

**Ausschussbetreuender Bereich  
BM-2 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

**Drucksachen-Nr.**

**0246/2012**

**öffentlich**

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden  
Sitzung am 13.06.2012**

## **Antrag gem. § 24 GO**

**Antragstellerin / Antragsteller**

**Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht**

**Tagesordnungspunkt A 8**

**Beschwerde vom 03.02./08.03.2012 über das Vorgehen der städtischen  
Bauaufsicht im Baugenehmigungsverfahren eines Wohngebäudes  
Fasanenstr.1**

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die vorliegende Beschwerde nach § 24 der Gemeindeordnung richtet sich gegen die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit fünf Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fasanenstraße 1. Sie wurde vom Beschwerdeführer bereits in einer an Bürgermeister Urbach gerichteten E-Mail vom 03.02.2012 erhoben. Eine rechtzeitige Aufbereitung für die Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden am 21.03.2012 erfolgte deshalb nicht, weil die Verwaltung aufgrund eines konstruktiv verlaufenden Gespräches des Bürgermeisters mit dem Beschwerdeführer zunächst davon ausging, die Beschwerde hätte sich erledigt. Dass dies nicht der Fall war, bekräftigte der Beschwerdeführer mit einer weiteren E-Mail an den Bürgermeister vom 05.03.2012. Mit ihr erhielt die Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden erstmalig Kenntnis von dem Vorgang.

Da zu diesem Zeitpunkt die Tagesordnung für die Sitzung des Ausschusses am 21.03.2012 bereits vom Vorsitzenden unterzeichnet und eine Erweiterung der Tagesordnung um die Beschwerde aus Gründen der Dringlichkeit rechtlich nicht begründbar war, wurde dort unter den Mitteilungen des Bürgermeisters im öffentlichen Teil lediglich der Eingang bekannt gegeben und auf eine inhaltliche Behandlung in der Sitzung am 13.06.2012 verwiesen.

Der Beschwerdeführer bittet den Ausschuss für Anregungen und Beschwerden, folgendes zu beschließen:

**- Die Stadt Bergisch Gladbach zu verpflichten, auf Grund einer vorliegenden Planungspflicht unverzüglich einen Bebauungsplan für das Baugebiet der Inselbebauung (Fasanenstraße, Kiebitzstraße, Elsterstraße, Tulpenstraße) aufzustellen. Dabei gilt es, den jüngst geäußerten Planungswillen der Stadt in diesem Bereich bereits aus Gerechtigkeitsgründen zu beachten.**

**- Die Stadt Bergisch Gladbach zu verpflichten, solange von der Erteilung einer Baugenehmigung /Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage (Fasanenstraße 1, 51467 Bergisch Gladbach) abzusehen, bis alle rechtlichen Fragen in dieser Sache abschließend geklärt wurden und ein Bebauungsplan für das betreffende Gebiet vorliegt.**

**- Die Stadt Bergisch Gladbach zu verpflichten, unverzüglich eine Veränderungssperre im streitgegenständlichen Bereich zu erlassen.**

Die städtische Bauaufsicht hat für das strittige Bauvorhaben auf dem Grundstück Fasanenstr. 1 am 25.01.2012 einen positiven Vorbescheid erteilt. Planungsrechtliche Grundlage hierfür bildete § 34 Absatz 1 des Baugesetzbuches, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für den Bereich nicht besteht.

Es gibt allerdings einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6437 – Tulpenstraße - . Dieser ist vom Planungsausschuss gefasst worden, um im Plangebiet Bauvorhaben abzuwehren, die aus dem jeweils vorgegebenen Rahmen fallen und zu einer überzogenen Ausnutzung der Bebauungsdichte führen würden. Auch für das streitgegenständliche Grundstück wurde zunächst eine Bebauung konzipiert, die den vorgegebenen Rahmen gesprengt hätte. In Gesprächen mit dem planenden Architekten konnte sie jedoch auf ein Maß reduziert werden, das der Umgebungsbebauung entspricht. Die Notwendigkeit einer Zurückstellung auf der Grundlage einer hierzu vom Rat eigens zu beschließenden Satzung entfiel somit.

Der Beschwerdeführer stellt in seinen Ausführungen darauf ab, das Vorhaben füge sich aufgrund seiner Massivität nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Durch die Tiefgarage könne der Bauherr die notwendigen Stellplätze unterirdisch verlagern und habe somit eine bessere Möglichkeit für die bauliche Ausnutzung des Grundstückes Fasanenstr. 1.

Zudem befürchtet er auf Grund der in der Umgebung bestehenden Grundwasserhöhe Beeinträchtigungen seines eigenen, angrenzenden Grundstückes durch Kellerüberschwemmungen. Er ging auch davon aus, das Baugrundstück liege in einer Wasserschutzzone. Dies ist jedoch nicht der Fall, weshalb die Bauaufsicht ursprünglich auf eine Beteiligung der unteren Wasserbehörde des Kreises verzichten und lediglich das städtische Abwasserwerk um eine Stellungnahme zu den Befürchtungen bitten wollte. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde die untere Wasserbehörde aber dennoch eingebunden, um ganz sicher zu gehen. Nach deren Einschätzung sind Überschwemmungen benachbarter Keller bei fachgerechter Ausführung der geplanten Tiefgarage trotz des hohen Grundwasserspiegels nicht zu erwarten.

Das jetzt genehmigte Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fasanenstr. 1 hätte auch bei einer Fortführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6437 – Tulpenstraße -

nicht verhindert werden können. Denn dieser Bauleitplan könnte den vorhandenen Bestand an Umgebungsbebauung nicht in Abrede stellen. Dieser ist vielmehr in der Würdigung der gesamten Situation für die Erstellung der Planung mit zu berücksichtigen. So gibt es in unmittelbarer Umgebung das elf Wohnungen umfassende Mehrfamilienwohnhaus Tulpenstraße 4 und 6, den Wohnkomplex Kiebitzstraße 1/Taubenstraße 18 und 20 mit zwanzig Wohneinheiten und das Mehrfamilienwohnhaus Elsterstraße 4 und 4a. Zu beachten sind auch der derzeit auf dem Baugrundstück noch aufstehende Altbestand, das Wohngebäude Fasanenstraße 6, das Mehrfamilienhaus Kiebitzstraße 18, das Mehrfamilienhaus Kiebitzstraße 4 und die massive Reihenhausbebauung Rosenstraße 1-5.

Hier prägt somit eine sehr heterogene Bebauung die vorhandene städtebauliche Ordnung. Dass zwischen den genannten Gebäuden auch Einfamilienwohnhäuser angeordnet sind, nimmt diesen Berufungsfällen nicht ihre planungsrechtliche Wirkung. Die von den tatsächlich überbauten Grundflächen erzeugte Massivität der Wohnkomplexe wird dadurch verstärkt, dass sie zwei bzw. drei Vollgeschosse aufweisen.

Die bodenrechtliche Beeinflussung des streitgegenständlichen Grundstückes durch die Umgebungsbebauung ist somit unter Beachtung der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung eindeutig festzustellen; aus ihr ergibt sich das jetzt genehmigte Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fasanenstr. 1. Der Antragsteller dieses Bauvorhabens hatte somit einen einklagbaren Rechtsanspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheides.

Die Bauaufsicht bearbeitet derzeit den Bauantrag, den der Bauherr auf der Grundlage des erteilten Vorbescheides eingereicht hat. Sobald alle notwendigen Prüfungen abgeschlossen wurden, erhält er die Baugenehmigung und kann anschließend mit dem Abriss des Altbestandes und dem Neubau beginnen.

Der Beschwerdeführer erhebt in seinen Ausführungen insbesondere gegen die Person des Stadtbaurates den massiven Vorwurf einer voreingenommenen und den Bauherrn begünstigenden Vorgehensweise der Verwaltung. Diese Aussage mit dienstrechtlichem Belang wurde von der Zentralen Stelle für Anregungen und Beschwerden geprüft. Sie trifft in keiner Weise zu. Alle in das Verfahren eingebundenen Mitarbeiter/innen haben sich jederzeit korrekt verhalten. Sie haben zudem in besonderer Weise versucht, auf das Vorbringen des Beschwerdeführers einzugehen. Dies betrifft auch die Person des Bürgermeisters selbst, denn Herr Urbach hat sich in Gegenwart des Stadtbaurates die Befürchtungen des Beschwerdeführers im Rahmen eines Gesprächstermins persönlich angehört und um vertiefte Prüfung gebeten.

Auch war es entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nicht erforderlich, das strittige Bauvorhaben mit Blick auf den zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplan vor einer Erteilung des Vorbescheides in den Rat oder den Planungsausschuss einzubringen. Bauvorhaben, die auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen sind, werden durch die Bauaufsicht regelmäßig eigenständig beurteilt und genehmigt bzw. (falls notwendig) abgelehnt. Die Zuständigkeiten des Rates und des Planungsausschusses sind diesbezüglich in der Geschäftsordnung klar geregelt.

Etwas anderes ergibt sich in Bezug auf die Planung für die Fasanenstr. 1 auch nicht daraus, dass die Stadt Bergisch Gladbach im Rahmen der Vermarktung eines benachbarten ehemaligen Schulgrundstückes ein Exposé erstellen ließ, welches für dessen Bereich eine Nutzung nur zur Errichtung von Einfamilienwohnhäusern zuließ. Hiermit sollte ein privatrechtliches Instrument geschaffen werden, um eine Zusammenlegung von Einzelgrundstücken mit dem Ziel der Errichtung einer massiven Wohnanlage zu verhindern. Nur in einem solchen Fall

wäre zudem eine Veränderungssperre erforderlich geworden. Da es allerdings nie zu einer Beantragung eines solchen Vorhabens im Bereich des ehemaligen Schulgrundstückes kam, war dies entbehrlich. Bis auf eines sind alle Grundstücke inzwischen veräußert worden.

Eine Übertragung der Regelungen des Exposé auf das strittige Vorhaben ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht möglich. Da das Vorhaben zudem die Grundzüge einer im Bebauungsplan Nr. 6437 – Tulpenstraße - gegebenenfalls festzuschreibenden Planung wie oben ausgeführt nicht berührt, bestand keine Veranlassung, den Vorgang formal in den politischen Raum zu tragen.

Dem Beschwerdeführer wurde ebenso wie zwei anderen von der Baumaßnahme betroffenen Nachbarn eine Kopie des erteilten positiven Vorbescheides übermittelt. Während er selbst nicht klagte, hat dies ein anderer Nachbar inzwischen getan. Über dessen Klage muss das Verwaltungsgericht Köln noch befinden. Sobald die Baugenehmigung erteilt wurde, erhalten alle angrenzenden Grundstückseigentümer wiederum eine Kopie, damit sie gegebenenfalls ihre Rechtsmittel ausschöpfen können. Der Beschwerdeführer hat dann nochmals die Möglichkeit, gerichtlich gegen die Genehmigung vorzugehen.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung vor, den oben genannten Bitten des Beschwerdeführers nicht zu folgen und die Beschwerde zurückzuweisen.