

Herr Guido Gorynia erklärte, dass er seine Eltern vertrete. Die direkten Anwohner des betreffenden Grundstücks in der Nordstraße seien sehr geschockt darüber gewesen, dass auf dem freien Grundstück ein 8-Parteien-Haus errichtet werden soll. Es handele sich bei der näheren Umgebung um eine typische Gegend mit Einfamilienhäusern mit anderthalbgeschossiger Bauweise. Der Investor habe bereits angeboten, anstatt einen großen Baukörper zu errichten, zwei kleinere Baukörper zu bauen. Aber auch diese Bauten würden sich aufgrund ihrer Größe nicht in Umgebung einfügen. Daher dürfe von der Bauaufsicht dafür keine Genehmigung erteilt werden. Der Stadtrat solle hier auf die Stadtverwaltung einwirken. Die Voraussetzungen des § 34 BauGB würde nicht erfüllt werden.

Frau Marina Schneider ergänzte, dass für sie nicht nachvollziehbar sei, warum für sie bzw. ihre Familie im Jahr 2012 ein Umbau ihres Hauses in der Nordstraße 7 durch die Bauaufsicht sehr streng bewertet worden ist und deshalb damals nur eine kostspielige Konstruktion mit Mansardendach möglich gewesen sei. Bei dem Investor, der nun ein Mehrparteienhaus bauen wolle, werden die gesetzlichen Regelungen des BauGB eher lasch ausgelegt bzw. gehandhabt. Daher dränge sich der Eindruck auf, dass unterschiedliche Maßstäbe angelegt würden und unfairerweise eine Ungleichbehandlung stattfinde.

Herr Gawellek erklärte, dass er direkter Anlieger sei. In § 34 BauGB stünde, dass wenn ein neues Gebäude errichtet würde, dann müsse es sich in die bestehende Bebauung einfügen. Es müsse also zuerst festgestellt, welche Gebäude in einem Gebiet bereits vorhanden seien. Dieses vom Investor geplante Gebäude bzw. die beiden Baukörper mit dann insgesamt neun Wohnungen würden sich keinesfalls in die vorhandene Bebauung einfügen. In Hangelar habe es ein ähnliches Problem gegeben. Dort sollte ein Gebäude mit zehn Wohnungen für seniorengerechtes Wohnen gebaut werden. Der Stadtrat habe dort eine Veränderungssperre erlassen. So konnte der dort vorhandene historische Kern bzw. das Stadtbild erhalten bleiben.

Herr Guido Roßbach erläuterte, dass er gegenüber des betreffenden freien Grundstücks wohne. Er habe vor elf Jahren eine Bauvoranfrage gestellt. Dies sei damals abgelehnt worden mit der Begründung, dass das beabsichtigte Gebäude sich nicht in die Bebauung einfügen würde. Daher sei es sehr verwunderlich, dass der nun durch einen Investor geplante Bau als genehmigungsfähig angesehen würde.

Herr Gleß antwortete dass im Hinblick auf das angesprochene Beispiel in Hangelar andere Beweggründe dazu geführt hätten, dass der Stadtrat eine Veränderungssperre erlassen habe. Es sei dort beabsichtigt gewesen, die Entwicklung des Stadtkerns weiter steuern zu können. Bei einer Klage gegen das Bauvorhaben wäre es die Aufgabe eines Gerichts die Rechtmäßigkeit des Zustandekommens einer Baugenehmigung zu überprüfen. Bei dem Gebot des Sich-Einfügens müsse nicht nur der eine Straßenzug, also die Nordstraße, sondern auch der Umkreis bzw. das Gebiet um die Nordstraße herum mit in die Betrachtung einbezogen werden. U. a. würde da auch bspw. die Schulstraße mit einbezogen bzw. betrachtet werden. Daher sei die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass in dieser Betrachtung die Planung des Investors als genehmigungsfähig betrachtet werden kann. Der Investor habe nun eine neue Planung mit verschiedenen Änderungen vorgeschlagen: Es seien zwei Baukörper beabsichtigt.

Die Stellplätze sollen anders als ursprünglich vorgesehen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Das Staffelgeschoss solle als geneigtes Dach ausgeführt werden. Die Aufgabe der Verwaltung sei es die Rechtmäßigkeit von geplanten Bauvorhaben nach bestem Wissen und Gewissen zu prüfen.

Herr Trösler erklärte in seiner Funktion als Leiter der Bauaufsicht weiterführende Informationen zu § 34 BauGB und dessen Prüfkriterien. Es gäbe dort nachbarschützende Belange, die beurteilt werden müssten. Das Quartier, das hier betrachtet werden müsse, umfasse neben der Nordstraße, den Kastanienweg, die Steinkreuzstraße und im weitesten Sinne den Eschenweg. Der Bauherr dürfe sich hier in einem fiktiven Baufenster von 45 Metern bewegen. Weiterhin sei die Art der baulichen Nutzung ein Prüfkriterium. Es könne hier von einem reinen Wohngebiet ausgegangen werden. Hierbei müsse die nähere umgebende Wohnbebauung betrachtet werden. Die Anzahl der Wohneinheiten spiele hierbei keine Rolle. Das betreffende Grundstück sei eines der größten in der Reihe. Es müsse beachtet werden, wie groß der oder die geplanten Baukörper im Verhältnis zu der Größe des Grundstücks seien. Wenn das Grundstück sehr groß sei, dann sei ein im Verhältnis dazu sehr großes Gebäude durchaus zulässig. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl seien daher an dieser Stelle nicht das Kriterium. Die Höhe müsse allerdings auch beachtet werden. Weiterhin sei die Bauweise ein weiteres Kriterium. Der Bauträger habe sich für eine offene Bauweise entschieden, befinde sich mit seinen Planungen aber immer noch in den Gebietsausweisungen. Das letzte Prüfkriterium sei die Erschließung. Hierbei müsse eruiert werden, ob bspw. Feuerwehr-Erschließungen gesichert seien etc.. Diese Kriterien seien von der Bauaufsicht in diesem konkreten Falle untersucht worden. Das Ergebnis dieser Prüfung sei, dass sich die Baumaßnahme nach § 34 BauGB einfügen würde. Es sei zudem zu bemerken, dass die sowohl die ursprüngliche Planung mit einem Baukörper als auch die aktuelle Planung mit zwei Baukörpern nach § 34 BauGB genehmigungsfähig seien. Es sei sehr erfreulich, dass der Bauträger sich kulant verhalten würde und mit den Bürgern der Umgebung in Kontakt zu treten bereit sei.

Herr Michael Gorynia nahm Bezug auf die Äußerungen von Herrn Gleß und sagte, dass die Ausweitung des Betrachtungsraumes bis auf die Schulstraße willkürlich sei. Gerade die ursprüngliche Planung des Bauherrn füge sich ausdrücklich nicht in die vorhandene Bebauung ein, genauso wenig wie die neue Planung mit zwei Baukörpern. Dies sei ja auch bereits das Ergebnis des Schreibens des von den Anwohnern mandatierten Rechtsanwalts aus Köln gewesen.

Herr Knülle bat darum, dass die Verwaltung noch mal ausdrücklich dazu Stellung nehmen solle, warum sich für zwei der Antragsteller bzw. Bürger, die an diesem Abend gesprochen haben, in der Wahrnehmung eine derartige Ungleichbehandlung zwischen einzelnen Bürgern und Investoren ergäbe, wenn es um die Prüfung von Bauanträgen bzw. Bauvoranfragen ginge.

Herr Trösler erklärte, dass dies zu diesem Zeitpunkt schwer zu beantworten bzw. spekulativ sei. Dafür müssten die konkreten Vorgänge, Bauvorhaben bzw. die alten Akten dazu noch mal eingesehen werden.

Herr Metz bemerkte, dass die Schaffung von Wohnraum in der aktuellen Entwicklung

der Bevölkerung in der Region grundsätzlich erst mal nicht abzulehnen sei. Es sei erstaunlich, dass die ursprüngliche Planung als genehmigungsfähig angesehen werden könne. Im Hinblick auf die neue Planung sei erst mal festzustellen, dass es sich hier um einen Fortschritt zur ursprünglichen Planung handle. Es sei jedoch wiederum infrage zu stellen, ob dieser Fortschritt ausreichend sei. Daher komme an dieser Stelle ein Bebauungsplan als Alternative sehr wohl infrage.

Frau Jung sagte, dass die Planungen des Investors verträglich sein müssten und seitens der Stadtverwaltung maßvoll beurteilt werden müssten. Wie bereits durch den Kollegen Metz ausgeführt worden sei, sei nachvollziehbar, dass Wohnraum geschaffen werden solle, aber auch das maßvoll.

Herr Lienesch teilte mit, dass die CDU wie die anderen Fraktionen die Kritik an der ersten Planung teile. Im Hinblick auf den Antrag von SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP sei die CDU dazu bereit diesen mitzutragen. Allerdings solle es nicht ein Automatismus sein, dass ein Bebauungsplan für dieses Gebiet beschlossen werde. Daher schlage die CDU vor, den Beschlussvorschlag des Antrags in zwei Beschlussvorschläge aufzusplitten. Der letzte Satz des Beschlussvorschlags des Antrags mit der Ds.-Nr. 20/0552 solle dann also als separater Beschlussvorschlag abgestimmt werden.