

Anregungen aus der Öffentlichkeit

Rechtsanwalt Jakoby, Bonn für einen Anlieger der Klosterstraße mit Schreiben vom 30.06. und 18.07.2010

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken in Bezug auf die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Flachdachbebauung werden zurückgewiesen.

Die Bedenken in Bezug auf den Anlass der Planung und die planungsrechtlichen Festsetzungen der Angebotsplanung werden zurückgewiesen.

Der Anregung eines Erörterungstermins des Rates mit dem Einspruchgeber wird nicht gefolgt.

Abwägung und Begründung:

Die Bebauung des nördlichen Nachbargrundstücks im Eigentum des Einspruchgebers stellt selbstverständlich nicht den primären Anlass der Planung dar. Unter der Überschrift Planungsanlass ist jedoch in dem zitierten Abschnitt der Begründung erläutert, warum sich der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht allein auf das Plangrundstück des Kindergartens und des Seniorenheims beschränkt. Aus Sicht der Plangeberin war es sachlich geboten, die nicht unerheblichen baulichen Anlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Hauptgebäude im rückwärtigen Grundstücksteil als vorhandene Nutzung in die Abwägung einzustellen. Dies ist unabhängig davon, wer das Gebäude errichtet hat.

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung der straßenseitigen Gebäude als Nebenanlagen steht in der gegebenen Situation neben der städtebaulichen Beurteilung. Da das Hauptgebäude nahe der rückwärtigen Grundstücksgrenze und die Nebengebäude unmittelbar an der Straße stehen, sind sie in ihrer Wirkung einer selbständig benutzbaren Hauptanlage vergleichbar.

Soweit sie die Festsetzungen für das Grundstück des Einspruchgebers betrifft, stellt die Änderung des Bebauungsplans den Eigentümer durch Ausweisung zusätzlich mit Hauptanlagen überbaubarer Flächen besser als der rechtskräftige Bebauungsplan, auf keinen Fall schlechter.

Die Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes lauten vollständig:

GRZ 0,4, GFZ 0,8, maximal zwei Vollgeschosse in geschlossener Bauweise, Satteldach. Die überbaubare Fläche beschränkt sich für das Grundstück des Einspruchgebers auf das rückwärtige Gebäude. Für das Plangrundstück ist die überbaubare Fläche wegen der auf dem nördlichen Nachbargrundstück unterbrochenen Bauflucht um drei Meter (Mindestgrenzabstand nach BauONW) gegenüber der seitlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt.

Die überbaubare Fläche des Plangrundstücks reicht dabei mit einer Breite von 14 m etwa bis zur vorderen Baugrenze des nördlichen Nachbargrundstücks.

Die überbaubaren Flächen werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes straßenseitig nur unwesentlich, d.h. um nicht mehr als einen Meter, erweitert. Die Ausdehnung der Bebauungstiefe von 14 m auf 18 m findet damit wesentlich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks statt, der bereits seitlich neben der fensterlosen Giebelwand des nördlichen Nachbargebäudes liegt. Zur seitlichen Grundstücksgrenze wird die überbaubare Fläche um gut einen Meter auf etwa 4 Meter zurückgenommen.

Es ist richtig, dass an Stelle einer zweigeschossigen Bebauung mit Satteldach nach der 3. Änderung des Bebauungsplans eine Bebauung mit drei Vollgeschossen unter einem Flachdach ermöglicht wird. Die Gesamthöhe dieser Bebauung ist durch Festsetzung einer absoluten Höhe über NHN auf rund 9,50 m über Straßenniveau der Kosterstraße beschränkt. Dies entspricht drei Geschossen mit jeweils drei Metern Höhe zuzüglich des Dachabschlusses.

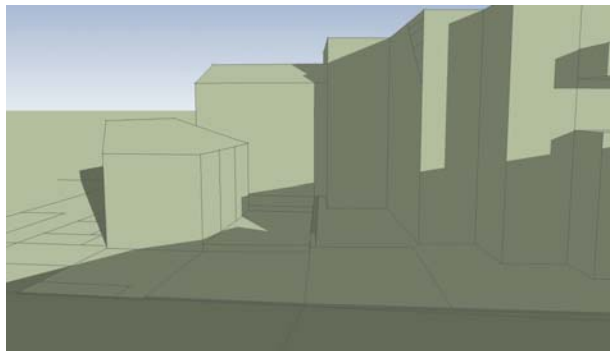
Im Rahmen der bisher festgesetzten zulässigen Baumassen wäre eine Höhe von 2 x 3m für die Vollgeschosse sowie 1 m für einen Drempel mit dem unteren Dachanschluss = 7 m Traufhöhe zu berücksichtigen gewesen. Hierauf wäre bei 12 m Bautiefe ein nicht vollgeschossiges Dachgeschoss mit 40 Grad Dachneigung und einer Giebelhöhe von 5 m zulässig. Insgesamt betrüge die Gebäudehöhe bei dieser Konstruktion rund 12 m.

Der Vorteil eines zweigeschossigen Gebäudes mit Satteldach ist in Bezug auf die Verschattung wesentlich geringer, als auf den ersten Blick vermutet. Nach obigen Annahmen ergibt sich lediglich ein Dreieck von 2,50 m Höhe und 3 m Tiefe jeweils an der vorder- und rückseitigen Traufe, das durch die geplante Bebauung zusätzlich verschattend wirksam wird.

Nach der hilfsweise heranzuziehenden DIN 5034 Tageslicht in Innenräumen Teil 1, Absatz 4.4 gilt ein Wohnraum als ausreichend besonnt, wenn seine Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h beträgt. Ist dies für einen Wohnraum erfüllt, so gilt auch die Wohnung als ausreichend besonnt.

Eine Simulation der auf Grund der geplanten Bebauung zu erwartenden Verschattung zeigt, dass diese Besonnung trotz der abweichenden Lage des Gebäudes gegenüber der übrigen Bebauung und der geplanten Veränderung der Bebauung auf dem nördlichen Nachbargrundstück eingehalten werden kann.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der maßstäblichen Modellskizze mit einer Verschattung am 17. Januar gegen 15:00 Uhr:



Der Schatten erfasst zu diesem Zeitpunkt neben dem geplanten Gebäude selber lediglich die Hofffläche des nördlichen Nachbargrundstücks.

Sowohl die Hofffläche als auch das vordere Gebäude erhalten ebenfalls ab 12:00 Uhr schrittweise eine Besonnung.

Neben dem Vergleich mit dem Baurecht nach dem rechtskräftigen Plan kann in Bezug auf die Verschattung des Grundstücks des Einspruchgebers zusätzlich berücksichtigt werden, dass auf Grund des hohen Gehölzaufwuchses entlang der gesamten Grundstücksgrenze bis zu der erst kürzlich erfolgten Freilegung des Grundstücks bereits eine Verschattung bestand, die jederzeit durch eine nachbarrechtlich nicht zu beanstandende Neupflanzung wieder eintreten könnte.

Es besteht kein Zusammenhang zwischen der bestehenden Bebauung auf dem Nachbargrundstück des Einspruchgebers und der Abwägung über die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans angestrebte Erweiterung der Bebaubarkeit auf dem Plangrundstück.

Bei dem geplanten Seniorenheim handelt es sich um eine Einrichtung zur Deckung eines besonderen Wohnbedarfs. Diese Einrichtung hat hinsichtlich der Lage und dem Umfang der benötigten Gebäude besondere Bedingungen.

Die Größe und der Zuschnitt des Plangrundstücks, seine innerstädtische Lage und die Nähe zu bestehenden Senioreneinrichtungen, mit denen das neue Vorhaben auch funktional-

organisatorisch verbunden werden soll, begründen eine besondere Eignung der Fläche. Um das Grundstück durch eine entsprechende Einrichtung nutzen zu können, ist es allerdings erforderlich, das Baurecht nach dem rechtskräftigen Plan für ein Gebäude entsprechend den Anforderungen einer Senioreneinrichtung moderat zu erweitern. Dies ist der Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans.

Ohne Frage bildet der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans die Hochbauplanung des Seniorenwohnheims in engen Grenzen ab. Hieraus zu schließen, es würden lediglich einseitig die Interessen der Vorhabenträgerin in der Abwägung berücksichtigt, ist nicht stichhaltig.

Vielmehr wird nach einer städtebaulichen Prüfung und Bestätigung der Verträglichkeit und der Angemessenheit des Vorhabens der planungsrechtliche Rahmen so eng gefasst, dass für die zu beteiligende Öffentlichkeit und die von der Planung Betroffenen eine möglichst klare Vorstellung von den zulässigen Gebäuden gewinnen und diese auch planungsrechtlich abgesichert vorfinden. Dabei bleibt die Bebauungsplanänderung eine Angebotsplanung.

Die gegenwärtige bauliche Situation ist allen Beteiligten vom Augenschein bekannt. In der Abwägung ist, da besondere Umstände des derzeitigen Eigentümers und Nutzers nicht erkennbar sind, auf eine allgemein übliche Nutzung und Anforderung an die nachbarliche Situation abzustellen. Hier werden weder die nach der Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen noch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt. Eine erdrückende Wirkung der nach der Bebauungsplanänderung zulässigen Vorhaben ist nicht zu erwarten. Beispielhaft ist dies im Modell der geplanten Bebauung, die auch die bestehenden Nachbargebäude zeigt, veranschaulicht. Das Modell stand allgemein zur Ansicht zur Verfügung.

Die Höhe der Gebäudetraufe und des Firstes sind auch für das Gebäude des Einspruchgebers absolut in m NHN als vermessene Bestandshöhe in der Planzeichnung wiedergegeben. Je nach Bezugspunkt in der Klosterstraße oder auf dem Nachbargrundstück ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe zwischen 9 und 10 m. Die absolute geplante Gebäudehöhe liegt 0,50 m unterhalb der für die neue Bebauung festgesetzten maximalen Bauhöhe.

Da besondere Umstände des derzeitigen Eigentümers und Nutzers nicht erkennbar sind und auch nicht vorgetragen werden, ist in der Abwägung ausschließlich auf eine allgemein übliche Nutzung und Anforderung an die nachbarliche Situation abzustellen. Diese Abwägung kann aus der vorhandenen Ortskenntnis und den vorliegenden Unterlagen einschließlich des vorhandenen Modells, die eine mögliche Bebauung illustrieren, erfolgen.

RALF JAKOBY
Rechtsanwalt

Mitglied der ARGE
Bau- und Architektenrecht
Verwaltungsrecht
Verkehrsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte
Baurecht
Mietrecht
Verkehrsrecht

Kanzlei Jakoby · Oxfordstr. 20-22 · 53111 Bonn

Stadt Meckenheim
- Der Bürgermeister -
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim
per Telefax: 02225 917-100

30. Juni 2010

Reg. Nr. 6046-10-V
Bitte stets angeben

RA Jakoby

Bebauungsplan Nr. 45 S6 „Grabenstraße/ Klosterstraße“, 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorliegender Angelegenheit zeige ich die anwaltliche Interessenvertretung des Herrn [REDACTED] Klosterstraße [REDACTED] in 53340 Meckenheim an. Mir liegt gegenwärtig die Beschlussvorlage (Vorlagenummer, V/2010/00893 vom 07.04.2010) vor.

Die 3. beschlossene Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren verletzt nach diesseitiger Auffassung die Eigentumsrechte meines Mandanten an seinem im Planbereich befindlichen respektive angrenzenden Grundstück.

Voranschicken möchte ich zunächst, dass meine Partei grundsätzlich gegen die Baumaßnahmen nichts einzuwenden hat, also weder gegen den Kindergarten noch gegen das Seniorenheim. Lediglich die Festsetzung des Bebauungsplanes und die getroffenen Feststellungen sind Gegenstand der Beanstandung meiner Partei. Unter Ziffer 1.1 (Planungsanlass) führt die Stadt Meckenheim Folgendes aus:

„Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen zugleich die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des nördlich gelegenen Nachbargrundstücks, „Klosterstraße“ Nr. 55 an dem Gebäudebestand angepasst werden. Nahe dieses Grundstücks wurde,

Kanzlei Jakoby
Gerichtsfach 124
Oxfordstr. 20-22
53111 Bonn
Fon 0228/ 688 9111 0
Fax 0228/ 688 9111 9
Mailto: kanzlei@ra-jakoby.de

Bürozeiten:
Mo - Do 8.30 - 17.30 Uhr
Fr 8.30 - 14.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung
Parkhaus 30 m

Bankverbindung:
Commerzbank Bonn
BLZ 360 400 07
Kto 100 5487

Steuernummer:
205/5133/0818
USt-ID Nr: DE224965724

in Fortsetzung der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung, jedoch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, ein zweites Wohngebäude mit Garage errichtet. Da sich das nunmehr bestehende Wohngebäude vertretbar in die städtebauliche Baustruktur einfügt und eine Grenzbebauung im südlichen Anschluss nicht geplant ist, wird die überbaubare Grundstücksfläche entlang der „Klosterstraße“ um das Bestandsgebäude erweitert.

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung erfolgt in Anpassung an die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischbaufläche.“

Fälschlicherweise wird hier seitens der Stadt Meckenheim meinem Mandanten unterstellt, er habe ein zweites Wohngebäude mit Garage errichtet. Es handelte sich nach Aussagen des Herrn [REDACTED] lediglich hierbei um eine Scheune, wo Herr [REDACTED] Werkzeuge lagert und welches als Waschküche dient. Zum Wohnen ist dies gänzlich ungeeignet. Vorgenannte Gegebenheiten sind bei der Realisierung des Planvorhabens zu berücksichtigen. Demzufolge ist es auch unrichtig, dass die Gemeinde Meckenheim in Ziffer 1.3 der Beschlussvorlage wiederum von zwei Wohngebäuden ausgeht. Es handelte sich lediglich um ein Wohngebäude und eine Scheune. Im Übrigen sind nach Ziffer 1.4 nach der zweiten Änderung des Bebauungsplans lediglich Vollgeschosse mit Satteldach in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl 0,8.

Jetzt aber ist es so, dass der Bebauungsplan dahingehend geändert wurde, dass zweigeschossig mit Flachdachbauweise gebaut werden kann. Gerade dies ist auch das Problem, welches mein Mandant hat. Hier wurde zwar die Bauweise des neu zu bebauenden Grundstückes der Höhe nach dem Satteldach angepasst. Es besteht allerdings auch das Problem, dass hier dreigeschossig gebaut wird und der höchste Punkt als Richtwert dafür genommen wird, wie hoch gebaut werden kann. Bei dem Neubau handelt es sich wie zuvor erwähnt um ein Flachdach. Das heißt, dass der Sonneneinfall naturgemäß nicht so gewährleistet ist, wie bei einem Satteldach, welches schräg abfällt. Das Licht wird in diesen Bereich gebrochen. Folge ist letztlich eine erhebliche Beschattung des Grundstückes meiner Mandanten.

Herr [REDACTED] hat mir auch einen Grundrisschnitt seines Hauses vorgelegt, der auf eine Höhe des Hauses von 9,75 Metern kommt. Verzeihen Sie bitte den Eindruck, den mein Mandant gewonnen hat, dass es sich hier um einen „Maßnahmenplan“ handelt, der lediglich einseitig die Belange kirchlicher Träger berücksichtigt und hier ein Sonderstatus begründet wird, ohne Rücksicht auf Anwohner und deren Belange.

Meines Wissens nach hat Herr [REDACTED] bereits bei Ihnen vorgesprochen und kein Gehör gefunden. Bitte berichten Sie mich, wenn dies nicht der Fall sein sollte. Ergänzend und abschließend möchte ich noch auf einen Umstand hinweisen, der für die Beurteilung meines Erachtens auch größere Bedeutung gewinnt. Herr [REDACTED] hat das Grundstück im Jahre 1983 erworben. Es ist wohl so, dass das Grundstück damals unrechtmäßig und ohne Wissen und Kenntnis von Herrn [REDACTED] überbaut. Mein Mandant vertritt hier die Auffassung, dass man ihm ggf. auf die Überbauung hätte hinweisen müssen. Er wäre auch bereit gewesen, diese Überbauung zurückzunehmen und rückgängig zu machen. Jetzt aber ist es so, dass die bestehende Überbauung als Grund und Anlass dafür genommen wird, hier Ausnahmetatbestände zu begründen.

Ich darf Sie bitten, das Vorbringen meines Mandanten mit der notwendigen Ernsthaftigkeit eingehend in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zu prüfen.

Ggf. macht eine Besichtigung vor Ort im Beisein mit Herrn [REDACTED] Sinn. Ich rege zumindest eine Inaugenscheinnahme der Örtlichkeiten an.

Ich bitte darum, mich kurzfristig über den weiteren Verlauf Ihrer Maßnahmen zu informieren.

Für Ihre Mühewaltung danke ich und zeichne

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt
Jakoby



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Stadtverwaltung Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim

FB 61

1.

Rechtsanwaltskanzlei Jakoby
Herrn Rechtsanwalt Jakoby
Oxfordstraße 20 - 22

53111 Bonn

Stadtplanung, Liegenschaften

Mario Mezger

Bahnhofstraße 22

Zimmer-Nr.: 0.26

53340 Meckenheim

Tel.: 02225/917-160

Fax: 02225/917-66148

mario.mezger@meckenheim.de

05.07.2010

Mein Zeichen:

Bebauungsplan Nr. 45 S6 "Grabenstraße/Klosterstraße", 3. Änderung

Hier: Ihr Schreiben vom 30.06.2010 – Reg. Nr.: 6046-10-V

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Jakoby,

Ihr Schreiben vom 30.06.2010 habe ich zuständigkeitshalber erhalten und kann Ihnen aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt antworten. Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Meckenheim hat in seiner Sitzung am 06.05.2010 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 S6 „Grabenstraße/Klosterstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 S6 „Grabenstraße/Klosterstraße“, 3. Änderung in der Zeit vom 10. Juni 2010 bis einschließlich 12. Juli 2010 bei der Stadtverwaltung Meckenheim während der Dienststunden öffentlich ausliegt und eingesehen werden kann. Ich werte Ihr Schreiben vom 30. Juni 2010 als Eingabe des Herrn [REDACTED] Klosterstraße [REDACTED] in 53340 Meckenheim, welche im Rahmen der Offenlage geltend gemacht wurde. Diese Eingabe wird folglich in das Bauleitplanverfahren aufgenommen und Gegenstand der Abwägung. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wird voraussichtlich in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 02.09.2010 vorbereitet und in der Sitzung des Rates der Stadt Meckenheim am 29.09.2010 beschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Mezger

Stadt Meckenheim im Internet: www.meckenheim.de

Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim

☎ (0 22 25) 917 - 0

☎ (0 22 25) 917 - 100

✉ stadt.meckenheim@meckenheim.de

Kreissparkasse Köln

Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel e.G.

Deutsche Bank Meckenheim

Postgiroamt Köln

047 600 267

1 001 216 011

80191000

21 381-509

BLZ (370 502 99)

BLZ (370 696 27)

BLZ (380 700 59)

BLZ (370 100 50)

RALF JAKOBY
Rechtsanwalt

Mitglied der ARGE
Bau- und Architektenrecht
Verwaltungsrecht
Verkehrsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte
Baurecht
Mietrecht
Verkehrsrecht

Kanzlei Jakoby · Oxfordstr. 20-22 · 53111 Bonn

Stadt Meckenheim
- Der Bürgermeister -
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

per Telefax: 02225 917-66148

18. Juli 2010

Reg. Nr. 6046-10-V
Bitte stets angeben

RA Jakoby

Bebauungsplan Nr. 45 S6 „Grabenstraße/ Klosterstraße“, 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Mezger,

in vorliegender Angelegenheit danke ich zunächst einmal für den Erhalt Ihres Schreibens vom 05.07.10. Ich bitte zunächst um Nachsicht, daß ich mich wegen des Urlaubs meines Sekretariates erst jetzt melde.

Ihr Schreiben habe ich zwischenzeitlich mit meiner Partei besprochen, was mich auch zu nachfolgender Korrektur meines Schreibens vom 30.06.10 veranlaßt: Auf Seite 3 oben, erster Absatz hatte ich versehentlich die Höhe mit 9,75 m angegeben und leider das Fundament mit eingerechnet. Erst bei der weiteren Bearbeitung ist aufgefallen, daß die Höhe lediglich 9,00 m beträgt. Das Versehen bitte ich zu entschuldigen.

Angesichts der Beachtlichkeit des Vorbringens meiner Mandantschaft rege ich zur Vermeidung etwaiger Abwägungsfehler um Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit mit allen Beteiligten.

Sollten Sie dieser Anregung Folge leisten wollen, bitte ich um Berücksichtigung des Umstandes, daß sich meine Mandantschaft in der Zeit vom 29.07.-24.08.10 im Urlaub befindet.

Kanzlei Jakoby
Gerichtsfach 124
Oxfordstr. 20-22
53111 Bonn
Fon 0228/ 688 9111 0
Fax 0228/ 688 9111 9
Mailto: kanzlei@ra-jakoby.de

Bürozeiten:
Mo - Do 8.30 - 17.30 Uhr
Fr 8.30 - 14.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung
Parkhaus 30 m

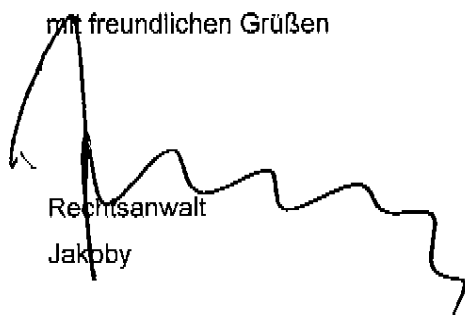
Bankverbindung:
Commerzbank Bonn
BLZ 380 400 07
Kto 100 5487

Steuernummer:
205/5133/0818
USt-ID Nr: DE224965724

Eine Abstimmung sollte im Bedarfsfalle mit dem Büro des Unterzeichners erfolgen.

Für Ihre Mühewaltung, sehr geehrter Herr Mezger, danke ich und zeichne

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final downward stroke, positioned over the printed name 'Rechtsanwalt Jakob'.

Rechtsanwalt
Jakob