

BUSSE & MIESSEN · POSTFACH 1380 · 53003 BONN

Kreisstadt Siegburg
Der Bürgermeister
Frau Barbara Guckelsberger
Nogenter Platz 10

53721 Siegburg

Bonn, den 23.07.2007

Sekretariat RA Nimphius: Frau Pflugmacher
Durchwahl 0228-98391-21 · E-Mail: buero.nimphius@busse-miessen.de

Unser Zeichen: N-00636/07-SP

Bebauungsplan Nr. 36/3 und Nr. 36/4 - Brückberg

Sehr geehrte Frau Guckelsberger,

die mir zu den beiden Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 36/3 und 36/4 überlassenen Unterlagen habe ich zwischenzeitlich durchsehen können, so dass ich Ihnen nunmehr das Ergebnis meiner rechtlichen Überprüfung mitteilen kann.

Beide Bebauungsplanverfahren laufen zeitlich parallel und sind mit dem gleichen Ziel in Gang gesetzt worden, nämlich die grünen Innenbereiche - soweit sie noch vorhanden sind - zu erhalten. Dies wird allerdings dadurch erschwert, dass insbesondere in dem Geviert Gneisenaustraße, Blücherstraße, Roonstraße und „Weg“ von diesem grünen Innenbereich nicht mehr viel vorhanden ist. In den sonstigen Bereichen der beiden Bebauungspläne ist dies allerdings noch der Fall, so dass das eigentliche Planungsziel, mit dem die Stadt Siegburg das Planungsverfahren begonnen hat, durchaus noch erreichbar ist.

BONN

Oxfordstraße 21
53111 Bonn
Tel. 0228-98 391-0
Fax 0228-630 283

—
Felix Busse ^a
Wolfgang Miessen ^B
Prof. Dr. Raimund Wimmer ^a
Bruno Linke ^a
Dr. Torsten Arp ^B
Stephan Eisenbeis ^B
Michael Nimphius ^V
Dr. Andreas Nadler ^A
Dr. Hans-Josef Vogel
Dr. Ingo Pflugmacher ^{V, M}
Dr. Gernot Fritz
Michael Schorn
Stefanie Frfr. v. Lüdinghausen ^F
Dr. Christof Kiesgen
Dr. Thorsten A. Quiel
Dr. Roland Schmidt-Bleker
Esther Brandhorst
Dr. Arnim Trautmann

BERLIN

Dr. jur. habil. Wolfgang Uhlmann
Dr. Jörg Locke, Notar
Uwe Scholz
Sebastian Menke LL.M.

LEIPZIG

Walter Oertel
Dr. Steffen Hamann

—
zugleich Fachanwalt für
^B Bau- und Architektenrecht
^V Verwaltungsrecht
^M Medizinrecht
^A Arbeitsrecht
^F Familienrecht

^a ausgeschieden

Konto 230 250 3
Commerzbank Köln
370 400 44

USt-IdNr.:
DE 122 127 466

Mitglied im

**NETZWERK
BAUANWÄLTE**Überörtlicher Zusammenschluß von Anwälten des
privaten Bau-, Architekten- und Vergaberechts

Dieses Planungsziel ist auch ein legitimes städtebauliches Ziel, das allerdings bei seiner Umsetzung hier im Wesentlichen mit den Interessen der Grundstückseigentümer abgewogen werden muss. Dabei bedeutet Abwägung allerdings nicht, dass den Interessen der Eigentümer teilweise unter Aufgabe des eigentlichen Planungsziels in jedem Fall Rechnung getragen wird. Denn in dem Maße, in dem die durchaus verständlichen Interessen der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden, wird das Planungsziel schwerer erreichbar, und zwar auch auf den Grundstücken, auf denen es heute noch erreichbar wäre.

Dem gemäß ist etwa für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36/4 für das Geviert Roonstraße, Moltkestraße und „Weg“ im Vorentwurf C festzustellen, dass das Planungsziel eines begrünten Innenbereiches letztlich nur noch dadurch erreicht wird, dass die Wohnblockbebauung der LEG im Wesentlichen auf den Bestand festgeschrieben wird, während den Eigentümern von Grundstücken an der Roonstraße jeweils ein hinteres Baufenster eingeräumt wird. Dies obwohl gerade im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/4 der Innenbereich mit Ausnahme der Grundstücke Roonstraße 31 a und Roonstraße 45 a noch unbelastet ist und sich im Hinblick auf die lockere Bebauung östlich der Moltkestraße eine Freihaltung der Innenbereiche gut rechtfertigen ließe. In dem Maße, in dem Sie allerdings rückwärtige Bebauungen zulassen, muss der Ausschluss solcher Bebauungsmöglichkeiten auf anderen Grundstücken sachlich gerechtfertigt werden können. Auch wenn es sich bei der Planung um zwei verschiedene Bebauungsplanverfahren handelt, so wird man gleichwohl - wie dies auch seitens der Einwender geschehen ist - etwaige unterschiedliche planungsrechtliche Festsetzungen sachlich rechtfertigen müssen, aber auch sicherlich können.

Dem gemäß würde ich zunächst dazu raten, das eigentliche Planungsziel zu überprüfen. Sollte dies weiterhin auf die Freihaltung der Innenbereiche hinauslaufen, wobei den Grundstückseigentümern noch Ausbaureserven zugebilligt werden sollen, so halte ich es für geboten, zwischen den Grundstücken, die bereits im hinteren Teil bebaut sind und den unbebauten Grundstücken, die möglicherweise aber im vorderen Bereich stärker bebaut sind, zu differenzieren. Keineswegs sollte schablonenhaft die vorhandene Bebauung durch Baugrenzen durchschnitten werden oder Ausbaureserven planerisch zugestanden werden, die tatsächlich nicht realisiert werden können. Letzteres gilt insbesondere dann, wenn etwa auf den Grundstücken Gneisenaustraße 25 a und Roonstraße 36 a nach hinten Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden, aber seitlich die vorhandene Bebauung durchgeschnitten wird. Dies lässt sich nicht damit rechtfertigen, dass 10 x 10 m große Baufenster einheitlich festgeschrieben werden sollen.

Vergleichbares gilt auch etwa für die Überplanung des Grundstückes Gneisenaustraße 39. Hier ist die angedachte Erweiterungsmöglichkeit im vorderen Grundstücksbereich nach Ab-

zug der erforderlichen Abstandflächen zwar noch zu realisieren, was auch dann noch zu einer erheblichen Verdichtung der Bebauung auf dem Grundstück Gneisenaustraße 39 und 39 a führt. Hier wäre es doch wesentlich sinnvoller, den vorhandenen Bestand im vorderen und hinteren Grundstücksteil zu überplanen und zu konstatieren, dass die baulichen Möglichkeiten dieser beiden Grundstücke bereits erschöpft sind. Ähnliches gilt für das Grundstück Roonstraße 42 bzw. 42 a.

Aufgrund dessen, dass die Hinterlandbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/3 seit deutlich länger als sieben Jahren besteht, sind Entschädigungsansprüche jedenfalls bezogen auf die Grundstücke, die bislang noch keine Hinterlandbebauung haben, nicht zu befürchten. Gleichwohl muss das Interesse dieser Eigentümer sachgerecht abgewogen werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 36/4 gilt vergleichbares. Sofern man aus der Bebauung Roonstraße 31 a und Roonstraße 45 a eine Hinterlandbebauung ableiten will, so besteht diese Hinterlandbebauungsmöglichkeit doch dann spätestens seit Erteilung der Baugenehmigung für die Roonstraße 45 a im Jahre 1994. Die 7-Jahres-Frist wäre dann ebenfalls abgelaufen. Bei dem Grundstück Roonstraße 45 a dürfte es sich allerdings nicht um eine Hinterlandbebauung handeln, soweit es sich bei der Roonstraße auch in diesem Bereich um eine öffentliche Straße handelt. Die jeweils als „Weg“ in beiden Bebauungsplanentwürfen bezeichneten Verbindungswege scheinen keine für den öffentlichen Straßenverkehr gewidmeten Straßen zu sein, sondern vermutlich befahrbare Wohnwege. Sollte es sich tatsächlich um öffentliche Anbaustraßen handeln, läge im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36/4 bis heute noch keine Hinterlandbebauung vor, so dass auch eine solche nach § 34 BauGB nicht zulässig wäre.

Zusammenfassend empfehle ich Ihnen deshalb eine Überprüfung des Planungszieles. Sollte das ursprüngliche Planungsziel weiterhin Bestand haben, sollte es auch entsprechend umgesetzt werden. Den Ausbauwünschen der Grundstückseigentümer kann auf den Grundstücken, die nur im vorderen Teil bebaut sind, durch eine Aufnahme des Baubestandes und der Schaffung geringer Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung getragen werden. Für die Grundstücke, die bereits im hinteren Grundstücksbereich bebaut sind, sollte diese Bebauung mit überplant werden und dafür die Ausbaumöglichkeiten im vorderen straßenseitigen Grundstücksbereich entsprechend reduziert werden. Hierdurch werden zwar nicht sämtliche Interessen der Grundstückseigentümer berücksichtigt. Hieraus ergibt sich jedoch eine klare Linie, die einerseits das Planungsziel nicht aus dem Auge verliert und andererseits den Interessen der Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen Rechnung trägt.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Michael Nimphius)
Rechtsanwalt