Anlage 1 zur Ergänzungs-Vorlage 2010/060/3

Unser Zeichen: 5225/09KL09 **Ihr Zeichen:** **Datum:** 27.05.2010

Betr.: Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Betriebsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, Telgter Straße 6
- Beschluss über das gemeindliche Einvernehmen -

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Schindler,

im Vorgriff auf die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses des Rates der Gemeinde Ostbevern am 27.05.2010 haben mich meine Mandanten, die Eheleute A.2 , gebeten, in dieser Angelegenheit nochmals deren Position darzulegen.

/ Das Bauamt des Kreises Warendorf hat in der vergangenen Woche eine nochmalige Vermessung auf dem Baugrundstück Telgter Str. 6 durchführen lassen und uns die in Kopie anliegende Zeichnung des Katasteramtes vom 25.05.2010 zugeleitet.

Daraus ist ersichtlich, dass das Bauvorhaben 1,30 m (!) höher ausgeführt wurde, als nach der ursprünglichen Baugenehmigung vom 18.02.2008 zulässig. Die tatsächlich vorhandene Gebäudehöhe ist Gegenstand des Neuantrages der Bauherrin. Die Bauherrin erstrebt somit die nachträgliche Legalisierung eines Bauvorhabens, das nahezu ½ Geschoss zu hoch errichtet wurde. Der Umwelt- und Planungsausschuss soll am 27.05.2010 insoweit über die Erteilung des nach § 36 BauGB erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens entscheiden.

Das gemeindliche Einvernehmen ist nach Auffassung der Eheleute A.2 zu versagen, da sich das beantragte Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB einfügt.

Herr A.2 hatte Ihnen bereits einen Plan zukommen lassen, in dem schematisch die Höhen der Umgebungsbebauung dargestellt sind. Hieraus ist ersichtlich, dass bereits die Firsthöhe von 63,43 m nicht den aus der prägenden Umgebungsbebauung hervorgehenden Rahmen einhält. Dies gilt umso mehr für die jetzt amtlich festgestellte Firsthöhe von 63,95 m. Das Gebäude erscheint vielmehr als „Fremdkörper".

Das Bauvorhaben fügt sich auch deshalb nicht in seine Umgebung ein, weil es an der gebotenen Rücksichtnahme auf das benachbarte Wohnhaus meiner Mandanten fehlen lässt. Das Gebot der Rücksichtnahme ist Bestandteil des Tatbestandsmerkmals des Einfügens (BVerwGE 55, 369/368, Battis / Krautzberger / Löhr, § 34 BauGB Rn 17).

Sie haben sich, sehr geehrter Herr Bürgermeister Schindler, im Rahmen des Ortstermins am 18.05.2010 ein Bild davon machen können, dass das Neubauvorhaben zu einer vollständigen Abriegelung des Wohnhauses und des Gartens meiner Mandanten nach Südwesten, also zur Hauptsonnenseite, führt. Der Gartenbereich, der über Jahrzehnte parkähnlich angelegt worden ist, wird vollständig verschattet. Aufgrund der im Neubau in nordöstlicher Richtung im 1. Obergeschoss angelegten großflächigen Fensterfront werden der Garten, die Terrasse sowie der Ess- und Wohnbereich meiner Mandanten gleichsam „auf dem Präsentierteller" liegen und den ständigen Blicken der Bewohner des Neubaus ausgeliefert sein. Dies ist für meine Mandanten nicht hinnehmbar.

Hervorzuheben ist noch, dass das Verwaltungsgebäude des Altbestandes, welches in Richtung Telgter Str. ungefähr parallel zum Wohnhaus meiner Mandanten lag, lediglich eine Firsthöhe von 61,07 m aufwies, d.h. 2,88 m niedriger war, als die nunmehr vorhandene Bebauung. Die Firsthöhe der früheren Werkstatthalle, die sich im hinteren Grundstücksbereich befand, betrug ausweislich der amtlichen Vermessung vom 25.05.2010 nur 62,45 m, d.h. 1,50 m weniger als heute.

Schließlich fällt auf, dass gemäß Baugenehmigung vom 18.02.2008 das Bauvorhaben als

> „ Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Betriebsgebäudes zu einem Mehrgenerationenhaus (10 WE)"

deklariert war. Gegenstand des neuen Bauantrages ist nunmehr

> „ Umbau und Erweiterung eines Wohn- und Betriebsgebäudes zu einem Mehrgenerationenhaus mit teilweiser gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss".

Die Bauherrin hat die Abweichungen von der ursprünglichen Baugenehmigung damit zu entschuldigen versucht, dass für die Erstellung der Bauvorlagen die alten Bauantragsunterlagen des Altgebäudes verwandt worden seien, die mit den tatsächlichen Maßen des Gebäudes nicht vollständig

übereingestimmt hätten. Diese Erklärung ist in Anbetracht des Umfangs und des Ausmaßes der Abweichungen nicht glaubhaft. Es erscheint vielmehr nahe liegend, dass die Bauherrin, die selbst Architektin und Entwurfsverfasserin ist, bewusst von der ihr erteilten Baugenehmigung abgewichen ist. Könnte sie nunmehr eine nachträgliche Sanierung des „Schwarzbaus“ im Wege einer neuen Baugenehmigung erreichen, wäre dies sicherlich für vergleichbare Fälle in der Zukunft ein fatales Signal. Wirtschaftliche Belastungen, die aus der abweichenden Bauausführung resultieren, hat sich die Bauherrin selbst zuzuschreiben.

Die Eheleute Wörmann bitten den Umwelt- und Planungsausschuss bzw. den Rat der Gemeinde Ostbevern, aus den vorgenannten Gründen dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Mit freundlichen Grüßen