

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung

Datum:

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	14.09.2017	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	20.09.2017	Kenntnisnahme

Hinterlandbebauung Bahnhofsallee 21, Lette

Sachverhalt:

Der Stadt Coesfeld liegt ein Baugesuch zur Bebauung des Grundstücks Bahnhofsallee 21 in Lette (Gemarkung Lette, Flur 19, Flurstück 65) vor.

Der Investor plant die bestehenden Gebäude (siehe Luftbild Anlage 1) abzurechen, um das Grundstück neu bebauen zu können. Geplant ist die Errichtung eines Vorder- und Hinterhauses (Anlage 2). Im Vorderhaus sind 6 Wohneinheiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss geplant, im Hinterhaus 4 weitere Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss. Die GRZ beträgt auf dem vorderen Grundstücksteil ca. 0,39, auf dem rückwärtigen 0,38.

Wegen der Historie des Bebauungsplans Nr. 7 "Am Bühlbach" ist eine Vorstellung und Beratung in den zuständigen Gremien des Rates der Stadt Coesfeld erforderlich, auch wenn sich die Situation ansonsten nach § 34 BauGB beurteilen lässt.

Zum Planungsrecht:

Als der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" im Jahr 1971 öffentlich ausgelegt wurde, lagen u.a. die Grundstücke Bahnhofsallee 21, 23, 25 und 27 innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Über eine geplante Erschließungsstraße (auf dem Grundstück, Bahnhofsallee 27) sowie einer Stichstraße parallel zum Bühlbach (auf den Grundstücken, Bahnhofsallee 23, 25 und 27) sollte das Hinterland dieser Grundstücke erschlossen werden. Vorgesehen war dort eine eingeschossige Bebauung mit Dach bis 35 Grad Neigung, einer GRZ und GFZ von 0,3 (alte BauNVO!).

Eigentümer dieser Grundstücke hatten während der Auslegungsfrist Einwendungen und Bedenken vorgetragen, sodass zum einen in der Beschlussfassung des Gemeinderates vom 18.01.1972 berücksichtigt wurde, dass die Grundstücke Bahnhofsallee 25 und 27 aus dem B-Plangebiet genommen werden sollen und die geplante Erschließungsstraße auf dem Grundstück Bahnhofsallee 27 bis zur Einmündung in den Philosophenweg entfallen soll. Der Gemeinderat beschloss im Weiteren, dass aber das Hinterland der Grundstücke Bahnhofsallee 21 und 23 von der Bahnhofsallee über eine geplante Stichstraße zwischen den Grundstücken erschlossen werden soll. Das Ergebnis dieser Abwägung führte nicht zu erneuten Offenlage, sondern zu den damals üblichen Roteintragungen der Änderungspunkte. Der Bebauungsplan Nr. 7 "Am Bühlbach" wurde so am 10.04.1972 vom Rat der Gemeinde Lette einstimmig als Satzung beschlossen.

Im Zuge der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Bühlbach" hatte die Bezirksregierung Bedenken. Mit einem Kreuz über die Grundstücke Bahnhofstraße 21 und 23

schloss sie in ihrer Genehmigung am 20.09.1972 auch diese Grundstücke analog der Grundstücke 25 und 27 von der Genehmigung aus, weil sie sie „als nicht zu verdichten“ eingestuft hat. Auch diese Verfahrensweise war damals gängige Praxis, da die Bezirksregierungen damals noch fachaufsichtlich im Bebauungsplanverfahren tätig wurden. Heute sind die Kompetenzen der Bezirksregierung auf eine Rechtsaufsicht beschränkt. Ausdrücklich beschrieb sie die vier Grundstücke als § 34 BBauG-Bereiche, in denen keine Hinterlandbebauung zulässig sei, weil diese gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen widersprächen.

Durch Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“ (Anlage 3) am 10.10.1972 rechtsverbindlich.

Für die Grundstücke Bahnhofsallee 21, 23, 25 und 27 bedeutet dies seit Rechtskraft des Bebauungsplans, dass die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt, da sie nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen.

Nach § 34 (1) BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung:

Ob sich eine Hinterlandbebauung nach der damaligen Rechtsauffassung der 1970er Jahre zum § 34 BBauG und der örtlichen Situation mit noch weniger Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt hätte und ob die damalige Einschätzung der Bezirksregierung rechtmäßig oder falsch war, ist heute nicht zu beurteilen.

Nach heutiger Rechtsauffassung (§ 34 BauGB) fügt sich eine Hinterlandbebauung auf den Grundstücken Bahnhofsallee 21, 23, 25 und 27 aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen innerhalb des Gebietes ein, da sich im Laufe der Zeit die nähere Umgebung sukzessive baulich verdichtet hat. Prägend für die Hinterlandbebauung am Bühlbach ist die vorhandene Bebauung entlang der Straße Zur Gräfte. Sie gibt die Maßstäblichkeit für eine Beurteilung nach § 34 BauGB vor. Es liegt aus Sicht der Bauaufsicht ein Rechtsanspruch auf Genehmigung vor.

Zum Bauvorhaben:

Der Investor hat im Vorfeld das geplante Bauvorhaben, Bahnhofsallee 21, mit der Stadtverwaltung besprochen. Aus Sicht der Verwaltung ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zulässig, da es sich nach der o.g. Beurteilung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Wenn der Rat die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich abweichend von dem nach § 34 BauGB dort zulässigen planungsrechtlich steuern will, um u.a. eine Hinterlandbebauung der Grundstücke Bahnhofsallee 21, 23, 25 und 27 auszuschließen oder sie nur in einem bestimmten Umfang zulassen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen der Abwägung hätte der Rat allerdings auch das heutige Baurecht nach § 34 BauGB als privaten Belang mit einigem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Entsprechend gewichtige öffentliche und/oder private Belange müssten dem in der Abwägung entgegengestellt werden können.

Anlagen:

- 1) Luftbild
- 2) Neuplanung (Lageplan, Perspektive Vorder-/Hinterhaus, Schnitte)
- 3) Auszug Bebauungsplan Nr. 7 „Am Bühlbach“