

PARTNERSCHAFT mbB

Busse & Miessen · Postfach 1380 · 53003 Bonn

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und BauaufsichtsamtNogenter Platz 10
D-53721 SiegburgBonn, den 07.11.2022
(intern: gm-D44/201-22)Sekretariat RA Nimphius: Frau Meuers
Durchwahl 0228/98391-21 · E-Mail: buero.nimphius@busse-miessen.de

beA SAFE-ID: DE.BRAK.3e9b6f08-d415-48e8-8d99-4c1669f2744c.efe6

Unser Zeichen: MN-2545/22-gm

**Siegburg - Neubau einer 4-fach-Sporthalle
Haufeld/Wilhelmstraße**

bezugnehmend auf meine Zwischennachricht vom 07.10.2022 kann ich Ihnen nunmehr die in Ihrer E-Mail vom 06. Oktober 2022 sowie in Ihrer weiteren E-Mail vom 21.10.2022 aufgeworfenen Fragen, soweit dies anhand der überlassenen Unterlagen möglich ist, beantworten.

1.

Das im Eigentum der Stadt stehende Grundstück Wilhelmstraße 93-99 (Flurstück 4077) liegt im Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 3, der gemäß §§ 233 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan fortgilt. Insofern ist das Vorhaben nur zulässig, wenn es gemäß §

BONNFriedensplatz 1
53111 Bonn
Tel. 0228-98 391-0
Fax 0228-630 283Dr. Torsten Arp
Stephan Eisenbeis¹
Michael Nimphius²
Dr. Andreas Nadler⁴
Dr. Ingo Pflugmacher^{2,3,A}
Michael Schorn¹
Stefanie Frfr. v. Lüdinghausen^{5,6}
Dr. Christof Kiesgen⁷
Dr. Thorsten A. Quiel³
Dr. Christina Merx^{3,A}
Dr. Vanessa Palm¹
Dr. Volker Güntzel^{8,9}
Dr. Jan Patrick Giesler
Dr. Dirk Webel, LL.M. oec.³
Christian Huhn¹
Dr. Grischa Kehr⁹
Andreas Frings⁸
Ashok Sridharan⁰
Rita d'Avis
Dr. Lars Kitzmann⁷
Dr. Florian Langenbacher⁴
Inga Zerbes
Simon Wegner**BERLIN**Uwe Scholz^{3,4}
Dr. Ronny Hildebrandt^{3,A}
Sebastian Menke, LL.M.^{3,4}
Dr. Stephan Südhoff, Notar
Florian Elsner
Dr. Nils Willich**LEIPZIG**Walter Oertel¹
Dr. Steffen Hamannzugleich Fachanwalt für
¹Bau- und Architektenrecht
²Verwaltungsrecht
³Medizinrecht
⁴Arbeitsrecht
⁵Familienrecht ⁶Erbrecht
⁷Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
⁸Handels- und Gesellschaftsrecht
⁹Gewerblicher Rechtsschutz
^ALehrbeauftragter
⁰Oberbürgermeister a.D.

Registriergericht AG Essen PR 2768

Commerzbank AG
IBAN: DE98 3704 0044 0230 2503 00
BIC: COBADEFFXXX
USt-IdNr.: DE 122 127 466

30 Abs. 1 BauGB den Festsetzungen dieses Bebauungsplan (Durchführungsplan Nr. 3) nicht widerspricht.

Dies setzt zunächst voraus, dass der Durchführungsplan erstens in Kraft getreten ist und zweitens auch heute noch wirksam ist. Andernfalls beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

Ausweislich der Angaben in der Verfahrensleiste des Durchführungsplans Nr. 3 hat die Stadtvertretung am 29.10.1955 den Plan aufgestellt. Der Plan wurde in der Zeit vom 16.04.1956 bis 14.05.1956 offengelegt. Mit Verfügung vom 13.10.1956 hat der Regierungspräsident bestätigt, dass der Plan mit den Zielen des Leitplanes übereinstimmt. Schließlich hat die Stadtvertretung mit Beschluss vom 29.11.1956 den Durchführungsplan förmlich festgestellt.

Nach § 11 Aufbaugesetz NRW ist der Durchführungsplan von der Gemeinde vier Wochen lang öffentlich auszulegen. Dies ist rechtzeitig ortsüblich bekannt zu machen. Nach endgültiger Entscheidung über die Einwendungen ist von der höheren Verwaltungsbehörde zu bestätigen, ob der Durchführungsplan mit den Zielen des Leitplans übereinstimmt. Sobald die Bestätigung erteilt ist, stellt die Gemeinde den Durchführungsplan förmlich fest. Die Feststellung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 11 Abs. 2 Aufbaugesetz NRW). Mit der Bekanntmachung tritt der Durchführungsplan in Kraft (Ernst/Friede, Kommentar zum Aufbaugesetz NW, 4. Aufl. (1958), Anm. 1 zu § 11).

Die Verfahrensleiste schließt mit der Bestätigung durch den damaligen Stadtdirektor am 11.12.1956 ab, wonach die Stadtvertretung am 29.11.1956 den Durchführungsplan förmlich festgestellt hat. Insofern wird § 11 Abs. 2 Satz 4 Aufbaugesetz NRW genügt.

Ob diese Feststellung auch ortsüblich bekannt gemacht wurde, lässt sich der Verfahrensleiste nicht entnehmen. Aus den uns überlassenen Akten ergibt sich jedoch, dass der damals amtierende Stadtdirektor im Auftrage des Rates der Stadt Siegburg den Feststellungsbeschluss vom 29.11.1956 in der Siegburger Zeitung vom 19.01.1957 bekanntgemacht hat, nachdem er am 16.01.1957 die Bekanntmachung verfügt hatte. Die nach § 11 Abs. 2 Satz 5 Aufbaugesetz NRW erforderliche Bekanntmachung ist also erfolgt. Fraglich ist allerdings, ob sie auch ordnungsgemäß erfolgt ist.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts NRW muss der öffentlichen Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses eine Bekanntmachungsanordnung des Bürgermeisters vorangehen, weil es sich insoweit um den Abschluss des Rechtsetzungsverfahrens des örtlichen Gesetzgebers – also des Rates der Gemeinde – handelt. Dessen Leitung oblag in den Zeiten der kommunalen Doppelspitze, die erst Mitte der 1990er Jahre

abgeschafft wurde, dem Bürgermeister und nicht dem Stadtdirektor als Hauptverwaltungsbeamten (OVG NRW, Beschluss vom 27.09.2016 – 10 A 2670/15 – juris, Rn. 16-18; Urteil vom 12.07.1988 – 3 A 867/85 – juris, Rn. 8-10; Urteil vom 13.11.1969 – X A 184/68 – OVG 25, S. 164-166). Da hier der Stadtdirektor und nicht der Bürgermeister die Bekanntmachung und deren Anordnung unterzeichnet hat, ist der Durchführungsplan Nr. 3 (Haufeld) schon nicht wirksam geworden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 12.07.1988 – 3 A 867/85 – juris, Rn. 8).

Das Fehlen einer ordnungsgemäßen Abschlussbekanntmachung ist ein sogenannter Ewigkeitsfehler, der zur Unwirksamkeit des Durchführungsplans führt und nicht durch Zeitablauf unbeachtlich wird.

2.

Es kann deshalb dahinstehen, ob der Durchführungsplan Nr. 3 noch aus anderen Gründen unwirksam ist

Ansatzpunkt könnte hier z.B. sein, dass der Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan 3 ausweislich der überlassenen Unterlagen erst aufgestellt, offengelegt, genehmigt und förmlich festgestellt wurde, nachdem der Durchführungsplan Nr. 3 selbst bereits das förmliche Verfahren durchlaufen hatte.

Nach § 10 Abs. 3 Aufbaugesetz NRW besteht der Durchführungsplan aus zeichnerischen Darstellungen im Maßstab 1:2000 bis 1:500 und Erläuterungen hierzu. In den Erläuterungen ist insbesondere darzulegen, welche Maßnahmen zur Durchführung des Planes, namentlich zur Ordnung des Grund und Bodens, zu treffen sind und in welcher zeitlichen Reihenfolge die Maßnahmen der Gemeinde durchgeführt werden sollen. Nach Artikel 9 Abs. 4 der ersten Durchführungsverordnung zum Aufbaugesetz ist den Erläuterungen auch eine Schätzung der Kosten beizufügen, die der Gemeinde oder anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften aus der Durchführung des Durchführungsplans entstehen.

Der Erläuterungsbericht ist ausweislich der Unterlagen am 23.08.1956 aufgestellt worden, also nach der Offenlage des Durchführungsplans, jedoch noch vor der Bestätigung der Übereinstimmung mit dem Leitplan durch den Regierungspräsidenten. Die Stadtvertretung hat allerdings erst am 26.09.1958 den Aufstellungsbeschluss für die Erläuterungen beschlossen, also noch vor der Bestätigung des Plans durch den Regierungspräsidenten.

Das Aufbaugesetz enthält allerdings keine Regelungen darüber, welche Folgen bestimmte Fehler bei der Aufstellung des Durchführungsplans haben.

Allgemein angenommen wird jedoch, dass die vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes bestehenden Bauleitpläne nur als Bebauungspläne übergeleitet werden konnten, wenn sie denn wirksam waren. Sollte also damals der Erläuterungsbericht tatsächlich nicht dem Durchführungsplan selbst bereits beigelegt worden sein, dann dürfte der Durchführungsplan auch aus diesem Grund unwirksam sein. Denkbar wäre allerdings, dass durch die nachträgliche Durchführung des Verfahrens für den Erläuterungsbericht selbst dieser Mangel nachträglich geheilt wurde. Das kann aber letztlich – wie gesagt – dahinstehen.

3.

Da der Durchführungsplan Nr. 3 nicht wirksam in Kraft getreten ist, ist es unerheblich, dass der geplante Neubau einer 4-fach-Sporthalle auf dem Grundstück unter Geltung des Durchführungsplanes schon seiner Art nach nicht zulässig wäre.

Dabei spielen die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung keine Rolle. Die Baunutzungsverordnung ist in ihrer jeweiligen Fassung nur auf solche Bebauungspläne anzuwenden, die nach Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung oder in einem unmittelbar vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung definierten Zeitraum in Kraft getreten sind. Dies ist hier nicht der Fall.

Folglich beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens „seiner Art nach“ allein nach der entsprechenden Festsetzung des Durchführungsplans. Dort ist für das Baugrundstück ein Mischgebiet festgesetzt.

Welche baulichen Maßnahmen in einem Mischgebiet zulässig sind, gibt der Durchführungsplan Nr. 3 selbst nicht vor. Hier hilft möglicherweise ein Rückgriff auf die damals für die Stadt Siegburg geltenden Bau(polizei)verordnungen weiter. Diese liegen mir allerdings nicht vor. Jedenfalls für den Bereich der Stadt Bonn wurden Mischgebiete damals in etwa so beschrieben, wie dies auch im Erläuterungsbericht zum Durchführungsplan Nr. 3 erfolgt ist. Danach waren dort Wohnungen aber auch Gewerbe- und Geschäftsbetriebe zulässig, soweit sie nicht mit besonderen Belästigungen verbunden waren. Das schließt dann allerdings eine (öffentliche) Sporthalle, weil diese weder Wohnung noch Gewerbe ist, aus.

Hinzu kommt ein Weiteres. Nach § 6 Abs. 1 lit. a) Aufbaugesetz NRW war im Leitplan, der nach heutigen Maßstäben einem Flächennutzungsplan entspricht, auch die im Gemeindegebiet vorgesehene Verteilung der öffentlichen Gebäude darzustellen. Nach § 10 Abs. 2 Aufbaugesetz NRW stellt der Durchführungsplan unter Kennzeichnung der Flächen

öffentlicher und privater Nutzung die Aufteilung des Plangebietes in Grünflächen, Verkehrsflächen und Bauflächen, die Verkehrseinrichtungen, die Hauptversorgungs- und Entwässerungsleitungen, die Nutzungsart und den Nutzungsgrad der Bauflächen sowie die Bebauung der einzelnen Baugrundstücke nach Fläche und Höhe und die Aufgliederung der Baumassen dar. Eine solche Aufteilung sieht auch der Durchführungsplan Nr. 3 vor. Er weist bestimmte Baugebiete aus, hier z.B. ein Mischgebiet.

Gleichzeitig werden öffentliche Bauflächen gesondert durch eine rote Umrandung festgesetzt. Das ist die im Durchführungsplan als solche bezeichnete „Fläche für geplante Schulgebäude“, die mit dieser roten Umrandung versehen ist. Das für den Bau der 4-fach-Sporthalle vorgesehene Grundstück wird davon nicht umfasst. Es wurde damals offensichtlich als Betonfabrik, wie die Bestandsbeschreibungen zeigen, genutzt.

Da die Zielstellung des Aufbaugesetzes gerade darin liegt, die Gemeinde „geordnet“ in den Nachkriegsjahren wieder aufzubauen, kam den Durchführungsplänen eine Steuerungswirkung auch hinsichtlich der Durchführung öffentlicher Bauvorhaben zu. Demnach wäre ein solches öffentliches Bauvorhaben also in dem als Mischgebiet festgesetzten Geltungsbereich des Durchführungsplans Nr. 3 nicht zulässig. Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB würde schon daran scheitern, dass dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

4.

Da der Durchführungsplan Nr. 3 als übergeleiteter Bebauungsplan jedoch mangels ordnungsgemäßer öffentlicher Bekanntgabe des Feststellungsbeschlusses erst gar nicht wirksam in Kraft getreten ist, kommt es auf dessen Festsetzungen nicht an. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich ausschließlich nach § 34 BauGB.

Dem steht in diesem Fall auch nicht die fehlende Verwerfungskompetenz der Baugenehmigungsbehörde entgegen, wonach die Baugenehmigungsbehörde die in Kraft getretenen Bebauungspläne auch dann anzuwenden hat, wenn diese an Rechtsmängeln leiden, die zu ihrer Unwirksamkeit führen. Diese Bindungswirkung setzt zumindest voraus, dass die Norm ordnungsgemäß bekanntgemacht wurde und zumindest den Rechtsschein einer bestehenden Norm setzt. Hieran fehlt es jedoch, da die öffentliche Bekanntgabe des Feststellungsbeschlusses nicht ordnungsgemäß erfolgte und damit der Durchführungsplan gar nicht wirksam geworden ist.

Nach § 34 BauGB wäre das Bauvorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung nach den in § 34 Abs. 1 BauGB genannten vier Faktoren (Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) in die nähere Umgebung einfügt.

Dabei bestimmt sich die nähere Umgebung jeweils nach dem Faktor. Hinsichtlich der Baugebietsart ist die nähere Umgebung eher größer zu umgrenzen, während diese bei den anderen drei Faktoren eher kleiner ist.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dürfte es sich bei der 4-fach Sporthalle um eine Anlage für sportliche Zwecke bzw. wenn es sich um eine Schulsporthalle handelt, um einen Teil einer Anlage für kulturelle Zwecke handeln.

Diese sind, wenn man von einem faktischen Baugebiet ausgeht und auf § 34 Abs. 2 BauGB abstellt, in dem hier in Betracht kommenden allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet oder Kerngebiet allgemein zulässig.

Wenn man kein faktisches Baugebiet annimmt, sondern eine Gemengelage, so findet das Bauvorhaben jedenfalls im Gymnasium Alleestraße und dem ehemaligen Schulgebäude Haufeld/Von-Stephan-Straße ein Vorbild.

Hinsichtlich der Bauweise ist die nähere Umgebung an der Wilhelmstraße zwar vorwiegend durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Es findet sich aber auch offene Bauweise, so dass beide Bauweisen sich in die nähere Umgebung einfügen.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, also letztlich die Tiefe der vorhandenen und zulässigen Bebauung ragt die Bebauung diesseits der Wilhelmstraße 101-139 wohl nur bis ca. 30 Meter in die Grundstücke hinein. Hier dürfte aber wohl auch noch das Gebäude Wilhelmstraße 79 (Action-Markt) zur näheren Umgebung gehören. Dieses Grundstück ist bis in einer Tiefe von ca. 40 Metern bebaut, so dass sich die hier vorgesehene Bautiefe von 36 Metern noch in die nähere Umgebung einfügt.

Problematisch ist allerdings das Maß der baulichen Nutzung. Mit einer Grundfläche von ca. 1.000 m² einerseits und je nach Betrachtungsweise drei bis vier Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Höhe dürfte der Baukörper jedenfalls an der Wilhelmstraße kein Vorbild finden. Vorbild könnten hier lediglich wiederum die beiden Schulgebäude sein. Was zu der Frage führt, ob beide in Bezug auf den Maßfaktor zur näheren Umgebung zählen und damit den Rahmen der zulässigen Bebauung mit bestimmen.

Straßen können eine trennende Wirkung haben, müssen dies aber nicht. Andererseits kann das Grundstück auch noch „im Einwirkungsbereich“ der (ehemaligen) Schule Hau-

feld/Von-Stephan-Straße liegen. Zumindest ein Teil dieses Gebäudekomplexes ist zumindest dreigeschossig.

Letztlich ist bei Bauvorhaben in der offenen Bauweise zu beachten, dass auch das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Flächen in Bezug auf die absoluten Größen und weniger in Bezug auf Verhältniszahl (GRZ) mit der näheren Umgebung in Einklang steht. Das dürfte jedenfalls zu bejahen sein, wenn zum Baugrundstück auch noch die Parzelle 2296/202 gehört.

Schließlich ist noch dem Gebot der Rücksichtnahme zu genügen, wobei es im Wesentlichen um den Lärm, der bei der Sportausübung oder bei der An- und Abfahrt der Nutzer/Besucher entsteht, und auf die benachbarten Wohngebäuden einwirkt, geht.

Zusammenfassend kann man jedenfalls dann, wenn man die beiden Schulgebäude zur näheren Umgebung zählt, davon ausgehen, dass sich das Vorhaben noch in die nähere Umgebung einfügt.

Gleichwohl ist nicht zu verkennen, dass sich die Tiefe und Höhe der Bebauung durchaus beachtlich auf die angrenzenden Nachbargrundstücke Wilhelmstraße 89 und 91 bzw. Wilhelmstraße 101 auswirken wird, so dass hier durchaus Konfliktpotential besteht.

5.

Fazit:

- Da der Durchführungsplan Nr. 3 nicht wirksam geworden ist, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Baus der 4-fach-Sporthalle nach § 34 BauGB.
- Nach § 34 BauGB könnte sich das Bauvorhaben einfügen.

Mit freundlichen Grüßen



(Michael Nimphius)
Rechtsanwalt