Einwohnerfrage des Herrn Jauer (Name darf genannt werden) vom 16.02.2023:

Sehr geehrte Damen und Herren,
mein Name ist Lars Jauer. Ich bin unmittelbarer Anwohner des Hotels Büscher in Quelle und ich bin erschüttert über die dort geplanten Baumaßnahmen, die in meinen Augen städtebaulich und verkehrstechnisch eine Katastrophe sind und zudem die Anlieger in unangemessener Weise beeinträchtigt.

Es läuft zurzeit ein Bauantrag über den Bau von insgesamt 54 Wohneinheiten, verteilt auf vier Gebäude, die zwischen 25 und 40 m lang und ALLE circa 14,5 m hoch werden. Alle Gebäude werden mit einer durchgehenden Tiefgarage unterkellert. Der Garten wird größtenteils aus Feuerwehrezufahrten bestehen.

Als die Familie Büscher vor gut 25 Jahren in der Magdalenenstraße (heute Nummer 5 bis 9) Grundstücke verkaufen wollte, die im Bebauungsplan als Minigolfplatz ausgewiesen waren, mussten alle Nachbarn zustimmen. Auf Einwand eines Nachbarn musste ein Haus sogar niedriger gebaut werden.

Meine Frage ist, warum nun, offenbar mit Zustimmung der Bezirksvertretung Brackwede, eine Bauvoranfrage des Investors bereits im August 2022 vom Bauamt positiv beschieden wurde und dem Investor damit Rechtssicherheit bezüglich einer späteren Baugenehmigung verschafft wurde?

Herr Andreas Büscher hat am 20.08.2022 auf dem Feuerwehrfest der Freiwilligen Feuerwehr Quelle das Wort ergriffen und teilte mit, dass es als "Plan B" die Überlegungen einer Veräußerung des Grundstückes gäbe, er sich aber nicht erklären könne, woher die Gerüchte kommen. Er erklärte daraufhin, dass dies nur durch eine Indiskretion aus einer nichtöffentlichen Sitzung der Bezirksvertretung Brackwede entstanden sein kann.

Dies bedeutet für mich im Umkehrschluss, dass Herrn Büscher in geheimer Sitzung und ohne Einbeziehung der Nachbarn beziehungsweise der Öffentlichkeit, seitens der Bezirksvertretung Brackwede umfangreiche Zugeständnisse für eine geänderte Nutzung seines Grundstückes gemacht wurden.

Laut Aussage des Bauamtes wird das Projekt von deren Seite wegen des bereits vorliegenden Vorbescheides sicher genehmigt. Frau Bellmann räumte dabei ein, dass mit umfangreichen Ausnahmen und Zugeständnissen gearbeitet wird, damit das Bauvorhaben überhaupt genehmigungsfähig ist. Dabei werden entgegen dem Bebauungsplan von 1972 das zulässige Baufenster sowie Trauf- und Firsthöhen massiv überschritten, plötzlich Dachaufbauten genehmigt, die Einfahrt der Tiefgarage bis kurz vor dem Kreisverkehr verlegt, Baulasten auf öffentliche Grundstücke eingetragen und so weiter.

Dass dies alles hinter dem Rücken der Nachbarn geschehen ist, macht mich wütend und hilflos.

Hier wird Quelle nachhaltig mit stadtbildprägenden und viel zu großen Gebäuden verschandelt und die Schulweg- und Verkehrsproblematik der Carl-Severing-Straße weiter verschärft.

Das Bundesverwaltungsgericht erlaubt durchaus Abweichungen von, insbesondere älteren Bebauungsplänen, nur dürfen diese die Nachbarn nicht benachteiligen und es muss dabei beachtet werden, dass die bauliche Nutzung einen nachbarschützenden Charakter hat.

Dies ist aber bei der nun geplanten Bebauung keineswegs der Fall! Keines der umliegenden Häuser, mit Ausnahme des Hauptgebäudes des Hotels Büscher ist höher als 2,5-Geschosse. Es hat für mich den Anschein, dass in Quelle jeder, der ein Grundstück hat, darauf hoffen kann, dass seine Wünsche einfach durchgewunken werden. Wie wäre es sonst zu verstehen, dass in 300 m Luftlinie in der Arminstraße ein Bebauungsplan für eine Wohnsiedlung erstellt wird, wo 700 bis 800 m² große Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen sollen? Dies ist heute sicher nicht mehr zeitgemäß, jedoch hier ist der Investor ein Hersteller von Fertighäusern! Zum Vergleich: Auf dem Büscher-Gelände sollen auf gut 6.000 m² 54 Wohneinheiten und in der Arminstraße auf 17.500 m² circa 47 Wohneinheiten entstehen. Ich habe durchaus Verständnis für den Wohnungsmangel in der Stadt, nur muss sich die Bebauung in Form und Höhe an die umliegenden Gebäude anpassen und darf nicht um jeden Preis durchgewunken werden.

Ich habe daher folgende Fragen:

1. Hatte die Bezirksvertretung Brackwede Kenntnis von den umfangreichen Abweichungen vom Bebauungsplan und Zugeständnissen? War es also politischer Wille, dass das Bauamt die Bauvoranfrage in diesem Umfang genehmigt?

2. Auf welcher rechtlichen Grundlage hat das Bauamt die umfangreichen Abweichungen und Ausnahmen vom Bebauungsplan ohne Anhörung der Nachbarn beziehungsweise Bürger genehmigt und entspricht dies geltendem Recht?

3. Was passiert mit den vier großen Eichen auf dem derzeitigen Parkplatz? Diese sind im Bauantrag nicht mehr verzeichnet, müssten aber unter die Baumschutzsatzung fallen.

Stellungnahme des Bauamtes:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 1972 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/Q 7a "Büschers Hof", der für den betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit großzügiger überbaubaren Grundstücksfläche festsetzt. Durch das geplante Bauvorhaben soll entsprechend der Intention des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung entstehen.

Zu Ziffer 1:

Die Bezirksvertretung Brackwede wurde von der Verwaltung bereits am 09.06.2022 sowie am 26.01.2023 jeweils in nichtöffentlicher Sitzung über das geplante Wohnbauvorhaben informiert.

Ein Mitentscheidungsrecht des Rates der Stadt Bielefeld oder der Bezirksvertretungen bei Entscheidungen der unteren Bauaufsichtsbehörde über einzelne Baugenehmigungen besteht grundsätzlich nicht.

Damit der Rat der Stadt Bielefeld als Plangeber gegebenenfalls durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines einzelnen Bauvorhabens noch ändern und zur Sicherung der Planung die Mittel der Veränderungssperre oder der Zurückstellung von Baugesuchen ergreifen kann, werden die Bezirksvertretungen möglichst frühzeitig - wie im vorliegenden Fall - vom Bauamt über Bauvorhaben von besonderer Bedeutung informiert.

Bislang hat der Rat der Stadt Bielefeld nicht die Notwendigkeit gesehen, einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 7a "Büschers Hof" zu fassen, mit dem Ziel der Verwirklichung einer geänderten planerischen Grundidee, die die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf dem Baugrundstück weitgehend reduziert.

Zu Ziffer 2:

Die Zulässigkeit der vom Antragsteller beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde 2022 im Rahmen einer Bauvoranfrage vom Bauamt geprüft. Die Prüfung im Sinne des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kam dabei zu einem positiven Ergebnis.

Die Anwendungsvoraussetzungen für eine Befreiung sind hier gegeben, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die geplante Art der baulichen Nutzung (Wohnen) entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Im nördlichen Bereich des Baugrundstücks lässt der Bebauungsplan sechsgeschossige Gebäudekörper zu, sodass durch das geplante Bauvorhaben insgesamt keine höhere Baumasse entstehen wird, als nach dem Bebauungsplan ohnehin zulässig ist. Daher folgt die geplante Wohnbebauung einer gebietsverträglichen Entwicklung ohne

unzumutbare Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu verursachen.

Im Übrigen wurden für die nördlich an das Baugrundstück angrenzenden bestehenden Wohngebäude bereits ebenfalls Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grundlage des § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung von Gebäuden auf nichtüberbaubarer Grundstücksfläche erteilt.

Mit dem Inkrafttreten der Baulandmobilisierungsverordnung Nordrhein-Westfalen am 07.01.2023 sind den Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt (dazu zählt auch die Stadt Bielefeld) vom Gesetzgeber sogar noch weitergehende Befreiungsmöglichkeiten (vgl. § 31 Abs. 3 BauGB) für die Schaffung von Wohnraum an die Hand gegeben worden. Danach können Befreiungen für die dringend erforderliche Schaffung von Wohnraum selbst dann zugelassen werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Zu Ziffer 3:

Das Bauamt hatte bereits im Jahr 2022 den Antragsteller gebeten, sein Vorhaben so zu konzipieren, dass mindestens der raumdominante Großbaum am Kreisverkehrsplatz erhalten bleiben kann. Dem ist der Antragsteller nachgekommen.

Nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bielefeld kann das Entfernen geschützter Gehölze auf Antrag genehmigt werden, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung der Gehölze nicht möglich ist. Um einen solchen Fall handele es sich wie im vorliegenden Fall bei bestehendem Baurecht mit der Folge, dass insoweit Gesichtspunkte des Baumschutzes grundsätzlich hinter einem gegebenen Baurecht zurücktreten (vgl. Verwaltungsgericht München, Beschluss vom 23.10.2018 - 2 ZB 16.936 -).