

Vorlage Nr. 510/22

Betreff: Bebauungsplan 339TO Eschendorfer Aue - Teilabschnitt Ost - Antrag auf Änderung

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	14.12.2022	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn van Wülllen
---	------------	--------------------------	-----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51	Stadtplanung
------------------	--------------

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja	☒ Nein
☐ einmalig	☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan	Investitionsplan
Erträge €	Einzahlungen €
Aufwendungen €	Auszahlungen €
Verminderung Eigenkapital €	Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt

☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt, den dieser Vorlage als Anlage beigefügten Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 339TO, Kennwort „Eschendorfer Aue – Teilabschnitt Ost, abzulehnen.

Begründung:

A. Hintergrund

Der Bebauungsplan 339TO, Kennwort „Eschendorfer Aue – Teilabschnitt Ost“ wurde am 12.12.2017 vom Rat der Stadt Rheine als Satzung beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.04.2018 rechtskräftig geworden. Mittlerweile ist das Quartier weitestgehend realisiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für alle Betroffenen im Gebiet verbindlich einzuhalten, im Zuge der Veräußerung der Grundstücke sind alle Erwerber hierauf nochmals ausdrücklich hingewiesen worden.

Gemäß § 63 BauO NRW 2018 wurden die Bauvorhaben in der Regel als Genehmigungsfreistellung behandelt. Danach sind Bauvorhaben u. a. genehmigungsfrei, wenn sie „den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (§ 89) nicht widersprechen oder sie keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 des Baugesetzbuches bedürfen“ (§ 63 Abs. 2 BauO NRW 2018).

Eine örtliche Überprüfung der Bauordnung hat nun ergeben, dass bei der Umsetzung gegen diese Vorgaben z. T. in erheblichem Maße verstoßen wurde. Insbesondere die sog. Grundflächenzahl 2 (GRZ 2), die im rechtskräftigen Bebauungsplan so festgesetzt ist, dass eine „Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von grundsätzlich max. 25% der festgesetzten GRZ zulässig“ ist (entspricht eine max. GRZ 2 von 0,5), wurde nicht eingehalten. Zudem wurde das festgesetzte Pflanz- und Erhaltungsgebot an der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze nicht bzw. nicht ausreichend eingehalten bzw. beachtet.

Die Bauordnung hat für die Einhaltung der Festsetzungen Sorge zu tragen und hat diesbezüglich entsprechende Verfahrensschritte eingeleitet.

Das hat zur Folge, dass die Eigentümer / Verursacher auf den Grundstücken z. T. erhebliche Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen haben.

B. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 02.11.2022

Wie dem als Anlage 1 beigefügten Schreiben zu entnehmen ist, haben betroffene Eigentümer eine Rechtsanwaltskanzlei damit beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplanes 339TO zu beantragen, mit dem Ziel, dass die GRZ 2 durch Aufhebung der textlichen Festsetzung 2.2 von 0,5 auf 0,6 erhöht wird und die festgesetzte Hecke von derzeit ca. 8 bis 9 m auf eine Breite von 3 m begrenzt wird.

Zur Begründung des Antrags wird ausgeführt, dass die Festsetzung einer GRZ 2 von 0,5 gegen das Gebot der Gleichbehandlung verstoße, „unüblich“ und „unangemessen“ und durch Einschub des Wortes „grundsätzlich“ nicht hinreichend bestimmt sei, eine adäquate (Aus-)

Nutzung der Grundstücke zumindest beeinträchtigt und nicht ausreichend städtebaulich begründet sei. Zudem sei die Festsetzung der Hecke „innerhalb eines Wohngebietes ungewöhnlich und städtebaulich nicht erforderlich.“

Für den genauen Wortlaut wird auf die Anlage 1 verwiesen.

C. Einschätzung der Verwaltung

Obschon das Schreiben über einen Fachanwalt bei der Verwaltung vorgelegt wurde, handelt es sich nicht um eine vorrangig (schon) juristisch zu bewertende Eingabe, sondern um den inhaltlichen Versuch bestehende Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Nachhinein planerisch zu legitimieren. Daher hat die Verwaltung das Schreiben zunächst aus planungsfachlicher Sicht bewertet.

Bezüglich der Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes 339TO (Festsetzungen und Begründung) wird insbesondere auf die Vorlage 307/17 verwiesen.

Es wird zunächst grundsätzlich darauf verwiesen, dass die Verstöße zwar umfangreich, aber nicht flächendeckend aufgetreten sind. D. h., es haben sich auch viele Bauherren / Eigentümer an die Vorgaben gehalten.

Alle Vorgaben waren eindeutig und transparent für die Bauherren und von ihnen beauftragte Dritte ersichtlich, über die o. g. Genehmigungsfreistellungen wurden von deren Seite bebauungsplankonforme Unterlagen eingereicht, aber nicht umgesetzt.

Befreiungsanträge o. ä. wurden ausdrücklich nicht gestellt. Wäre die Umsetzung der Festsetzungen im Einzelfall tatsächlich schwierig, hätte dies spätestens im Zuge der Einreichung der Unterlagen vom Bauherrn oder seinem Entwurfsverfassenden angesprochen werden müssen.

Entsprechend ist nicht einsehbar, dass Verstöße gegen eindeutige „Spielregeln“ im Nachhinein durch Änderung dieser „Spielregeln“ bereinigt werden sollen. Vielmehr sollten die Folgen der Verstöße nach dem Verursacherprinzip fach- und sachgerecht getragen und geregelt werden.

Zu den einzelnen Argumenten des Schreibens wird auf folgendes hingewiesen.

Die Festsetzung 2.2 zur GRZ 2 ist hinreichend bestimmt und eindeutig. Das Wort „grundsätzlich“ ist hier ganz klar als „immer“ bzw. „ohne Ausnahme“ zu verstehen.

Die Missachtung eines „Gleichbehandlungsprinzips“ ist ebenfalls nicht erkennbar. Die Kommune hat in jedem Bebauungsplan abzuwägen, welche Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen erforderlich sind, in diesem Fall mit dem Ergebnis der Festsetzung einer GRZ 2 von max. 0,5.

Die BauNVO regelt, dass eine Überschreitung der GRZ 1 (hier 0,4) um bis zu 50% zugelassen werden darf. Die Begrenzung auf 25% Überschreitung im vorliegenden Fall ist nicht nur zulässig, sondern durch die in der Begründung dargestellten Ausführungen im Sinne des flächensparenden Bauens und der Absicherung ausreichender unversiegelter Flächen (Begrenzung der naturschutzrechtlichen Kompensationserfordernisse, Niederschlagsentwässerung, Klimabelange etc.) erforderlich. Sie ist weder unüblich noch unangemessen.

Zum Thema „Hecke“: Es handelt sich um ein Gebot zum Erhalt der bestehenden Vegetations- bzw. Baumstrukturen und in Ergänzung um ein Pflanzgebot. Folglich sind auch diese Festsetzung und das damit verbundene Ziel eindeutig und gerechtfertigt.

Im Ergebnis sollten die beantragten Änderungen des Bebauungsplanes zur nachträglichen Legitimierung eindeutiger Verstöße gegen das aus guten Gründen geregelte, fach- und sachgerecht ab- und ausgewogene, geltende Planungsrecht nicht beschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den in Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes abzulehnen.

D. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den kommunalen Klimaschutz sind im Bebauungsplanverfahren als Bestandteil der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange eingestellt worden.

Eine Ablehnung des Antrags entspricht den dort festgelegten Zielsetzungen auch hinsichtlich dieses Belanges.

Anlage:

Antrag / Schreiben Rechtsanwaltskanzlei vom 02.11.2022