



Der Bürgermeister

**Öffentliche  
Beschlussvorlage  
084/2010**

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
08.03.2010

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	17.03.2010	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	25.03.2010	Entscheidung

## **Antrag vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 91 "An der Marienburg"**

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, das seitens der Eigentümer des Grundstücks Baakenesch 17 beantragte Verfahren der vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Nr. 91 „An der Marienburg“ im Bereich ihres Grundstücks nicht durchzuführen.

### **Sachverhalt:**

Die Eigentümer des Einfamilienhauses Baakenesch 17, das gemäß den Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplan Nr. 91 „An der Marienburg“ errichtet wurde, beabsichtigen durch Ausbau des Hauses eine zweite Wohneinheit für ein Familienmitglied der Eheleute im Dachgeschoss zu schaffen, die über ein separates Treppenhaus erschlossen werden soll. Die eigene Wohnung im Erdgeschoss soll barrierefrei umgebaut werden.

Das Bauvorhaben ist im Rahmen der Bauberatung im FB 60 am 14.01.2010 mit den Eigentümern, einem Berater und einem Architekten erörtert worden. Der geplante Ausbau mit einem Quergiebel wurde in der vorgestellten Form als städtebaulich nicht vertretbar eingestuft. Eine Befreiung konnte daher nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Umsetzung wäre grundsätzlich möglich, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden. Es würde sich lediglich eine etwas geringere Ausnutzung im Obergeschoss ergeben, eine vollwertige 2. Wohnung wäre ohne weiteres möglich.

Ziel der Bauherrenseite ist jedoch, keine Überarbeitung des Entwurfs vorzunehmen. Einerseits soll das Bauvorhaben im Freistellungsverfahren als genehmigungsfreies Wohngebäude gemäß § 67 Abs. 1 BauO NRW umgesetzt werden. Der Abs. 1 des § 67 BauO sagt aus, das „Genehmigungsfreie Wohngebäude, Stellplätze und Garagen“ den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen dürfen. Laut Verwaltungsvorschrift zum § 67 BauO NRW (siehe Anlage) ist die Auslegung des Abs. 1 (Einhaltung des Festsetzungen) strikt anzuwenden, so dass keine Befreiung bzw. Ausnahme sowie Abweichung zu gewähren sind; dann ist ein Bauantrag nach § 63 BauO NRW zu stellen. Andererseits soll die geplante Nutzung in keiner Weise eingeschränkt werden. Das ist nur bei Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Unter Negierung der o.g. Verwaltungsvorschrift zum § 67 BauO NRW stellten die Eigentümer mit Schreiben vom 10.02.2010 einen Befreiungs- und Abweichungsantrag, um dann das Bauvorhaben genehmigungsfrei umsetzen zu können:

1. Befreiung von der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze im neuen Hauseingangsbereich gem. § 31 BauGB
2. Abweichung von der Überschreitung der Festsetzung zur Traufhöhe nach § 86 i.V.m. § 73 BauO NRW.

Die zum Schreiben gehörigen Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl laut Bebauungsplanvorgabe) sind vom Architekten erstellt worden. Ergänzt ist das Schreiben um eine Liste der umliegenden Grundstückseigentümer der fünf an das Grundstück angrenzenden Grundstücke, die sich damit einverstanden erklären, dass gegen den geplanten Wohnhausumbau und die Erweiterung zur Errichtung einer 2. Wohneinheit keine Bedenken erhoben werden; alle Pläne Stand 31.01.2010 und der Befreiungsantrag haben den Unterzeichnern zur Einsichtnahme vorgelegen.

Mit Eingangsbestätigung der Verwaltung vom 22.02.2010 auf dieses Schreiben hat die Verwaltung (vorher mündlich an den Berater, nun schriftlich an die Eigentümer) darauf hingewiesen, dass Befreiungen und Abweichungen notwendig sind und damit ein Freistellungsantrag ausgeschlossen ist.

Daraufhin kam der Berater am 03.03.2010 mit dem Schreiben der Eigentümer vom 01.03.2010 in die Verwaltung und forderte die unverzügliche Aufbereitung der eingereichten Unterlagen, um die Durchführung der vereinfachten Änderung durch den Ausschuss für Umwelt, Planung und Verkehr am 17.03.2010 vorberaten und im Rat der Stadt Coesfeld am 25.03.2010 beschließen zu lassen.

Die Verwaltung ist in diesem Fall, aber auch grundsätzlich der Auffassung – und bringt diesen Fall daher zur Entscheidung in den Ausschuss –, dass aus individuellem und einzelmem Anlass keine (auch nur vereinfachte) Änderung des oder eines Bebauungsplans erfolgen soll, wenn nicht ein öffentliches Interesse vorliegt oder eine unverhältnismäßige Härte aufgrund der Festsetzungen eines Bebauungsplan gegeben ist.

Es ist im Bebauungsplangebiet Nr. 91 „An der Marienburg“ kein öffentliches Interesse an einer generellen Änderung des Bebauungsplanes erkennbar. Ein öffentliches Interesse läge beispielsweise vor, wenn vermehrt Eigentümer städtebaulich sinnvolle Erweiterungsabsichten nicht umsetzen könnten, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes dies verhindern. Ein weiterer Grund könnte sein, dass offensichtlich bei Aufstellung des Bebauungsplanes Fallkonstellationen übersehen worden sind, die mit der planerischen Grundaussage des Bebauungsplanes im Einklang stehen, aber im Widerspruch zu den konkreten Festsetzungen (offenbar nicht beabsichtigte Härte). Im vorliegenden Fall sind auch Entwurfslösungen einer vollwertigen Hauserweiterung unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und im genehmigungsfreien Verfahren möglich.

Die Verwaltung schlägt daher vor:

1. Die mit Schreiben vom 01.03.2010 beantragte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sollte nicht beschlossen werden. Eine solche Zustimmung könnte Vorbildwirkung für vielfältige Änderungswünsche kleiner Bauvorhaben entfalten und sollte Bauherren / Architekten nicht als „normale“ Vorgehensweise zur Umsetzung von Bauvorhaben eröffnet werden.

Da der Antrag auf die Bebauungsplanänderung an die Verwaltung gestellt wurde, wird kein eigener Beschlussvorschlag der Bauherrseite vorgegeben.

2. Grundsätzlich soll weiter an der abgeleiteten Vorgabe aus der Verwaltungsvorschrift und aus Gründen der Gleichbehandlung an dem Grundsatz festgehalten werden, dass Freistellungsverfahren nur unter der Maßgabe, dass keine Befreiungen und Abweichungen erforderlich sind, durchgeführt werden. Dies gilt solange keine neue Verwaltungsvorschrift diese Vorgehensweise ablöst.

3. Wenn seitens der Bauherren an dem Entwurf vom 31.01.2010 festgehalten wird, wäre ein Bauantrag nach § 63 BauO NRW zu stellen. Dazu noch folgende Anmerkungen:
- a) Der Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze kann im Bauantrag gemäß § 31 BauGB wegen Geringfügigkeit zugestimmt werden.
  - b) Bei der Westfassade wird die B-Planfestsetzung 2.1.3. „Traufhöhe“ auf 100% der Trauflänge erheblich überschritten. Die Festsetzung der Traufhöhe von 3,75 m im Bebauungsplan resultiert aus dem städtebaulichen Ziel, das Baugebiet als ein homogenes Einfamilienhausgebiet mit I-geschossiger Bauweise und Dach erscheinen zu lassen. Um auch Ausbauwünschen nachkommen zu können ohne das grundlegende Ziel aus dem Auge zu verlieren, ist im Bebauungsplan bereits eine Ausnahme vorgesehen. Die Festsetzung wird dadurch „gelockert“, dass ausnahmsweise die Traufhöhe aufgrund von differenzierten Grundrissen um bis zu 1,00 m (= max. 4,75 m) auf 50 % einer Trauffassade (= Ansicht) überschritten werden darf.

Bisher sind im Gebiet Baakenesch Gebäudeanbauten oder -ausbauten augenscheinlich keine unverhältnismäßigen Überschreitungen von den Trauffestsetzungen gegeben, durch die eine Vorbildwirkung für das nun eingereichte Bauvorhaben geltend gemacht werden könnte. Auch wenn das Gebäude an einen Stichweg liegt und dort nur zunächst mit der Dimension des Anbaus und der hohen Traufe „auffallen“ würde, löst es eine städtebauliche Vorbildwirkung für das Gesamtbaugebiet aus. Der weitergehenden Abweichung von der ausnahmsweise möglichen Abweichung wird seitens der Bauaufsichtsbehörde daher nicht zugestimmt.

Ergänzend wurde im Vorprüfverfahren der Befreiungs- und Abweichungsantrags festgestellt, dass noch der Nachweis geführt werden muss, ob nicht – laut Ansichtszeichnungen – gegen die Gestaltungsfestsetzung 2.2.1 (Außenwandflächen sind mit Vormauerziegeln zu verblenden, alternativ max. 1/3 in Holzverbretterung bzw. max 10 % in anderen Materialien) verstoßen wird.

Ergänzend ist wegen fehlender Detailvermessung die Angabe des Architekten im Befreiungs- und Abweichungsantrag nicht nachprüfbar, dass die laut Bebauungsplan zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 mit 0,49 eingehalten wird.

### **Anlagen:**

Schreiben 01.03.2010 Beantragung vereinfachte Änderung des B-Plan Nr. 91 einschl. Anlagen

Schreiben 10.02.2010 Anschreiben und Befreiungs- und Abweichungsantrag zu Traufhöhe und Baugrenze einschl. Anlagen, insbesondere Auszug aus der VV BauO NRW zu § 67 BauO