

betreffend Bauvorhaben Heidestraße 30 / Bebauungsplan 46 – Waldsiedlung

**Zu I. Anfragen zur Verwaltungsvorlage 085/15:**

Die einleitenden Ausführungen unter der Ziffer I. sind – soweit dort ausgeführt wird, dass die Verwaltungsvorlage 085/15 am Sitzungstag des Planungs-, Umwelt- und Bauausschusses am 26. März seitens der Verwaltung – offenbar in Reaktion auf einen am gleichen Tag erschienenen Zeitungsbericht – zurückgezogen worden sei, unzutreffend. Richtig ist, dass die Absetzung des Tagesordnungspunktes seitens der Politik beantragt und sodann von dieser mit Mehrheit beschlossen wurde.

Zu Frage 1:

Herrn Bürgermeister Bertram sowie Herrn Ersten und Technischen Beigeordneten Gödde war im März 2015 bekannt, dass es einen langjährigen Verwaltungsrechtsstreit um das oben genannte Bauvorhaben sowie die Ankündigung weiterer juristischer Schritte für den Fall einer Änderung des Bebauungsplanes gab. Die Anzahl der gerichtlichen Verfahren war ihnen nicht bekannt.

Zu Frage 2:

Bei der Erstellung der in Rede stehenden Verwaltungsvorlage ist in der Tat verabsäumt worden, über die Hintergründe zu informieren. Dieses geschah allerdings ohne die Absicht der Verwaltung, wesentliche Fakten verschweigen zu wollen oder den Fachausschuss im Unklaren über die Hintergründe zu lassen.

Zu Frage 3:

Es wird insoweit auf die Beantwortung zu Frage 2 verwiesen.

Zu Frage 4:

Auch insoweit kann auf die Beantwortung zu Frage 2 verwiesen werden. Im Übrigen ist die Verwaltung grundsätzlich bestrebt, die Mandatsträger in allen Angelegenheiten umfänglich zu informieren.

**Zu II. Anfragen zur Verwaltungsvorlage 147/15:**

Zu Frage 1:

Die Tatsache, dass der Anbau im Rohbau dort steht, war nach dem Zeitungsartikel vom 26.03.2015, der Berichterstattung im WDR, hier in der Lokalzeit vom 01.04.2015, und der zum damaligen Zeitpunkt entfachten Diskussion als – insbesondere in der Politik – allseits bekannt unterstellt worden.

Zu Frage 2:

Seitens eines Nachbarn wurde im Februar 2015 eine Untätigkeitsklage gegen die Stadt Eschweiler angestrengt. Diese ist zurzeit bei dem Verwaltungsgericht Aachen anhängig.

Die Klägerin begehrt mit dieser Untätigkeitsklage die Verpflichtung der Stadt Eschweiler zur Erteilung einer Abrissverfügung gegenüber dem Beigeladenen, sprich dem Bauherrn, durch das Verwaltungsgericht Aachen.

Auf den Klageantrag vom 19.02.2015, seitens der Verwaltungsgerichts Aachen hier zugestellt am 02.03.2015, wurde hiesigerseits mit Schriftsatz vom 23.03.2015 die Klageabweisung beantragt und auf den klägerischen Vortrag erwidert.

Zu Frage 3:

Dass im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Heidestraße 30 gegen einen städtischen Mitarbeiter Strafanzeige wegen des dringenden Verdachts der Bestechlichkeit eingereicht worden sein soll, ist hier über die Presse bekannt geworden. Ob dem tatsächlich so ist, ist hier nicht bekannt.

Dem Verwaltungsvorstand sind keinerlei Anhaltspunkte für Verfehlungen bekannt.

#### Zu Frage 4:

Theoretisch besteht die Möglichkeit, dass der Bauherr gegenüber der Stadt im Falle einer rechtskräftigen Abrissverfügung Schadensersatzansprüche geltend machen wird.

Im Rahmen eines Schadensersatzbegehrens kann der Bauherr jedoch für Aufwendungen im Zusammenhang mit Bautätigkeiten, die er nach Einleitung gerichtlicher Verfahren auf eigenes Risiko getätigt hat, keinen finanziellen Ausgleich verlangen.

#### Zu Frage 5:

Da eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes 46 – Waldsiedlung – nicht nur dem Antragsteller alleine zugute kommt, sondern allen Eigentümer von im Geltungsbereich des Plangebietes gelegenen Immobilien, war bei der rechtlichen Betrachtung bzw. der anschließenden Begründung auf die dort vorhandenen Wohnflächen insgesamt abzustellen.

Bezogen auf das hier in Rede stehende Gebäude Heidestraße 30 stellen sich die Wohnverhältnisse im Altbestand gemäß der Archivakte konkret wie folgt dar:

Das im Jahre 1952 errichtete Haus weist im Altbestand eine Grundfläche von 15 m Breite und 7,62 m Bautiefe auf. In dem zweigeschossigen Wohngebäude befinden sich vier Wohneinheiten (zwei Wohneinheiten auf jeder Etage) als Dreiraumwohnung. Die Wohn- und Schlafräume haben eine Größe von 8,85 m<sup>2</sup> bzw. 12,43 m<sup>2</sup>, die Küche von 4,66 m<sup>2</sup> und das Bad von 3,24 m<sup>2</sup> Fläche. Unter Berücksichtigung der Eingangsflore von 4,37 m<sup>2</sup> Fläche ergibt sich eine Wohnfläche je Wohneinheit von insgesamt 45,98 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen Bautiefe hat der größte Raum einen Zuschnitt von 3,50 m x 3,55 m (Wohnzimmer).

Das Dachgeschoss des Gebäudes war nicht ausgebaut.

Eine Dreiraumwohnung mit einer Wohnfläche von 45,98 m<sup>2</sup> entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, zumal bereits das Kinderzimmer für zwei Kinder mit einer Grundfläche von 8,85 m<sup>2</sup> weit unter den heutigen Anforderungen des sozialen Wohnungsbaues (Förderprojekte) liegt.

#### Zu Frage 6:

Die Frage, ob der vorhandene Bestand erweitert werden darf bzw. kann, stand im Rahmen der Gerichtsverfahren nie zur Disposition. Es war jederzeit nur die Frage nach dem Wie einer baulichen Erweiterung („maßvolle Erweiterung“) zu stellen.

Nachdem der Bauherr in einer neuerlich zur Genehmigung vorgelegten Planung deutlich hinter der ursprünglichen Erweiterungsplanung zurückgesprungen war, wurde diese Planung nach intensiver rechtlicher Prüfung als maßvolle Erweiterung des Bestandsgebäudes und damit als genehmigungsfähig erachtet.

#### Zu Frage 7:

Im Zuge der bisher geführten gerichtlichen Verfahren sind der Stadt Gerichtskosten in Höhe von 935,25 € sowie Rechtsanwaltskosten in Höhe von 3.223,52 €, mithin insgesamt Kosten in Höhe von 4.158,77 € entstanden.

Mit jedem Rechtsstreit ist grundsätzlich ein (prozess-)rechtliches Risiko verbunden. Bei ordnungsgemäßer Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist das Risiko des Unterliegens jedoch als gering einzustufen.

#### Zu Frage 8:

Im Falle der Änderung des Bebauungsplanes 46 – Waldsiedlung – wäre auf einen neuerlichen Antrag des Bauherrn auf Erteilung einer Baugenehmigung die Zulässigkeit des Bauvorhaben erneut einer materiell-rechtlichen Überprüfung zu unterziehen, die im Ergebnis – je nach Ausgang des Änderungsverfahrens – durchaus auch dazu führen könnte, dass sich das Bauvorhaben als zulässig erweist und insofern zu genehmigen wäre.

#### Zu Frage 9:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 46 – Waldsiedlung – geht auf den Eigentümer der Immobilie Heidestraße 30 zurück. Ausbauwünsche anderer Anwohner des hier in Rede stehenden Siedlungsbereichs liegen der Verwaltung aktuell nicht vor.

Die Verwaltung ist rechtlich gehalten, den vorliegenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 46 – Waldsiedlung – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben abzuarbeiten.