



**Hennef**  
DER BÜRGERMEISTER

## **Niederschrift**

**über die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und  
Wohnen**

**am**

<b>Wochentag</b>	<b>Datum</b>
Dienstag	29.11.2022

<b>Übersicht über die gefassten Beschlüsse</b>		
<b>TOP</b>	<b>Beratungsgegenstand</b>	<b>Beschluss Nr.</b>
	<b>Öffentliche Sitzung</b>	
	Geschäftsordnungsbeschluss	91
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Widerspruch gegen die Niederschrift des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) vom 08.09.2022, Schreiben der CDU-Fraktion vom 25.10.2022	92
1.2	Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in der Hennefer Innenstadt (Frankfurter Straße/Lindenstraße/Mozartstraße) vom 11.11.2022 1. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes 2. Beschluss über den Antrag 3. Umsetzung einer Förderquote	93
1.3	Bebauungsplan Nr. 01.8/3 – Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte, 1. Änderung Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13 a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	94
1.4	Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Änderung des Geltungsbereichs 3. Beschluss über die textliche Änderung 4. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB	95
1.5	Klimagerechtes Bauen mittels planungsrechtlicher Vorgaben in Hennef Prüfantrag der SPD-Fraktion vom 17.01.2022	96
1.6	Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 01.14 Hennef (Sieg) -- Siegufer/Frankfurter Straße/Bundesbahn, 1. vereinfachte Änderung (Textbebauungsplan); (Empfehlung an den Stadtrat)	97
1.7	Evaluation Gestaltungs- und Werbesatzung für die Hennefer Innenstadt	98
1.8	Aufstellen von Werbefahnen Antrag der CDU-Fraktion, FDP-Fraktion und der Fraktion "Die Unabhängigen" vom 06.10.2022	99
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
	<b>Nicht öffentliche Sitzung</b>	
4	Beschlussvorlagen	
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	

## N i e d e r s c h r i f t

### Vorbemerkungen

<b>Beginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Ende:</b>	18:30 Uhr
<b>Ort:</b>	Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef
<b>Vorsitzende:</b>	Bettina Fichtner
<b>Schriftführerin:</b>	Katja Harperath

### Anwesenheitsliste:

#### Vorsitzende/r

Fichtner, Bettina SPD

#### Ratsmitglieder

Dohlen, Gerhard	CDU
Laudan, Christoph	CDU
Meyer, Hanna Nora	SPD
Mikolajczak, Dirk	CDU
Offergeld, Ralf	CDU
Stahn, Astrid	Die Fraktion
Steinmetz, Gerald	SPD
Widmaier, Sabine	Bündnis 90 / Die Grünen

#### sachkundige Bürger/innen

Brock, Oliver	SPD
Große Winkelsett, Christa	CDU
Heilmann, Lukas	SPD
Lohscheidt, Andreas	Bündnis 90 / Die Grünen

Pützstück, Hans-Gerd	CDU
Reitz, Norbert	SPD
Roos-Schumacher, Hedwig, Dr.	CDU
Schlechtriem, Christoph	FDP

Ehrenberg, Peter	CDU	Vertreter für Markus Kania
Gockel, Kay-Henning	Bündnis 90 / Die Grünen	Vertreter für Johannes Noppene
Hildebrandt, Alexander	FDP	Vertreter für Michael Marx
Lemke, Karin	SPD	Vertreterin für Henning Herchenbach
Nickolaus, Michael	CDU	Vertreter für Monika Grünewald
Schönenborn, Dirk	Die Unabhängigen	Vertreter für Raimund Schliefer

**Von der Verwaltung waren anwesend:**

Frau Ballhorn, Amt für Stadtplanung und –entwicklung  
Herr Dahm, Bürgermeister  
Herr Henkel, Bauordnung und Untere Denkmalbehörde  
Herr Oppermann, Umweltamt  
Herr Schüßler, Amt für Stadtplanung und –entwicklung  
Frau Steffan, Amt für Kultur, Öffentlichkeitsarbeit und Ehrenamt  
Herr Walter, Erster Beigeordneter  
Frau Wittmer, Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**Gäste:**

zu TOP 1.2: Herr Dewey, Frau Gaury und Herr Wöltge vom Büro Dewey Muller  
Herr Köppinger und Herr Langenberg von der Pareto  
Herr Schaffrath und Herr Wirtz von der KSK

TOP	Beratungsgegenstand	Beschluss Nr.
	<b>Öffentliche Sitzung</b>	
	<b>Geschäftsordnungsbeschluss</b>	91

Frau Fichtner eröffnete die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg). Sie begrüßte die Anwesenden und stellte die Gäste vor.

Sie stellte fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig sei.

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss einstimmig die Tagesordnung in der vorliegenden Form.**

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1	<b>Beschlussvorlagen</b>	
---	--------------------------	--

1.1	<b>Widerspruch gegen die Niederschrift des Ausschusses für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) vom 08.09.2022, Schreiben der CDU-Fraktion vom 25.10.2022</b>	92
-----	--	----

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss einstimmig, bei 10 Enthaltungen seitens der CDU-Fraktion und der Fraktion „Die Unabhängigen“:**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) gibt dem Widerspruch vom 25.10.2022 gegen die Niederschrift nicht statt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2	<b>Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens in der Hennefer Innenstadt (Frankfurter Straße/Lindenstraße/Mozartstraße) vom 11.11.2022</b> 1. Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes 2. Beschluss über den Antrag 3. Umsetzung einer Förderquote	93
-----	---	----

Herr Dewey vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Dewey Muller stellte das Projekt vor.

Die auftretenden Fragen seitens der Ausschussmitglieder wurden beantwortet.

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss einstimmig:**

1. Dem vorgestellten städtebaulichen Konzept wird zugestimmt, mit Ausnahme der Gestaltung des oberen Geschosses Ecke Frankfurter Straße / Lindenstraße, über die im weiteren Verfahren noch entschieden wird.
2. Dem Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wird zugestimmt. Der Antragsteller übernimmt sämtliche Kosten des Planverfahrens.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die von der Kreissparkasse Köln zugesagte Quote von rd. 20 % der Gesamtwohnfläche analog der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW für die Einkommensgruppe B mit einer Bindung von 25 Jahren vertraglich abzusichern.

Der Niederschrift ist die Visualisierung eines Staffelgeschosses der 5. Etage (Ecke Frankfurter Straße / Lindenstraße) als Anlage beigefügt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.3	<b>Bebauungsplan Nr. 01.8/3 – Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte, 1. Änderung Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13 a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b>	94
-----	---	----

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss mehrheitlich, bei 8 Gegenstimmen seitens der CDU-Fraktion und der Fraktion „Die Unabhängigen“ und 2 Enthaltungen der CDU-Fraktion:**

Gemäß §§ 13a, 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726), wird der Bebauungsplan Nr. 01.8/3 -Hennef (Sieg) – Hennef-Mitte, 1. Änderung, im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Geistingen, Flur 5, die Flurstücke Nr. 2051, 1890 und teilweise das Flurstück 1893 und ist im beiliegenden Übersichtsplan dargestellt.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich

1.4	<p><b>Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung</b></p> <p><b>1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)</b></p> <p><b>2. Änderung des Geltungsbereichs</b></p> <p><b>3. Beschluss über die textliche Änderung</b></p> <p><b>4. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB</b></p>	95
-----	---	----

Herr Schlechtriem (FDP-Fraktion) nahm aufgrund von Befangenheit nicht an der Abstimmung teil.

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen empfahl einstimmig, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:**

- 1. zu B1,**  
mit Schreiben vom 06.08.2022

Stellungnahme:

Gegen die Baugenehmigung für die 6 Doppelhäuser in der Edgovener Straße 2-10c (Geltungsbereich A der beabsichtigten Planänderung) liegt eine Fachaufsichtsbeschwerde seitens der Oberen Bauaufsicht vor. Die Rechtsgrundlage für diese Beschwerde ist eindeutig, denn das OVG NRW hat mit seinem Urteil vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) abschließend entschieden, dass es sich bei der Ermittlung der Vollgeschosse um einen statischen Verweis auf die jeweilige Landesbauordnung handelt, die bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans gültig war, und diese auch anzuwenden. Einen einzigen Aufsatz aus der Zeitschrift Baurecht heranzuziehen, um die Rechtmäßigkeit dieses Urteils in Frage zu stellen, reicht m. E. nicht aus, zumal dieser Artikel nicht zu einer wirklich überzeugenden eindeutigen Aussage kommt.

Ich habe dennoch Verständnis dafür, durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich A die rechtswidrig erteilte Baugenehmigung im Nachhinein zu legitimieren, um aufwändige Rückbauten zu vermeiden.

Wofür ich jedoch kein Verständnis habe – und dies daher ablehne – ist die beabsichtigte Anwendung der Änderung (BauO NRW von 2018 statt der rechtsgültigen BauO NRW von 1970) auf den Geltungsbereich B (noch unbebaute Flächen des Bebauungsplans 1.10 gemäß des Änderungsvorschlags).

Geltungsbereich B stellt nur einen Teilbereich des Bebauungsplans 1.10 dar. Es gibt innerhalb dieses Bebauungsplans weitere noch unbebaute Flächen. Warum soll die beabsichtigte Änderung für diese nicht gelten? Nicht, dass ich das befürworten würde – im Gegenteil! Die Beschränkung der beabsichtigten Änderung auf den Geltungsbereich B legt vielmehr die Vermutung nahe, dass es für diesen Bereich bereits konkrete Planungen gibt, die im Vorfeld der ordnungsgemäßen Verfahren legitimiert werden sollen. Und solch ein Vorgehen ist grundsätzlich abzulehnen.

Interessant in diesem Zusammenhang finde ich auch folgende Aussage in der Änderungsbeurteilung: „Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügen sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c in die nähere Umgebung ein, ebenso wie

zukünftige Gebäude im Geltungsbereich B.“ Zum einen glaube ich nicht, dass auch nur einer der Anwohner in der Edgovener (und anliegenden) Straße/n diese Auffassung teilt. Zum anderen frage ich mich, wie Sie jetzt schon wissen wollen, dass die noch gar nicht errichteten Gebäude im Geltungsbereich B sich ebenfalls in die Umgebung einfügen werden.

Dies zusammengefasst, bekräftigt meine Vermutung, dass mit der Anwendung der beabsichtigten Änderung auf Geltungsbereich B einer für diesen Bereich noch nicht bekannt gemachten Planung vorgegriffen werden soll.

Daher meine konkrete Frage: Gibt es für den Geltungsbereich B Anfragen, Interessensbekundungen oder Planungen, auf den fraglichen Grundstücken ähnliche Gebäude zu errichten bzw. ein ähnliches Bauvorhaben zu realisieren wie im Geltungsbereich A?

Edgoven gehört offiziell zum Zentralort, dennoch ist dieser Stadtteil – vor allem Alt-Edgoven – charakterisiert durch seinen alten Baubestand und eine landwirtschaftlich geprägte dörfliche Vergangenheit. Gebäude, wie sie an der Edgovener Straße 2-10c entstanden – und womöglich für andere Bereiche bereits geplant – sind, beeinträchtigen diesen Charakter sehr und passen eindeutig nicht ins Ortsbild.

Fazit: Die geplante Änderung des Bebauungsplans 1.10 Edgoven mag für Geltungsbereich A unumgänglich sein, für Geltungsbereich B (und andere Teile des Bebauungsplans 1.10) ist sie abzulehnen.

#### Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungs-Novellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist.

Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen un-

terschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosshöhe verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B2,**

mit Schreiben vom 08.08.2022

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teilen wir jedoch die Auffassung aus der Änderungs begründung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Edgoven war und ist in hohem Maße ländlich geprägt. Die Neubauten Edgovener Straße 2-10c wirken sich aus unserer Sicht beeinträchtigend auf das Dorfgefüge aus und passen eher in urbaner geprägte Viertel.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge, die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher regen wir an, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NRW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34

BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschoszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B3,**  
mit Schreiben vom 09.08.2022

Stellungnahme:

Wir wohnen gegenüber der im Geltungsbereich A neu erstellten Häuser. Wir können nachvollziehen, dass die herrschende rechtswidrige Situation geheilt werden soll und eine Änderung des Bebauungsplans von Ihnen angestrebt wird. Trotzdem bleiben wir bei der Auffassung, dass sich die Gebäude nicht in die nähere Umgebung einfügen und daher in dieser Form nicht hätten errichtet werden dürfen.

Im gleichen Zug wollen Sie auch den Geltungsbereich B des Bebauungsplans ändern und in diesem Bereich ähnlich hohe Häuser zulassen. Auch in diesem Bereich fügen sich diese Gebäude nicht in das gewachsene Ortsbild von Edgoven ein.

Aus den oben genannten Gründen regen wir daher an, den Bebauungsplan nur für den Geltungsbereich A abzuändern und den Geltungsbereich B unverändert zu lassen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so

zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu **B4**,

mit Schreiben vom 09.08.2022

Stellungnahme:

Ich bin in keinster Weise der Meinung, dass sich die Bebauung in der Edgoverner Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügt.

Der Ortsteil Edgoven war und ist in hohem Maße noch dörflich geprägt, daher bin ich auch der Ansicht, dass sich die Neubauten der Edgoverner Straße 2-10c absolut beeinträchtigend auf die dörfliche Prägung auswirken und eher ein urbanes Viertel darstellen.

Eine Änderung des Bebauungsplanes für den „Geltungsbereich B“ wurde bewirken, dass die Prägung nicht mehr dörflich, ländlich und landwirtschaftlich ist und sich somit die Gesamtsituation nochmals erheblich verschlechtern wird.

Aus den vorgenannten Gründen bin ich der Auffassung, dass hier keine Änderung vorgenommen werden sollte.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von

1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NRW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NRW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschoszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B5,**  
mit Schreiben vom 09.08.2022

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teilen wir jedoch die Auffassung aus der Änderungsbeurteilung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Edgoven war und ist in hohem Maße ländlich geprägt. Die Neubauten Edgovener Straße 2-10c wirken sich aus unserer Sicht beeinträchtigend auf das Dorfgefüge aus und passen eher in urbaner geprägte Viertel.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher regen wir an, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungs-Novellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer

Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung der jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat,

widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschoszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B6,**  
mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teilen wir jedoch die Auffassung aus der Änderungsbeurteilung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Edgoven war und ist in hohem Maße ländlich geprägt. Die Neubauten Edgovener Straße 2-10c wirken sich aus unserer Sicht beeinträchtigend auf das Dorfgefüge aus und passen eher in urbaner geprägte Viertel.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher regen wir an, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die*

*in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschoszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgoverner Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgoverner Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B7,**

mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilte Baugenehmigung im Geltungsbereich A soll korrigiert werden. Wir sind mitnichten der Meinung, dass sich die neu entstandene Bebauung Edgovener Str. 2-10c in das Ortsbild Edgoven einfügt.

Der dörflich geprägte Charakter Edgovens wird hierdurch massiv verändert.

Noch gravierender erscheint uns eine Anpassung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich B. Der hier zumindest bisher vorherrschende ländliche Charakter darf in unseren Augen keinesfalls durch zu hohe Bauten zunichte gemacht werden.

Daher regen wir an, die geplante Änderung des Bebauungsplanes lediglich auf den Geltungsbereich A zu beschränken und den Geltungsbereich B hiervon auszunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschrieben wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosshöhe verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

#### **zu B8,**

mit Schreiben vom 10.08.2022

#### Stellungnahme:

Ich habe Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teile ich jedoch die Auffassung aus der Änderungs Begründung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge, die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher fordere ich Sie als Anwohner und direkt betroffener auf, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Weiterhin bitte ich um eine Analyse der Entwässerungssituation. Der Starkregen am 04.06.2022 hat zu extremen Schäden in genau diesem Gebiet geführt. Sollte diese Fläche nun ebenfalls bebaut/versiegelt werden, wird dies die Situation für das gesamte Gebiet zusätzlich verschlechtern.

#### Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1

Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des „Einfügens“ ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NRW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgover Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h.

es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B9,**  
mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A soll korrigiert werden.

Ausdrücklich bin ich nicht der Meinung, dass sich die Bebauung in der

Edgoverer Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügt.

Da Edgoven immer noch dörflich geprägt ist, empfinde ich Bebauung im „Geltungsbereich A“ in der entstandenen Höhe als störend und nicht in das Gefüge des Ortes passend. Die jetzt entstandene städtische Bebauung entspricht in keiner Weise der dörflichen Prägung.

Noch deutlich unpassender empfinde ich geplante Änderung im „Geltungsbereich B“, da hier die derzeitige Prägung nicht nur dörflich, sondern auch ländlich und landwirtschaftlich ist. Eine Änderung des Bauungsplans für den „Geltungsbereich B“ entspräche meiner Meinung nach einer Ausweitung des unbefriedigenden Zustands des „Geltungsbereichs A“ sowie einer noch weiteren deutlichen Verschlechterung der Situation im Bereich Fasanenweg, Landingersberg und Rentmeisterberg, zumal ein Feld direkt an den „Geltungsbereich B“ angrenzt.

Ich schlage daher vor, die Änderung des Bebauungsplans auf den „Geltungsbereich B“ nicht durchzuführen.

#### Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungs-Novellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosshöhe verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B10,**

mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Eine Anpassung des Bebauungsplanes analog zum „Geltungsbereich A“ (Edgovener Str.) hat eine Veränderung der zulässigen Geschosshöhen und damit der zulässigen Dachhöhe zur Folge.

Dabei wird die Topographie des Geländes am Wirtschaftsweg „Rentmeisterberg“ nicht berücksichtigt! Das Gelände liegt wesentlich höher als die bereits bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Wirtschaftswegs.

Dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Höhenunterschied, der erhebliche Benachteiligungen für die vorhandene Altbauung bei der Beschattung und der Belüftung bedeutet!

Daher regen wir an, bei der Änderung des Bebauungsplanes für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Unabhängig von der Änderung des Bebauungsplans weisen wir bei dieser Gelegenheit nochmals nachdrücklich darauf hin, dass die Versiegelung weiterer Ackerflächen im betroffenen Bereich Rentmeisterberg / Am Limbachgraben / Wippenhohner Str. bei Starkregen (siehe Unwetter am 04.06.21) kritisch ist.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungs-Novellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pultdach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von

Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverer Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgoverer Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgoverer Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgoverer Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgoverer Straße 2 – 10 c.

**zu B11,**

mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Die Bebauung in der Edgoverer Straße 2-10c fügt sich aus meiner Sicht nicht in die dörflich geprägte Umgebung ein.

Nun soll aufgrund einer rechtswidrig erteilten Genehmigung im Geltungsbereich A eine schleichende Urbanität im Geltungsbereich B unter städtebaulichen Vorstellungen fortgesetzt werden.

Soll dann Hennef, „Stadt der 100 Dörfer“, ihren Reiz verlieren?

Daher rege ich an, für den Geltungsbereich B keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen

lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen

fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B12,**  
mit Schreiben vom 10.08.2022

Stellungnahme:

Bevor wir zu o. g. beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans 1.10 Edgoven Stellung nehmen, möchten wir zunächst unser Unverständnis darüber kundtun, dass es überhaupt zu der Genehmigung eines widerrechtli-

chen Bauvorhabens kommen konnte. Man sollte davon ausgehen können, dass die Mitarbeiter der Genehmigungsbehörde über fundierte Kenntnisse der fachlichen und auch rechtlichen Bestimmungen verfügen.

Einen äußerst bitteren Beigeschmack hinterlässt bei uns ebenfalls die Tatsache, dass der rechtswidrige Bau des 3. Geschosses der Häuser 2-10c in der Edgovener Straße erst am 26.01.2022 durch die obere Bauaufsicht Siegburg bestätigt wurde. Zu einem Zeitpunkt, an dem die Häuser bereits fertiggestellt und auch schon überwiegend bezogen waren. Die erste Meldung über den Verdacht der überschrittenen Geschosshöhe bei der Stadt Hennef durch Anwohner erfolgte jedoch bereits knapp ein Jahr zuvor am 24.02.2011. Also zu einem Zeitpunkt an dem durchaus noch korrigierend hätte eingegriffen werden können.

Dass die Stadt Hennef aufgrund der geschaffenen Fakten durch rechtswidrig genehmigte und fertig gestellte Bauvorhaben in eine missliche Lage geraten ist und für die Hausbesitzer eine verbindliche Rechtsgrundlage schaffen möchte, ist verständlich und wird hier nicht bestritten, gleichwohl empfinden wir die Methode, etwas Rechtswidriges rückwirkend durch Änderung der Bestimmungen für legal zu erklären, als moralisch zweifelhaft. Dies auch mit Blick auf eine mögliche Signalwirkung für spätere evtl. strittige Bauvorhaben.

Es ist jedoch nicht einsehbar, dass diese für die Häuser zu schaffende Ausnahme gleichzeitig auf auch alle noch zu bauenden Gebäude für den Geltungsbereich B des oben genannten Bebauungsplans angewendet wird, unter anderem mit der Begründung auch dort eine Rechtssicherheit zu schaffen. Hierzu folgend unsere Stellungnahme:

Rechtssicherheit bestand auch schon bei der seinerzeit beantragten Baugenehmigung. Aus dem Bebauungsplan Nr. 1.10 Hennef (Sieg) — Edgoven geht eindeutig hervor, was und wie gebaut werden darf. In der textlichen Festlegung zum Bebauungsplan wird unter Absatz 1.4 zudem explizit auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bauordnung von 1970 verwiesen. Beide Dokumente sind über die Website der Stadt Hennef einzusehen und sollten darüber hinaus Mitarbeitern der Behörde, ortsansässigen Bauunternehmern und Architekten wohl bekannt sein. Die dann erfolgte Baugenehmigung war also wie bestätigt rechtswidrig.

In der Bauordnung ist unter anderem festgelegt, wie ein Vollgeschoss definiert ist. Das OVG NRW hat mit seinem Urteil vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) entschieden, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung eines Bebauungsplans jeweils gültige Bauordnung diesem statisch zugewiesen ist. An diesem Rechtsurteil ändert auch der in der Begründung zur 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans zitierte Aufsatz von Herrn Gronemeyer nichts, in dem er die Fürs und Widers einer statischen bzw. dynamischen Zuordnung erörtert. Über Sinn oder Unsinn von Gerichtsurteilen und Gesetzen zu diskutieren, ändert nicht deren Grundlage.

Der Aussage in der Begründung unter Punkt 1.2 „Verfahren“, die Grundzüge der Planung würden nicht berührt, da die Änderungen geringfügig seien, widersprechen wir vehement.

Die Grundzüge der Planung sind die von den Planerstellern im Bebauungsplan festgelegten Gestaltungs- /Entwicklungsmerkmale für das jeweilige Baugebiet. Sie legen also den geplanten Gesamtcharakter für das Gebiet fest und bestimmen dadurch auch die dort gewünschten Nutzungstypen der Gebäude so-

wie durch weitere Angaben auch z.B. deren Größe, Dachform oder zulässige Baumaterialien, Form und Größe der Gebäude werden durch die überbaubare Fläche sowie durch die Anzahl der zulässigen Geschosse festgelegt. Die Definition eines Vollgeschosses hat wiederum ausschlaggebenden Einfluss auf den finalen Baukörper. In der Bauordnung von 1970 ist ein Vollgeschoss definiert als eines, welches auf 2/3 seiner eigenen Grundfläche die erforderliche lichte Höhe hat. Aus dieser Definition ergibt sich eindeutig, dass jedes Geschoss welches ein Flachdach hat, immer auch ein Vollgeschoss ist. Vor diesem Hintergrund ist auch die Aussage in 1.1.2 — Begründung 15.vereinfachte Änderung• auch unter Anwendung der BauO von 1970 eine 3-geschossige Bebauung möglich war (2 Vollgeschosse zzgl. eines Staffelgeschosses bei einer Flachdachbebauung)." falsch! Der Begriff Staffelgeschoss tauchte erst mit der 1985 in Kraft getretenen Bauordnung auf und definiert ein solches als Geschoss, welches gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückspringt. Ein Staffelgeschoss wird dann zum Vollgeschoss, wenn es mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt. Die sich aus der Bauordnung von 1970 für das fragliche Baugebiet ableitende Hausform ist ein- / zweigeschossig mit Flachdach oder ein- / zweigeschossig mit beispielsweise Satteldach. Diese Bauformen findet sich im Ortsbild von Edgoven auch widerspiegelt. Die mögliche Höhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit z.B. Satteldach mag dabei durchaus die Höhe von Gebäuden mit neuer Geschossdefinition haben, jedoch nicht wie bei diesen auf der gesamten Geschossfläche.

Die überwiegende Ausprägung des Altbestands der Edgoverer Straße gegenüber den Neubauten ist eingeschossig mit Satteldach. Die Neubauten dagegen sind nach der Vollgeschossdefinition der neusten Bauordnung erstellt und haben einen gänzlich anderen, mächtigeren visuellen Impact. (siehe Anlage Fotos)

Dies steht unserer Meinung nach auch massiv im Widerspruch zu Punkt 7.1.1 der textlichen Festlegung zum Bebauungsplan Nr. 1.10 Hennef (Sieg) — Edgoven: „Alle Baukörper sind so zu gestalten und mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, dass das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.“ Wenn diese Art der Bebauung auch auf den Geltungsbereich B ausgeweitet wird, würde der Altbestand praktisch zwischen massiven Blöcken erdrückt werden. Städtebaulich wohl eher ein fragwürdiges Ziel.

Die Behauptung, dass die neu erstellten Häuser in das Stadtbild passen, kann unserer Meinung nach daher niemand äußern, der tatsächlich vor Ort gewesen ist und sich selbst einen Eindruck verschafft hat.

Ebenso ist die Aussage unverständlich, dass auch zukünftige Bauten in das Stadtbild passen werden. (siehe 1.1.2 — Begründung 15.vereinfachte Änderung) Worauf soll diese Annahme fußen? Speziell mit Blick auf eine von Ihnen gewünschte dynamische Zuordnung neuer Bauordnungen, deren Änderungen/Folgen für den Ortsteil und deren Bürger überhaupt nicht abzuschätzen sind!

Zusammenfassend möchten wir also herausstellen, dass wir als Bürger des Ortsteils Alt-Edgoven die Änderung der Punkte 1.3 und 1.4 der textlichen Fassung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich B entschieden ablehnen!

#### Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit

des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgover Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbe-

grenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgovener Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgovener Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgovener Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgovener Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

**zu B13,**  
mit Schreiben vom 11.08.2022

Stellungnahme:

Gegen die Baugenehmigung für die 6 Doppelhäuser in der Edgovener Straße

2-10c (Geltungsbereich A der beabsichtigten Planänderung) liegt eine Fachaufsichtsbeschwerde seitens der Oberen Bauaufsicht VOF. Die Rechtsgrundlage für diese Beschwerde ist eindeutig, denn das OVG NRW hat mit seinem Urteil vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) abschließend entschieden, dass es sich bei der Ermittlung der Vollgeschosse um einen statischen Verweis auf die jeweilige Landesbauordnung handelt, die bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans gültig war, und diese auch anzuwenden. Einen einzigen Aufsatz aus der Zeitschrift Baurecht heranzuziehen, um die Rechtmäßigkeit dieses Urteils in Frage zu stellen, reicht unseres Erachtens nicht aus, zumal dieser Artikel nicht zu einer wirklich überzeugenden eindeutigen Aussage kommt.

Wir haben dennoch Verständnis dafür, durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans für den Geltungsbereich A die rechtswidrig erteilte Baugenehmigung im Nachhinein zu legitimieren, um aufwändige Rückbauten zu vermeiden.

Wofür wir jedoch kein Verständnis haben — und dies daher ablehnen — ist die beabsichtigte Anwendung der Änderung (BauO NRW von 2018 statt der rechtsgültigen BauO NRW von 1970) auf den Geltungsbereich B (noch unbebaute Flächen des Bebauungsplans 1.10 gemäß des Änderungsvorschlags).

Geltungsbereich B stellt nur einen Teilbereich des Bebauungsplans 1.10 dar. Es gibt innerhalb dieses Bebauungsplans weitere noch unbebaute Flächen. Warum soll die beabsichtigte Änderung für diese nicht gelten? Die Beschränkung der beabsichtigten Änderung auf den Geltungsbereich B legt vielmehr die Vermutung nahe, dass es für diesen Bereich bereits konkrete Planungen gibt, die im Vorfeld der ordnungsgemäßen Verfahren legitimiert werden sollen. Und solch ein Vorgehen ist grundsätzlich abzulehnen.

Interessant in diesem Zusammenhang ist auch folgende Aussage in der Änderungsbegründung: „Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügen sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c in die nähere Umgebung ein, ebenso wie zukünftige Gebäude im Geltungsbereich B.“ Nach unseren Informationen teilen die direkten Anwohner in der Edgovener (und anliegenden) Straße/n diese Auffassung nicht. Darüber hinaus fragen wir uns, wie Sie jetzt schon wissen wollen, dass die noch gar nicht errichteten Gebäude im Geltungsbereich B sich ebenfalls in die Umgebung einfügen werden.

Dies zusammengenommen legt die Vermutung nahe, dass mit der Anwendung der beabsichtigten Änderung auf Geltungsbereich B einer für diesen Bereich noch nicht bekannt gemachten Planung vorgegriffen werden soll.

Daher unsere konkrete Frage: Gibt es für den Geltungsbereich B Anfragen, Interessensbekundungen oder Planungen (Bauvoranfragen), etc., auf den benannten Grundstücken ähnliche Gebäude zu errichten bzw. ein ähnliches Bauvorhaben zu realisieren wie im Geltungsbereich A?

Edgoven gehört offiziell zum Zentralort, dennoch ist dieser Stadtteil — vor allem Alt-Edgoven — charakterisiert durch seinen alten Baubestand und eine landwirtschaftlich geprägte dörfliche Vergangenheit. Gebäude, wie sie an der Edgovener Straße 2-10c entstanden — und womöglich für andere Bereiche bereits geplant — sind, beeinträchtigen diesen dörflichen Charakter sehr und passen eindeutig nicht ins Ortsbild. Insbesondere die nun geplante optisch 3 geschossige Bauweise mit Staffelgeschoß und Flachdach auf dem Berg oberhalb Alt-Edgovens passt nicht in das Ortsbild — hier wäre eine max. 2 ½ geschossige, offene Bauweise mit z.B. Satteldach angebracht).

Zusammenfassung:

-Die geplante Änderung des Bebauungsplans 1.10 Edgoven mag für Geltungs-

bereich A unumgänglich sein, für Geltungsbereich B (und andere Teile des Bebauungsplans 1.10) ist sie abzulehnen

-Wir bitten um Auskunft, ob es für den Geltungsbereich B Anfragen, Interessensbekundungen oder Planungen (Bauvoranfragen), etc., gibt um auf den benannten Grundstücken ähnliche Gebäude zu errichten bzw. ein ähnliches Bauvorhaben zu realisieren wie im Geltungsbereich A

Abwägung:

Der Begründung beigefügter Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungsnovellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbereich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g.

Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung der jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbepauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgoverner Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgoverner Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgoverner Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans ent-

sprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgovener Straße 2 – 10 c.

zu **B14**,  
mit Schreiben vom 08.08.2022

Stellungnahme:

Wir haben Verständnis dafür, dass die derzeitige Situation um die rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen im Geltungsbereich A geheilt werden soll.

Ausdrücklich nicht teilen wir jedoch die Auffassung aus der Änderungsbegründung, wonach sich die Gebäude Edgovener Straße 2-10c unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die nähere Umgebung einfügen.

Edgoven war und ist in hohem Maße ländlich geprägt. Die Neubauten Edgovener Straße 2-10c wirken sich aus unserer Sicht beeinträchtigend auf das Dorfgefüge aus und passen eher in urbaner geprägte Viertel.

Eine Anpassung des Bebauungsplanes auch für den „Geltungsbereich B“ hätte zur Folge, die vorliegenden Beeinträchtigungen des ländlichen Gesamtgefüges auf ein deutlich größeres Gebiet zu erweitern und insofern die Gesamtsituation noch einmal erheblich zu verschlechtern.

Daher regen wir an, die vorliegende unbefriedigende rechtliche Situation durch eine Änderung des Bebauungsplanes lediglich für den „Geltungsbereich A“ zu beseitigen und für den „Geltungsbereich B“ keine Änderungen vorzunehmen.

Abwägung:

Der Begründung beigefügte Aufsatz eines Rechtsanwalts setzt sich kritisch mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts vom 03.05.2018 auseinander. Im Fazit des Aufsatzes wird ausgeführt, dass sich aus dem Wortlaut des § 20 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und den Begründungen zur BauNVO kein Anhaltspunkt für einen statischen oder dynamischen Verweis auf das Landesrecht entnehmen lässt. Weiterhin wird ausgeführt, dass die statische Anwendung letztendlich bedeutet, dass Änderungen der Bauordnungen nur sehr langsam umgesetzt würden. Das Ziel der Bauordnungs-Novellen ist es aber, Investitionsvorhaben insbesondere im Wohnungsbau zu erleichtern und den Rahmen zur Nutzung von (innerstädtischen) Nachverdichtungspotentialen zu schaffen. Bei einer statischen Anwendung ist diese Zielsetzung aber nur durch eine Änderung älterer Bebauungspläne umsetzbar.

Die weitere Rechtsprechung in dieser Angelegenheit bzw. eine Klarstellung des Gesetzgebers bleibt daher abzuwarten.

Da es sich bei dem Geltungsbereich B um eine verbleibende, noch unbebaute Fläche im Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven handelt, erschien es sinnvoll, dass auch für diesen Bereich die aktuelle Bauordnung von 2018 anzuwenden ist.

Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen auch für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenkarte vorliegen, die zurzeit erstellt wird. Der Geltungsbe-

reich B wird daher zurückgenommen. Die Änderung der Rechtsgrundlagen bezieht sich daher nur noch auf den Geltungsbereich A.

Der Begriff des Einfügens ist zu differenzieren. Bei der Verwendung des Begriffs „Einfügen“ in der Begründung ist damit gemeint, dass die Gebäude von ihrer Höhenentwicklung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im Bebauungsplan ist eine II-geschossige Bebauung festgesetzt. Zu diesen Vollgeschossen war schon seit der Rechtskraft des Bebauungsplans ein weiteres Geschoss zulässig, sofern dieses Geschoss kein Vollgeschoss ist. Der Begriff des Vollgeschosses wird in der Fassung der Bauordnung NW von 1970 und der BauO NRW von 2018 unterschiedlich definiert:

In § 2 Abs. 5 der BauO NW von 1970 heißt es:

*„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben.“*

In § 2 Abs. 6 der BauO NRW von 2018 heißt es:

*„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.“*

Würde das obere Geschoss ein Satteldach/Pulldach aufweisen und die o. g. Voraussetzungen der BauO NW von 1970 erfüllen, wären auch so schon Gebäude zulässig gewesen, die von der Höhenentwicklung den jetzt errichteten Gebäuden entsprechen.

Wenn in der Stellungnahme ausgeführt wird, dass die Anwohner der Edgoverner Straße der Meinung sind, dass sich die neuen Gebäude nicht einfügen, so zielt dies darauf ab, dass die neuen Gebäude eine andere Architektursprache als die Bestandsgebäude und eben auch eine andere Gebäudehöhe aufweisen. Nun liegen zwischen der Errichtung der Gebäude mehrere Jahrzehnte. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 trifft Festsetzungen, die zeitlich unbegrenzt sind und es handelt sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan, d. h. es liegt diesem kein konkretes Bauvorhaben zugrunde (wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) und die Angaben zur Geschossigkeit setzen fest, dass eine II-geschossige Bebauung zulässig ist, aber eine I-geschossige Bebauung selbstverständlich auch. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 haben, als sie vor Jahrzehnten errichtet wurden, nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt. Daraus abzuleiten, dass eine neue Bebauung sich der gegenüberliegenden Bestandsbebauung in Geschossigkeit und Dachform anzupassen hat, widerspricht der Ausübung des Baurechts im Rahmen eines Bebauungsplanes. Der Begriff des „Einfügens“, so wie er in der Stellungnahme gemeint ist, bezieht sich vielmehr auf die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB (somit dort, wo es keinen Bebauungsplan gibt). Diese Ausübung von Baurecht kommt aber nicht zum Tragen, da die Ausübung von Baurecht im Rahmen des § 30 BauGB gilt.

Der Begriff des Einfügens wird aber auch verwendet, wenn im Rahmen von Befreiungen über die Zulässigkeit zu urteilen ist. Bereits in der näheren Umgebung gibt es Gebäude, die eine deutlich höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude, die der Neubebauung Edgoverner Straße 2c-10 gegenüberliegen, insofern fügt sich die Neubebauung – auch wenn sie letztendlich

mit der Ausbildung eines Staffelgeschosses eine III-geschossige Bebauung aufweisen – in die nähere Umgebung ein.

Ältere Bebauungspläne, wie im konkreten Fall ein Bebauungsplan, der seit 45 Jahren rechtskräftig ist, haben bei ihrer Aufstellung nicht den Anspruch an eine flächensparende Bebauung gehabt, d. h. während früher noch größere Grundstücke bezahlbar und der Flächenverbrauch seinerzeit kein kritischer Aspekt war, wird die heutige Bauweise maßgeblich auch durch diese beiden Faktoren beeinflusst. Dies erklärt eben auch, warum die zulässigen Festsetzungen unterschiedlich ausgeschöpft wurden.

In den Bebauungsplänen jüngerer Zeit wird weitestgehend auf die Festsetzung mit einer Geschosszahl verzichtet, stattdessen wurden bzw. werden Gebäudehöhen festgesetzt. In den Bebauungsplänen „Im Siegbogen“ wurden beispielsweise die Einfamilienwohnhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die 12 Einfamilienwohnhäuser an der Edgoverer Straße weisen eine Gebäudehöhe von 9,39 m auf und entsprechen damit der üblichen Höhe eines Einfamilienwohnhauses, zudem springt das oberste Geschoss entlang der Edgoverer Straße zurück, welches dadurch eine geringere Gebäudehöhe vermittelt.

In der Edgoverer Straße sind bereits Ende der 90-er Jahre Gebäude entstanden, die zwei Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) aufweisen und damit ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und eine deutliche höhere Gebäudehöhe aufweisen, als die Bestandsgebäude gegenüber der Neubebauung Edgoverer Straße 2 – 10 c.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

**2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.10 – Hennef (Sieg) – Edgoven, 15. vereinfachte Änderung wird um folgende Flurstücke verkleinert:**

**Gemarkung Geistingen,  
Flur 27, Flurstücke 92 tw., 151, 152, 153, 155, 156 und 157  
Flur 28, Flurstücke 22 tw., 23 tw., 55 tw. und 336 tw.**

**3. Die textliche Änderung lautet wie folgt:**

**„Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) -Edgoven werden unter Ziffer 1 wie folgt geändert:**

**1.3 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom**

14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1.4 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086)“

4. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), werden die vorgestellten geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) - Edgoven, 15. vereinfachte Änderung erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zur Änderung der textlichen Festsetzungen innerhalb eines Monats aufgefordert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.5	<b>Klimagerechtes Bauen mittels planungsrechtlicher Vorgaben in Hennef</b> Prüfantrag der SPD-Fraktion vom 17.01.2022	96
-----	--	----

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss einstimmig:**

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung werden künftig in Verfahren der Bauleitplanung verstärkt berücksichtigt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die bestehenden Musterfestsetzungen gemäß den Ausführungen in der Begründung zur Nutzung von PV-Anlagen, Hochwasser- und Starkregenvorsorge sowie Hitzeanpassung zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6	<b>Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 01.14 Hennef (Sieg) – Siegufer/Frankfurter Straße/Bundesbahn, 1. vereinfachte Änderung (Textbebauungsplan); (Empfehlung an den Stadtrat)</b>	97
-----	--	----

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen empfahl einstimmig, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:**

Der Rat der Stadt Hennef (Sieg) beschließt die als Anlage beigefügte Veränderungssperre gem. §§ 14 ff. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 8.10.2022 (BGBl. I S. 1726) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 490) für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 01.14 Hennef (Sieg) – Siegufer/Frankfurter Straße/Bundesbahn, 1. vereinfachte Änderung (Textbebauungsplan); in der Form des Aufstellungsbeschlusses aus der Sitzung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 26.09.2022.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.7	<b>Evaluation Gestaltungs- und Werbesatzung für die Hennefer Innenstadt</b>	98
-----	---	----

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschloss einstimmig:**

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Außerdem sagte der Bürgermeister Herr Dahm zu, dem Wunsch des Herrn Offergeld (CDU-Fraktion) zu entsprechen und vor Information der Werbegemeinschaft und der Öffentlichkeit dem Ausschuss die angepasste Gestaltungssatzung / das Gestaltungshandbuch vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.8	<b>Aufstellen von Werbefahnen</b>  <b>Antrag der CDU-Fraktion, FDP-Fraktion und der Fraktion "Die Unabhängigen" vom 06.10.2022</b>	99
-----	--	----

**Der Ausschuss für Stadtplanung und Wohnen des Rates der Stadt Hennef (Sieg) lehnte den folgenden Beschlussvorschlag der Verwaltung mehrheitlich ab:**

Dem Antrag, dass die Verwaltung beauftragt wird, die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, damit alle Hennefer Unternehmen berechtigt werden, unabhängig vom jeweiligen Planungs-/Baurecht, bei Bedarf Werbefahnen vor Ihrem Firmensitz aufzustellen, wird nicht entsprochen.

Ebenfalls wird dem Antrag zur Erstellung eines Merkblattes durch die Bauordnung nicht entsprochen.

Abstimmungsverhalten:

11 Ja-Stimmen (der SPD-Fraktion, der Fraktion „Bündnis 90 / Die Grünen“, der Fraktion „Die Fraktion“

12 Nein-Stimmen (der CDU-Fraktion, der FDP-Fraktion, der Fraktion „Die Unabhängigen“)

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich

2	<b>Anfragen</b>	
---	-----------------	--

Die mündlich gestellte Anfrage wurde in der Sitzung beantwortet.

3	<b>Mitteilungen</b>	
---	---------------------	--

Es lagen keine Mitteilungen im öffentlichen Teil vor.

	<b>Nicht öffentliche Sitzung</b>	
4	<b>Beschlussvorlagen</b>	

Es lagen keine Beschlussvorlagen im nichtöffentlichen Teil vor.

5	<b>Anfragen</b>	
---	-----------------	--

Es lagen keine Anfragen im nichtöffentlichen Teil vor.

6	<b>Mitteilungen</b>	
---	---------------------	--

Es lagen keine Mitteilungen im nichtöffentlichen Teil vor.



Bettina Fichtner  
Vorsitzende



Katja Harperath  
Schriftführerin



Mario Dahm  
Bürgermeister



V1: 5-geschossiger Akzent an der Frankfurter Straße, Ecke Lindenstraße als Pendant gegenüber der Torsituation zum Marktplatz



V2: 4-geschossiger Baukörper an der Frankfurter Straße, Ecke Lindenstraße mit privaten Dachterrassen im Staffelgeschoß

Textliche Erläuterung zur Gegenüberstellung seitens des Planungsbüros Dewey Muller:

*„Die Grundrisse sind so organisiert, dass private Freisitze (Balkone, Dachterrassen) weitestgehend zum Blockinnern orientiert sind, auch mit dem Vorteil der Ausrichtung zur ruhigeren Seite nach Süden und Westen. Die Staffelungen im 2. und 3. OG an der Frankfurter Straße und Lindenstraße dienen wegen geringer Tiefe nicht als Freisitze, sondern als begrünte Dachflächen. Die einzigen privaten Freisitze zum öffentlichen Raum sind 4 Loggien im Eckgebäude an der Lindenstraße. Im Fall eines Staffelgeschosses an der Ecke wären die so entstehenden Dachterrassen sehr exponiert und könnten je nach „Bespielung“ störend im Straßenraum wirken.“*

Marc Wöltge

Dipl.-Ing. Architekt

Dewey Muller Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner