

Vorlagen-Nr.: BV/1091/2016-2021		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 22.05.2020	
	Ansprechpartner/in: Herr Rüstmann	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	27.05.2020	Ö
Verwaltungsausschuss	16.06.2020	N

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

**Planung eines Neubaus eines Mehrfamilienhauses auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes Wangerstraße 14;
hier: Vorstellung des Vorhabens und Erteilung des Einvernehmens**

Sachverhalt:

Herr Robert Allmers hat mit Datum vom 19.05.2020 über die Stadt Jever einen Bauantrag zum Gebäude Wangerstraße 14 gestellt. Gegenstand des Bauantrags ist der Abriss des Anbaus zwischen dem Hauptgebäude und der Blankgraft und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten. Die vorhandene Bebauung befindet sich auf dem Flurstück 191/4, Flur 7, das seit Generationen im Eigentum der Familien Mettcker/Allmers steht.

Baugenehmigungsbehörde ist der Landkreis Friesland. Da das Vorhaben nicht in den Bereich eines Bebauungsplans fällt, beurteilt sich die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß den Grundsätzen für den nicht überplanten Innenbereich.

§ 36 BauGB bestimmt, dass über die Zulässigkeit von Vorhaben nach u.a. § 34 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird. Dabei darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Sollte das Einvernehmen rechtswidrig versagt werden, kann es durch die nach Landesrecht zuständige Behörde ersetzt werden.

Die Erteilung des Einvernehmens zu einem Bauantrag gehört grundsätzlich zu den Geschäften der laufenden Verwaltung und fällt in die Zuständigkeit des

Bürgermeisters. Aufgrund der Bedeutung der Errichtung eines Neubaus an ortsbildprägender Stelle legt der Bürgermeister die Angelegenheit über den Bauausschuss dem Verwaltungsausschuss zur Beschlussfassung vor (§ 76 Abs. 2 NkomVG). Zusätzlich ermöglicht dieser Verfahrensschritt die Information der Öffentlichkeit im Vorfeld der Entscheidung.

Inhaltlich besagt § 34 BauGB, dass in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung reicht so weit, wie sich – erstens – die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und – zweitens – wie die Umgebung ihrerseits die bodenrechtliche Situation des Baugrundstücks prägt. Dabei darf nicht nur diejenige Bebauung als erheblich angesehen werden, die gerade in der unmittelbaren Nachbarschaft überwiegt, sondern es muss auch die weitere Umgebung des Baugrundstücks berücksichtigt werden, soweit sie noch prägend auf dasselbe einwirkt. Der Begriff des Prägens ist nicht dahin zu verstehen, dass aus der Umgebung eine nach u.a. Art der Bebauung einheitliche Nutzung abzuleiten ist, vielmehr kann auch eine „diffuse“ Bebauung einen entsprechend weiten Rahmen prägen.

Die nähere Umgebung stellt sich als typisches Kerngebiet/Mischgebiet mit unterschiedlichen Nutzungsarten dar, die überwiegend aus Einzelhandelsgeschäften, gastronomischen Betrieben und Wohnungen bzw. Wohnhäusern bestehen. Im Rahmen dieser Gegebenheiten kann kein anderer Schluss gezogen werden, als dass sich die mit dem Neubau vorgesehene Wohnnutzung von der Art der Nutzung in die Umgebung einfügt, und zwar besser als der bisherige Druckereianbau, denn größeres produzierendes Gewerbe ist für ein Kerngebiet eher untypisch.

Auch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Umfeld. Das Gebäude wird in der dort üblichen zweigeschossigen Bauweise errichtet und soll eine Firsthöhe von 11,53 m haben. Die Gebäudegrundfläche des Neubaus wird 171,34 m² betragen. Im Vergleich dazu hat der noch vorhandene Anbau eine Grundfläche von 169,34 m².

Weiterhin muss das Vorhaben sich nach der Bauweise in die Umgebung einfügen. Dabei ist der Begriff der Bauweise in einem engen, städtebaulichen Sinne zu verstehen. Er betrifft die Bebauung des Grundstücks in Beziehung zu seinen Grenzen und zu den Nachbargebäuden. Zur Auslegung des Begriffs Bauweise kann deshalb auf die in § 22 Baunutzungsverordnung getroffene Unterscheidung zwischen offener und geschlossener Bauweise zurückgegriffen werden. Allerdings ist im vorliegenden Fall diese Unterscheidung nicht zu treffen, da das Stammhaus und das Wohngebäude ein Bauwerk bilden, so dass die Frage der Bauweise vernachlässigt werden kann.

Zur Frage des Einfügens der Grundstücksfläche ist die räumliche Lage des Vorhabens innerhalb der Bebauung gemeint. Die Antwort auf die Frage wird wesentlich dadurch bestimmt, ob das Vorhaben die in der näheren Umgebung vorhandenen faktischen Baugrenzen wahrt. Auch diese Voraussetzung ist nach den vorliegenden Planunterlagen gegeben, so dass der Tatbestand des § 34 BauGB in vollem Umfang gegeben ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen dass die Stadt Jever keine rechtliche

Grundlage hat, ihr Einvernehmen zu versagen. Unstrittig ist dabei die Frage, ob an dieser Stelle überhaupt gebaut werden darf, denn für den Bestand besteht seit Jahrzehnten eine Baugenehmigung.

Weiterhin ist nicht erkennbar, dass diese rechtliche Bewertung von der Bauaufsicht und den Denkmalsbehörden anders beurteilt wird, da der Planer das Vorhaben in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Fachbehörden entwickelt hat.

Darüber hinaus stellt sich aufgrund der Lage des Vorhabens in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Graften und Wallanlagen die Frage, ob der Abriss des nicht mehr benötigten Betriebsgebäudes nicht dazu genutzt werden könnte, diese Fläche für rekonstruierende Maßnahmen im Bereich der Wallanlagen zu nutzen. Dieses würde auch den Handlungsempfehlungen der Diplomarbeit von Marion Seeger über die Wallgrünanlagen entsprechen und ist auch grundsätzliches Ziel der Stadt Jever.

Allerdings macht die strikte Verfolgung dieser Ziele nur Sinn, wenn es eine realistische Möglichkeit gibt, sie umzusetzen. Dieses ist im vorliegenden Fall aber nicht gegeben, da die Fläche im Privateigentum steht und der Eigentümer unmissverständlich zum Ausdruck gebracht hat, dass er an seinen bisherigen Absichten festhält.

Es soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Stadt Jever grundsätzlich auch über bauleitplanerische Instrumente verfügt, die das Vorhaben stoppen könnten. So wäre nach dem Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans bis zum Zeitpunkt der Baugenehmigung eine Veränderungssperre möglich, die das Vorhaben „einfrieren“ würde. Allerdings berührt sie nicht den bereits genehmigten Bestand und ist grundsätzlich auf 2 Jahre befristet. Nach 4 Jahren löst sie einen Entschädigungsanspruch aus.

Weiterhin steht der Gemeinde als vorläufiges Sicherungsmittel gegen konkrete Bauvorhaben eine Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB zur Verfügung. Diese wird von der Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde erlassen. Die Geltung ist auf ein Jahr beschränkt.

Diese Mittel sollte die Stadt Jever aber nur einsetzen, wenn sie im Sinne der Rekonstruktion der Wallanlagen zielführend wären.

Ein solcher Erfolg kann aber nicht angenommen werden, da sie aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers lediglich den Status Quo festschreiben würde und es somit bei dem städtebaulich nicht attraktiven Anbau bliebe.

Da der Entwurf sehr gelungen ist und zu einer städtebaulichen Verbesserung an besagter Lage führt, schlägt die Verwaltung im Rahmen einer Abwägung vor, auf Sicherungsinstrumente zu verzichten und das Einvernehmen herzustellen.

Weitere Einzelheiten zum Vorhaben wird der Planer in der Sitzung vortragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Jever erteilt ihr Einvernehmen zum Vorhaben „Wangerstraße 14“.