STADT HENNEF (SIEG)

Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven, 15. vereinfachte Änderung

Begründung

Rechtsplan

STADT HENNEF
Der Bürgermeister

Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Stand: 11.05.2023

Inhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Kosten und Finanzierung

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziele der Planänderung

1.1.1 Anlass der Planänderung

Anlass für die Planänderung im vorliegenden Fall ist die Erteilung von Baugenehmigungen, die sich als rechtswidrig erwiesen. Aufgrund der Baugenehmigungen sind oberste Geschosse gebaut worden, welche dem Bebauungsplan Nr. 01.10 Edgoven (rechtskräftig seit 1977), zuwider stehen. Dem Bebauungsplan liegen das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 (BGBl. I S. 341), die erste Verordnung des Landes NW zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (Erste DVO NW BBauG) vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) und die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96) zugrunde.

Für das Bauland sind nach dem Bebauungsplan vom 15.07.1977 für den Geltungsbereich reines und allgemeines Wohngebiet (WR, WA) festgesetzt. Des Weiteren sind im reinen Wohngebiet (WR), in begründeten Fällen, Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen und im allgemeinen Wohngebiet (WA), in begründeten Fällen, Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Geschoßflächenzahlen handelt es sich um Höchstwerte im Sinne von § 17 BauNVO. Da die Geschoßzahlen als Höchstgrenzen bzw. als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt sind, richtet sich der zulässige Wert der Geschoßflächenzahl nach der jeweils tatsächlich erstellten Anzahl der Vollgeschosse. Die Grundflächenzahlen sind im Bebauungsplan nicht besonders festgesetzt, da sie entsprechend dem § 17 BauNVO für das Gesamtbebauungsplangebiet gleich sind (0,4). Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in der Zeichnung durch römische Ziffern, hier II, als Höchstgrenze ausgewiesen.

Durch die Überleitungsvorschriften der jeweiligen BauNVO ist klar, welche Fassung der BauNVO auf den jeweiligen Bebauungsplan anzuwenden ist, was jedoch erst mit dem Urteil des OVG NRW vom 03. Mai 2018 (Az.: 10 A 2937/15) die Diskussion um die Frage, ob es sich um einen statischen oder einen dynamischen Verweis auf den bauordnungsrechtlichen Vollgeschossbegriff handelt, beendet wurde. Das OVG hat für NRW 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 ist. Überleitungsvorschriften sind solche nach § 25 bis § 25e der jeweils geltenden BauNVO NRW. Diese regeln, dass für bereits eingeleitete Verfahren bei zwischenzeitlicher Änderung der BauNVO NRW die Fassung gilt, welche bei Einleitung der Aufstellung oder Änderung galt. Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan am 15.07.1977 in Kraft getreten, die BauNVO von 1977 ist allerding erst am 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) in Kraft getreten, sodass sich der Bebauungsplan nach den Vorschriften der BauNVO von 1970 richtet.

Bei den Baugenehmigungen sind die obersten Geschosse gem. des Urteils des OVG aus dem Jahr 2018 nach der falschen Fassung der BauO NRW erteilt worden. Maßgeblich ist aber grundsätzlich die Rechtslage, die dem Satzungsbeschluss, ggf. seiner Bekanntmachung zugrunde liege. Das bedeutet, dass für den Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 die BauNVO aus dem Jahre 1968 gilt und somit die BauO NW aus dem Jahr 1970.

Betroffen von dieser Problematik ist das inzwischen realisierte Bauvorhaben der 12 Einfamilienwohnhäuser (als Doppelhaushälften) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven. Gegen die Baugenehmigungen liegt eine Fachaufsichtsbeschwerde seitens der Oberen Bauaufsicht vor. Seitens eines Nachbarn/einer Nachbarin wurde die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung infrage gestellt und die Obere Bauaufsicht des Rhein-Sieg-Kreises informiert.

In den verschiedenen Fassungen des jeweiligen § 2 BauO NRW werden unterschiedliche Definitionen des Vollgeschosses gegeben. In dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1977 beantwortet sich die Frage nach der Geschossigkeit nach der BauO NRW 1970. In § 2 Abs. 5 BauO NRW 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“. Die lichte Höhe ergibt sich aus § 59 BauO NRW 1970 im Allgemeinen zu 2,50 m, für Einfamilienhäuser und im Dachraum zu 2,30 m.

Im Gegensatz dazu heißt es in der BauO NRW 2018 in § 2 Abs. 6, dass Vollgeschosse oberirdische Geschosse sind, 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.

Es ergibt sich also, dass ein Geschoss nach BauO NRW 2018 deutlich größer sein darf als Geschoss nach der BauO NRW 1970. Für den konkreten Fall der 12 Einfamilienhäuser bedeutet es aber auch, dass – durch die gewählte Form mit einem Flachdach – gar kein weiteres Geschoss (als Staffelgeschoss) über die im Bebauungsplan festgesetzten zwei Vollgeschosse hätte errichtet werden dürfen, da nur ein geneigtes Dach die Voraussetzungen eines Nicht-Vollgeschosses gemäß der Bauordnung von 1970 erfüllt. Hintergrund des Beschwerdeführers im Rahmen der Fachaufsichtsbeschwerde und der Anwohner, die im Rahmen der Offenlage eine Stellungnahme abgegeben haben, ist die Aussage, dass sich die 12 Doppelhaushälften nicht in das vorhandene Ortsbild einfügen.

1.1.2 Ziel

Ziel der Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.10 ist vor allem die Problematik der fehlerhaften Baugenehmigungen aufzuheben. Seitens der Oberen Bauaufsicht wurde mit Schreiben vom 26.01.2022 mitgeteilt, dass der bestehende rechtswidrige Zustand der Gebäude nicht langfristig bestehen bleiben soll, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan durch ein Änderungsverfahren angepasst wird, um so eine nachträgliche Legalisierung zu ermöglichen. Die nachträgliche Legalisierung der genehmigten Gebäude durch die Änderung der textlichen Festsetzungen betrifft damit den Geltungsbereich A.

Mit der Planänderung kann der Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 mit dem bislang durch Rechtsprechung entschiedenen statischen Verweis auf die BauO NRW von 1970, so angepasst werden, dass ein Verweis auf die BauO NRW von 2018 ermöglicht wird.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde der Geltungsbereich B aus dem Änderungsverfahren herausgenommen. Inwieweit eine Anpassung der Rechtsgrundlagen für den Geltungsbereich B sinnvoll ist, wird so lange zurückgestellt, bis detaillierte Erkenntnisse aus der sich in Bearbeitung befindlichen Starkregengefahrenkarte vorliegen.

Die Änderung der textlichen Festsetzungen führt somit zur nachträglichen Legalisierung der Baugenehmigungen für die 12 Doppelhaushälften. An der Höhenentwicklung der Gebäude ändert sich nichts, da bereits auch unter Anwendung der BauO von 1970 eine 3-geschossige Bebauung möglich war (2 Vollgeschosse zzgl. eines Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss).

Mit dieser Festsetzung wird der Ausbau mit einem Nicht-Vollgeschoss erlaubt und gleichzeitig durch das Zurückspringen des obersten Geschosses sichergestellt, dass dieses oberste Geschoss nicht die gleiche Wirkung wie ein Vollgeschoss auf die Nachbarschaft ausübt .

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten fügen sich die Gebäude Edgovener Straße 2 -10 c in die nähere Umgebung ein. Insoweit werden durch die geplante Änderung auch nicht die Grundzüge der Planung geändert.

1.1.3 Inhalt der Änderung

Die vereinfachte 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven hat zum Ziel, für den Geltungsbereich A die Rechtsgrundlagen zu ändern. Maßgeblich sind die Rechtsgrundlagen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, so dass in den textlichen Festsetzungen der Verweis auf die BauNVO und die BauO NRW auf den entsprechenden Stand geändert werden.

Durch die Änderung der anzuwendenden Landesbauordnung sollen die 12 Einfamilienwohnhäuser nachträglich legalisiert werden und einer zukünftigen Bebauung auf den noch freien Grundstücken im Geltungsbereich mehr Wohnraum im obersten Geschoss ermöglichen.

Somit lautet die textliche Änderung wie folgt:

1. Änderungsbereich:

Die Änderung umfasst die im Geltungsbereich A liegenden Flurstücke des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven.

Die Änderung betrifft folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen, Flur 28, die Flurstücke 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 469, 470, 471, 473, 474, 475 sowie 476.

2. 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. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

   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)

Die weiteren Bestimmungen des Bebauungsplans Nr. 01.10 Hennef (Sieg) – Edgoven bleiben unverändert und haben weiterhin Bestand.

1.2 Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderung ist geringfügig. Daher kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Da die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen durch diese Änderung unberührt bleiben, wird die Planung zu keiner Veränderung der Flächeninanspruchnahme führen. Es werden keine artenschutzrechtlichen Belange beeinträchtigt.

Es entfällt die Umweltprüfung, der Umweltbericht sowie die Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen.

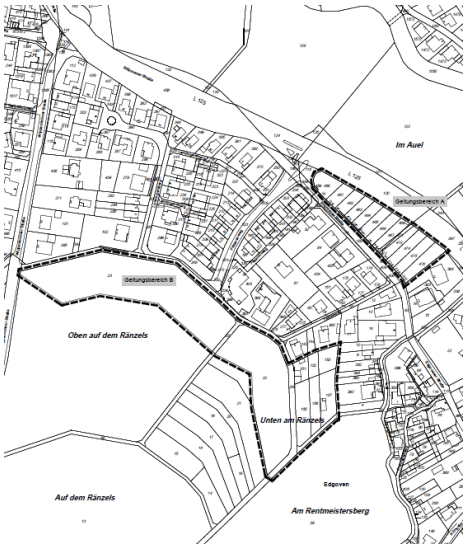

Abb. 1: Geltungsbereiche A und B (Stand Offenlage)

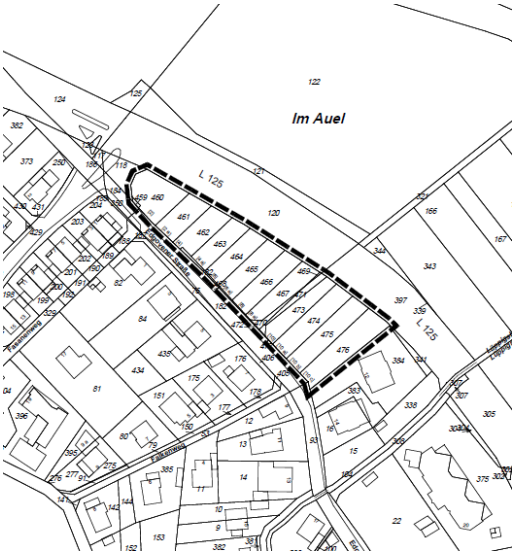

Abb. 2: Geltungsbereich (Stand erneute Offenlage)

Durch die Herausnahme des Geltungsbereichs B wurde die öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs.3 Satz 1 erneut durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Edgoven.
Die von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke liegen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 01.10 Edgoven.

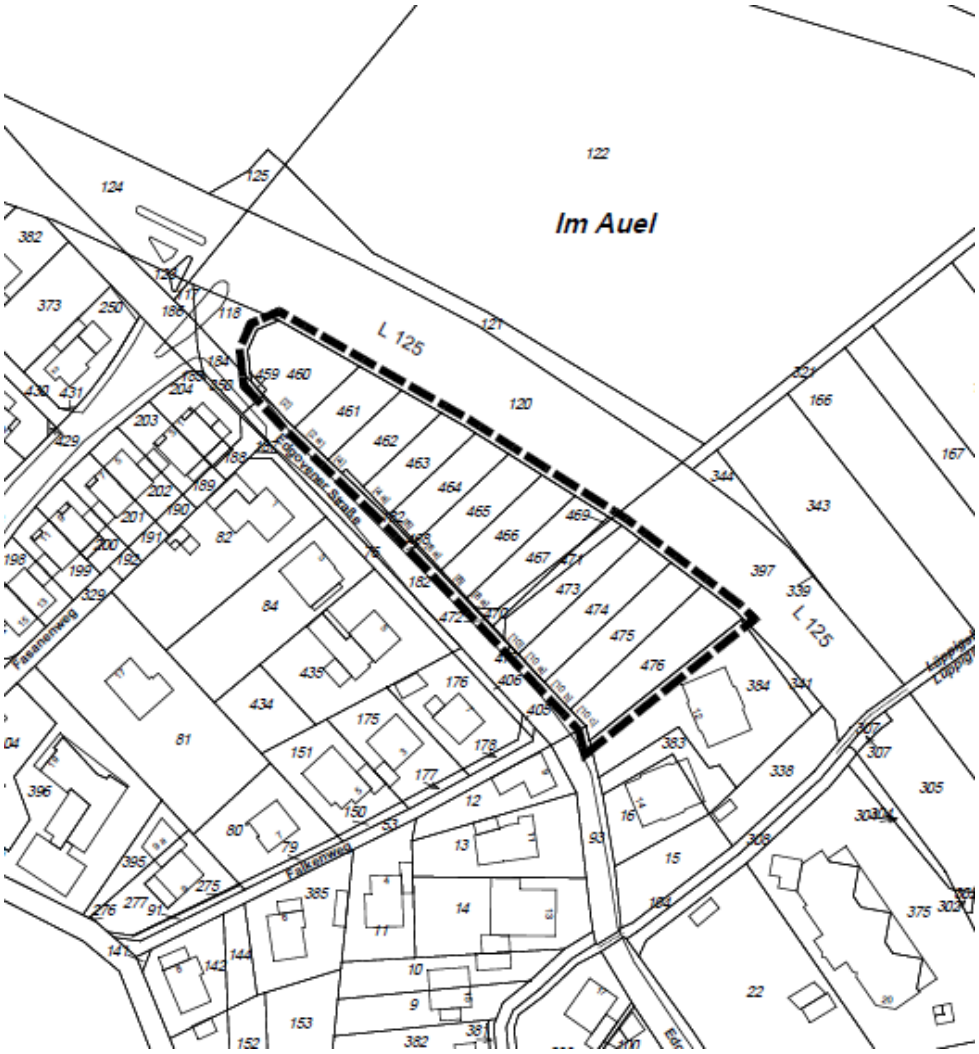

Abb. 3: Geltungsbereich (Stand 17.11.2022)

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:
Gemarkung Geistingen
Flur 28, Flurstücke Nr. 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 469, 470, 471, 473, 474, 475 und 476

3. Kosten und Finanzierung

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (textliche Änderung) entstehen der Stadt Hennef (Sieg) keine Kosten.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Hennef, den 11.05.2023
Amt für Stadtplanung und –entwicklung

Gertraud Wittmer