

**Ausschussbetreuender Bereich
Zentrales Beschwerdemanagement**

Drucksachen-Nr.

0061/2025

öffentlich

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden gem. § 24 GO NRW
Sitzung am 11.03.2025**

Anregung/Beschwerde gem. § 24 GO NRW

Antragstellerin / Antragsteller

**Name und Anschrift werden aus datenschutzrechtlichen Gründen
hier nicht veröffentlicht.**

Tagesordnungspunkt

Anregung vom 04.11.2024 "Bauvorhaben Duckmaus"

Beschlussvorschlag:

Die Beschwerde der Petenten wird zurückgewiesen. Das Verfahren wird im Ausschuss für Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 GO NRW abgeschlossen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung behandelt das Bauvorhaben auf dem aktuell noch mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück Duckmaus 4. Die Bauherrschaft sieht vor, dass bestehende Wohnhaus zunächst abzurechen und das dann freigeräumte Baugrundstück mit zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage zu bebauen. Hierfür reichte die Bauherrschaft bei der Bauaufsicht der Stadt Bergisch Gladbach eine Bauvoranfrage ein um zunächst zu klären, ob das Vorhaben, so wie geplant, bauplanungsrechtlich realisierbar ist.

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das gegenständliche Vorhaben bildet § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt.

Im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben in der Regel genehmigungsfähig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Es fügt sich im Allgemeinen ein, wenn es sich innerhalb des Rahmens hält, der durch die in der Umgebung vorhandene Bebauung gezogen wird. Ein rahmenwahrendes Vorhaben kann ausnahmsweise unzulässig sein, wenn es nicht die gebotene Rücksicht auf die Bebauung in der Nachbarschaft nimmt. Umgekehrt fügt sich ein den Rahmen überschreitendes Vorhaben ausnahmsweise ein, wenn es bodenrechtlich beachtliche Spannungen weder herbeiführt noch erhöht. Prüfungsgegenstand ist hierbei allein das Einfügen des Baukörpers in seiner Gesamtheit.

Soweit § 34 BauGB verlangt, dass sich ein Vorhaben hinsichtlich *der Art* der baulichen Nutzung in den Rahmen der näheren Umgebung einfügt, kommt es nur auf seine Qualifikation als Wohnnutzung an. Hierfür ist die Zahl der Wohneinheiten ohne weitere Bedeutung. Das selbige gilt für das Erfordernis, dass sich ein Vorhaben nach *dem Maß* der baulichen Nutzung einfügen muss. Dies ist dann der Fall, wenn es in der näheren Umgebung Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosshöhe und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis Bau- zur Freifläche, vergleichbar sind. Auch für dieses Kriterium spielt die Zahl der Wohneinheiten, anders als z.B. die Zahl der Geschosse, keine Rolle. Ein Vorhaben mit einer gebietsuntypischen Wohnungszahl mag als „Fremdkörper“ empfunden werden. Dies ist i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB jedoch nicht beurteilungsrelevant.

Da die maßgebende Umgebungsbebauung aus Wohngebäuden unterschiedlicher Höhe, Größe und Geschossigkeit in offener Bauweise besteht, weicht das Vorhaben weder von seiner Grundfläche noch von seiner Geschossigkeit als auch höhenmäßig erkennbar im oben dargestellten Sinne ab.

Vor diesem Hintergrund kommt die untere Bauaufsichtsbehörde nach eingehender Prüfung der Sach- und Rechtslage zu dem Ergebnis, dass das gegenständliche Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, da es sich in die gemäß § 34 Abs. 1 BauGB maßgebende Umgebungsbebauung, welche durch die entlang der Straße „Duckmaus“ aufstehende Bebauung gebildet wird, einfügt. Da durch das Vorhaben die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW einhalten werden, gilt hier der Regelfall, dass auch das im § 15 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird. Auch unter den Gesichtspunkten der sog. „erdrückenden Wirkung“, d.h. hinsichtlich der Wahrung

ausreichenden Sozialabstandes und der Verschattung des Grundstücks ist das Vorhaben nicht als rücksichtslos zu betrachten. Ohnehin muss, nach ständiger Rechtsprechung, in einem bebauten Wohngebiet immer damit gerechnet werden, dass Nachbargrundstücke innerhalb des durch das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und sich hierdurch die eigene Grundstückssituation ändert.

In der Konsequenz hat die Bauherrschaft einen Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids, da dem geplanten Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Der erteilte Vorbescheid wird zwischenzeitlich von einem der Petenten beklagt, eine gerichtliche Entscheidung steht hierzu noch aus. Ferner ging zu dem Bauvorhaben bislang noch kein entsprechender Bauantrag ein. Nach derzeitigem Kenntnisstand beabsichtigt die Bauherrschaft nach von ihr selbst geführten Gesprächen mit der Nachbarschaft eine Reduzierung seines Bauvorhabens um 4 Wohneinheiten. In der Konsequenz dürfte sich das Bauvorhaben baulich in reduzierter Form darstellen. Diesbezüglich liegt noch keine beantragte andersgeartete Planung vor.

In der Eingabe der Petenten, wird der Rat der Stadt Bergisch Gladbach aufgefordert, Maßnahmen zu treffen, um die Struktur des gegenständigen Plangebiets zu erhalten und gegen diese Struktur verstoßende Bauvorhaben entgegen zu wirken bzw. auch die Herausforderungen des Klimawandels bereits frühzeitig in Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich richtet sich derzeit allerdings noch allein nach den im § 34 BauGB genannten Zulassungskriterien, zu denen bislang die klimatische Veränderung und der hieraus erforderlichen Klimaanpassungsmaßnahmen bzw. -gebote noch nicht zum Prüfumfang gehören.

Letztlich ergeben sich daher im Zuge von Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bereich vorhandener Bebauung besondere Herausforderungen und Zielkonflikte, die sich nicht vollständig auflösen lassen und nachbarschaftliche Toleranz, bzw. Verständnis erfordern. Durch die Nachverdichtung können bereits bestehende bebaute Flächen optimaler im Sinne der Schonung der Ressource Boden ausgelastet, somit intensiver genutzt und weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Es ist im Sinne eines schonenden Umgangs mit der nicht vermehrbaren Ressource Fläche durchaus im städtischen Interesse, Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern, sofern dies unter den o. g. Geboten der Einfügung und Rücksichtnahme erfolgt.

Zudem sind die mit einer Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An- und Abfahrts- und Parkverkehr grundsätzlich im Regelfall hinzunehmen. Das gilt auch dann, wenn sich die verkehrliche Situation gegenüber dem bisherigen Zustand merklich verschlechtert. Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit wäre erst dann überschritten, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse das vorgenannte Maß handgreiflich überschreiten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks als unzumutbar darstellen.

Für eine vorhabenbedingte Überlastung der Erschließungssituation finden sich hier keine Anhaltspunkte. Das Vorhaben weist lediglich zehn Wohneinheiten auf und wird direkt von der Straße „Duckmaus“ erschlossen, die im gegenständigen Planbereich wiederum direkt an die „Montanusstraße“ als Hauptverkehrsstraße anschließt.