ALPMANN FRÖHLICH Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Postfach 1260, 48002 Münster

Gemeinde Ostbevern
**Herrn Bürgermeister
Joachim Schindler**
Hauptstr. 24
48346 Ostbevern

Vorab per Fax: 02532/82-46

Rechtsanwalt: Dr. Christian Klöver
Sekretariat: Margret Heitmann

Büroanschrift: Verspoel 12
48143 Münster
Telefon: 02 51 / 4 17 01-21
Telefax: 02 51 / 4 17 01-61
E-Mail: heitmann@alpmann-froehlich.de
Internet: www.alpmann-froehlich.de

Dokument: D8/19935 KL/he

Unser Zeichen: 5225/09KL09

Ihr Zeichen:

Datum: 01.07.2010

Eilt! Bitte sofort vorlegen!

Wörmann(Nachbarbauvorh.)

**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,

meine Mandanten danken für die Übersendung des Vermerks über die bauplanungsrechtliche Prüfung des Bauvorhabens Rohmann am 25.06.2010.

Im Vorgriff auf die heute Abend stattfindende Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses möchte meine Mandanten zu dem Vermerk Folgendes anmerken:

1. Zu Ziff. 2.3 Altbestand:

In dem Vermerk wird ausgeführt, der Altbestand (frühere Tankstelle mit Kfz-Werkstatt) sei seinerzeit höher als ursprünglich genehmigt errichtet worden. Der Vermerk bezieht sich insoweit auf nicht näher beschriebene Darstellungen der Bauherren und ihres Anwalts in einem Schreiben vom 27.05.2010 sowie eine Rekonstruktion des Kreisbauamtes.

Diese Aussage ist für meine Mandanten nicht nachvollziehbar. Die Eheleute Wörmann gehen nach wie vor davon aus, dass das frühere Verwaltungsgebäude des Altbestandes eine Firsthöhe von 61,07 m aufwies und somit 2,88 m niedriger war als die nunmehr vorhandene Bebauung und die Firsthöhe

der früheren Werkstatthalle im hinteren Grundstücksbereich entsprechend der amtlichen Vermessung vom 25.05.2010 eine Firsthöhe von 62,45 m besaß, also 1,50 m weniger als nach der Bauantragsplanung von Frau Rohmann.

Im Vermerk ist leider auch nicht angegeben, wie groß die angebliche Höhendifferenz zwischen Baugenehmigung und Bauausführung gewesen sein soll.

2. Zu Ziff. 3.2.1 Bestimmung der Art der baulichen Nutzung:

Nach meiner Auffassung ist – ungeachtet der Darstellungen im Flächennutzungsplan – der fragliche Bereich als allgemeines Wohngebiet einzuordnen.

3. Zu Ziff. 3.3.1 Bestimmung des Rahmens des Maßes der baulichen Nutzung

In dem Vermerk wird ausgeführt, das Bauamt der Gemeinde habe vor Ort den Eindruck gewonnen, das Bauvorhaben füge ich hinsichtlich seiner Höhe in den vorhandenen Rahmen ein. Verwiesen wird insoweit insbesondere auf das Gebäude Westbevener Straße 3 mit einer Firsthöhe von 11,82 m. Des Weiteren seien in der näheren Umgebung weitere zweigeschossige Wohngebäude vorhanden, die teilweise über Dachaufbauten verfügten (Telgter Straße 10).

Der Aufstellung der Trauf- und Firsthöhen der 12 in dem von Ihnen gewählten Beurteilungsgebiet gelegenen Gebäude ist zu entnehmen, dass lediglich das Gebäude Westbevener Straße 3 mit einer Firsthöhe von 11,82 m höher ist als das geplante Bauvorhaben mit einer Firsthöhe von 10,75 m. Das nächst niedrigere Gebäude Telgter Straße 2 weist eine Firsthöhe von 9,76 m, also 2,6 m niedriger als das Gebäude Westbevener Straße 3, auf. Zu berücksichtigen ist im Hinblick auf das Gebäude Telgter Straße 2, dass dieses Gebäude ca. 90- 100 cm unter Straßenniveau liegt. Ein entsprechender Höhenversatz besteht zu dem benachbarten Gebäude meiner Mandanten Telgter Straße 4. Die tatsächlich wahrnehmbare Firsthöhe ist daher entsprechend geringer. Aufgrund des großen Höhenabstandes zum nächst niedrigeren Gebäude stellt meines Erachtens das Gebäude Westbevener Straße 3 hinsichtlich der Firsthöhe einen „Fremdkörper“ dar. Dies führt – entsprechend dem Hinweis auf Seite 4 unten des Vermerks – dazu, dass dieses Gebäude bei der Bestimmung des Rahmens der näheren Umgebung nicht zu berücksichtigen ist.

Ohne Berücksichtigung des Gebäudes Westbevener Straße 3 liegt die durchschnittliche Firsthöhe der Umgebungsbebauung bei 8,3536 m. Sieht man das Gebäude Westbevener Straße 3 nicht als Fremdkörper an, beträgt die durchschnittliche Firsthöhe 8,6425 m. Mit einer Hauptfirsthöhe von 10,75 m liegt das geplante Bauvorhaben somit in jedem Fall mehr als 2 m über der durchschnittlichen Firsthöhe der Umgebungsbebauung.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass das Gebäude Westbevener Straße 3 über kein ausgebautes Dach verfügt, somit auch keine Dachgauben vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund ist die Feststellung des Aktenvermerkes, das geplante Bauvorhaben füge sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, nicht nachvollziehbar. Nach Auffassung meiner Mandanten ist das Gegenteil der Fall.

4. Zu Ziff. 3.4 Gebot der Rücksichtnahme

Im Aktenvermerk wird hinsichtlich der Abstandsflächen Folgendes festgestellt:

„ Abstandsflächen werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt bzw. ist dieses durch die Baugenehmigung sicherzustellen.“

Diese Aussage ist so nicht zutreffend. Richtig ist, dass zu dem Grundstück meiner Mandanten die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten sind. Entsprechendes gilt jedoch nicht im Verhältnis zu dem Grundstück Westbevener Straße 7 (Eigentümer Herr Ellebracht). In zwei Bereichen liegen die Abstandsflächen des geplanten Bauvorhabens bis zu 41 cm auf dem Grundstück des Nachbarn Ellebracht. Gemäß § 6 Abs. 2 S. 1 BauO NRW müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück liegen. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden. Auf eine entsprechende Absicherung zielt wohl auch die oben zitierte Formulierung im Vermerk ab. Nach Kenntnis meiner Mandanten hat jedoch der Eigentümer Ellebracht bislang der Eintragung einer entsprechenden Baulast nicht zugestimmt.

Hinsichtlich eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme wird im Vermerk im Übrigen ausgeführt, mit der Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit Dachaufbauten habe aufgrund der Nachbarschaftsbebauung gerechnet werden müssen. Dieser lapidare Hinweis wird nach Auffassung meiner Mandanten der durch die Neubebauung entstehenden Grundstückssituation nicht gerecht. Wie bereits mehrfach dargetan, führt das Neubauvorhaben aufgrund seiner Höhe zu einer vollständigen Abriegelung des Grundstücks meiner Mandanten nach Südwesten (Hauptsonnenrichtung). Die „bedrängende Wirkung“ des Neubaus ist handgreiflich und konnte auch durch Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Schindler, im Rahmen des Ortstermines nachempfunden werden.

Aus den vorgenannten Gründen bitten wir nochmals, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Mit freundlichen Grüßen
ALPMANN FRÖHLICH Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

pp. Meyer - Rechtsanwalt
für Dr. Klöver Rechtsanwalt - Geschäftsführer