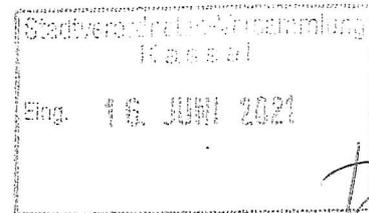
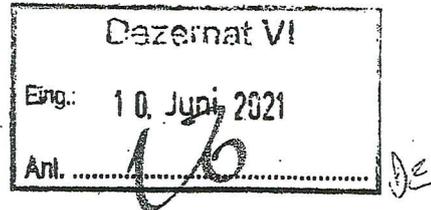


- VI -



ASMV
Anfrage der Fraktion Die Linke
Anfrage-Nr. 101.19.42

„Rechtswidrige Baugenehmigung (Wilhelmshöher Allee 174 und 176)“

Stellungnahme:

1. Auf welcher Grundlage hat die Stadt Kassel eine Baugenehmigung auf dem Grundstück in der Wilhelmshöher Allee 174 und 176 erteilt, obwohl dies nicht im Einklang mit dem gültigen B-Plan stand?

Die Baugenehmigung wurde auf Grundlage der - Hessischen Bauordnung- § 65 „Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren“ - i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB „Ausnahmen und Befreiungen“ erteilt. Erläuterungen hierzu sind unter Punkt 2 aufgeführt.

2. Wie nimmt der Magistrat zu diesem Sachverhalt Stellung?

Das Gebäudeensemble Wilhelmshöher Allee 174/176 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 2/24 B „Verbreiterung der Wilhelmshöher Allee und das Gebiet zwischen Herkulesstraße / Huttenstraße / Hupfeldstraße / Hansteinstraße / Pettenkoferstraße / Berlepschstraße“ (rechtskräftig seit 19.01.1972). Der Bebauungsplan wurde entwickelt – dies belegt die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan eindeutig – um den Ausbau der Wilhelmshöher Allee planungsrechtlich abzusichern. Die umliegenden Baublöcke wurden in diesem Zuge hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mit abgesichert. Bezogen auf die Ausnutzungsziffern des Maßes der baulichen Nutzung wurde sich am Bestand grob orientiert, teilweise lag jedoch bereits eine deutlich höhere Ausnutzung der bestehenden Bebauung vor.

Für den betroffenen Baublock setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet, mit einer Viergeschossigkeit, Grundflächenzahl = 0,3, Geschossflächenzahl = 1,0 und einer geschlossenen Bauweise fest. Die Baugrenzen sind parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, im Inneren des Baublockes gibt es keine festgesetzten Baugrenzen. Damit ist grundsätzlich die Errichtung einer rückwärtigen Bebauung in Anlehnung an den Bestand zulässig. Auf der Plangrundlage des Bebauungsplanes sind die in der Aufstellungszeit bereits vorhandenen Gebäude im Blockinnenbereich abgebildet.

Das vorliegende Bauvorhaben sieht eine rückwärtige Bebauung der Grundstücke Wilhelmshöher Allee 174 und 176 mit einem Mehrfamilienwohngebäude mit 18 Wohneinheiten vor. Bedingt durch die geringe Gesamtgrundstücksgröße des Grundstücks Wilhelmshöher Allee 174, war im entsprechenden Bauantrag zum Vorhaben das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ = 0,48 und eine GFZ = 2,2 für beide Grundstücke angestiegen.

Für diese städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung, die sich – auch in Abstimmung mit dem Denkmalschutz – in die bestehende „Reihe“ der rückwärtigen Bebauung städtebaulich einfügt, wurde, weil die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, eine Befreiung zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 31 (2) 2. BauGB beschieden.

Zur Erzielung einer Einzelfallgerechtigkeit und um Genehmigungsbehörden einen angemessenen Handlungsspielraum zu geben, ermöglicht der Gesetzgeber – unter Einhaltung strenger Regelungen – u. a. gem. § 31 Abs. 2 BauGB eine solche Befreiung. Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann „von den Festsetzungen des Bebauungsplans (...) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und (...) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (...)“

Die Grundzüge der Planung bildet die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Grundkonzeption. Hier steht im konkreten Fall die planerische Absicht eines Ausbaus der Wilhelmshöher Allee in Vordergrund. Insofern war auch die Festsetzung von GRZ und GFZ des Bebauungsplans kein tragendes Ziel der Planung bzw. würde eine Einzelfallbefreiung von GRZ und GFZ dem planerischen Grundkonzept nicht zuwiderlaufen.

Mit der entsprechenden Befreiung wurden die Voraussetzungen für eine Baugenehmigung zur Schaffung von Wohnraum geschaffen.

3. Hat die Bauaufsicht wie gefordert die Baugenehmigung zurückgezogen?

Zurzeit ist das Ansinnen der Oberen Bauaufsichtsbehörde in Prüfung.

4. War die Baugenehmigung unwirksam oder musste sie aufgehoben werden?

Die Baugenehmigung ist wirksam: Eine Baugenehmigung erlischt gemäß § 74 Abs. 7 Hessischer Bauordnung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag um jeweils bis zu zwei Jahre verlängert werden. Sie kann rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Zurzeit wird geprüft, inwiefern eine materielle Änderung des Genehmigungsbescheides erfolgt.

5. Welche Ansprüche des Bauherrn resultieren daraus?

Primärer Anspruch des Antragstellers ist ein Bescheid. Insofern bedarf es primär der materiellen Prüfung, was Inhalt des Änderungsbescheides würde (Genehmigung, Versagung, Genehmigung mit Nebenbestimmungen). Im Zusammenhang mit der Änderung des Genehmigungsbescheides bedarf es einer Änderung des dazugehörigen Gebührenbescheides, da die als Berechnungsgrundlage dienenden Tarifstellen in Abhängigkeit vom Inhalt der Baugenehmigung greifen. Sollte sich aus der Änderung eines Bescheides ein ausgleichender Nachteil für den Antragsteller ergeben, müsste er diesen für einen Ausgleich nachweisen (Schadensersatzanspruch).

6. Wann hatte der Investor die Bauvoranfrage gestellt?

Der Eingang der 1. Voranfrage erfolgte am 18.10.2017. Sie wurde positiv beschieden.
Der Eingang der 2. Voranfrage erfolgte am 26.09.2018. Sie wurde ebenfalls positiv beschieden.

7. Hat der Investor seit der Überprüfung durch das Regierungspräsidium erneut eine Bauvoranfrage gestellt?

Für das Grundstück liegt seitdem keine neue Bauvoranfrage des Antragstellers vor.

8. Bei welchen B-Plänen in Kassel wurde das Maß der baulichen Nutzung überschritten?

Eine Beantwortung der Frage würde eine umfassende Recherchearbeit erfordern und ist gegenwärtig nicht darstellbar.

9. In wie vielen Fällen haben Bauvoranfragen oder Baugenehmigungen das Maß der baulichen Nutzung um mehr als 10 Prozent überschritten?

Da das Maß der baulichen Nutzung ein integrierter Bestandteil im Bauvoranfrage- oder Baugenehmigungsverfahren ist, kann hier keine Zahl benannt werden. Eine manuelle stichprobenartige Prüfung im Baublock des vorliegenden B-Plans II 24B hat seit 1989 bereits 11 Befreiungen über 10% des Maßes der baulichen Nutzung gefiltert. Weitere erteilte Befreiungen sind wahrscheinlich. Untersuchungen in den alten Bundesländern aus den 1980er Jahren haben ergeben, dass in 28 % aller Baugenehmigungen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes eine Befreiung erteilt wurde (Scharner, in: Wollmann u.a., Rechtstatsachenuntersuchung zur Baugenehmigungspraxis, Schriftenreihe 03, Städtebauliche Forschungen des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1985, S. 32 ff.). Eine Beantwortung der Frage würde für die Gesamtstadt eine umfassende Recherchearbeit erfordern und ist gegenwärtig nicht darstellbar.

10. Wie viele erteilte Baugenehmigungen sind in den letzten fünf Jahren in Frage gestellt worden?

Seitens des RP Kassel ist ein solches Ansinnen hiermit erstmals in Bezug auf eine erteilte Baugenehmigung der Stadt Kassel bekannt.

11. Wie viele mussten verändert oder aufgehoben werden?

Im Betrachtungszeitraum, seitdem es Bebauungspläne als Verbindliche Bauleitplanung gibt (Bundesbaugesetz 1960), sind bei der Stadt Kassel 25 Bebauungspläne in Gänze oder in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren angepasst worden. Es sind 10 Bebauungspläne in Gänze und ein Bebauungsplan im Teilbereich durch Verfahren aufgehoben worden.

Mohr