

Dipl. Ing. Johann Dieckmann, Steubenstr. 10 b, 58097 Hagen

Frau
Dipl.- Ing. Barbara Hammerschmidt
Fachbereichsleiterin
Stadtentwicklung -planung und Bauordnung
Rathausstr. 11
58095 Hagen

Hagen, den 26.. 2. 2019

GWG Block Wehringhausen

Sehr geehrter Frau Hammerschmidt,

mit Sorge verfolge ich die Diskussionen um den Baublock 1. Die Entscheidung des Rates sowie Diskussionsbeiträge von einigen Mitgliedern des Rates, die von wenig Sachkunde geprägt waren, verstärken den Eindruck, dass es nur darum ging, einseitig die Interessen GWG durchzusetzen ohne die berechtigten Anliegen der Bürger in die Entscheidung mit einzubeziehen.

Es ist für die Bürger nicht nachzuvollziehen, dass der Rat in der Fleyer Str. von seiner Planungshoheit mit der Stimme des OB Gebrauch macht.

Bei einem Abriss von 130 WE, den damit verbundenen den Eingriffen in das Stadtgefüge und den Auswirkungen auf den Stadtteil Wehringhausen wird von der Planungs- und Bauverwaltung kein Planungserfordernis gesehen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nicht empfohlen wird.

Diese Empfehlung hätte der OB dem Rat als Chef der Verwaltung vorschlagen können, da er auch in der Fleyer Str. der Auffassung war, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Das Vertrauen zwischen Bürgerschaft und Politik ist nachhaltig gestört, mit möglichen Auswirkungen auf die Akzeptanz der kommunalen Demokratie.

Man kann nicht den Bürger z.B. beim ISEK Verfahren oder im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" zur Mitarbeit aufrufen und dann bei konkreten Entscheidungen die Empfehlungen des Handlungskonzeptes von 2008 und die Vorschläge der Bürger nicht in die Entscheidung einbeziehen.

Die Entscheidung liegt beim Rat und damit auch die Verantwortung eine sorgfältige Abwägung der verschiedenen Vorschläge in die Entscheidung mit einzubeziehen.

Ich kann aufgrund meiner Kenntnis des Planungsrechtes nicht nachvollziehen, dass eine Planungs- und Bauverwaltung auf Grund einer Stellungnahme der GWG diese Strategie des Vorgehens einfach ohne hinreichende Prüfung übernimmt.

Die Strategie ist einfach nicht nachzuvollziehen. Zur Strategie folgende Hinweise zum Ablauf:

1. Da man den kommunalen Anteil des Integrierten Handlungskonzeptes von 2008 als GWG mitfinanziert hat, wird nicht darauf gedrängt, die Empfehlungen nach einer kleinräumlichen Analyse des Wohnungsbestandes und seiner Entwicklungsperspektive auf Baublockebene in Auftrag zu geben.
2. Danach wurde der Baublock entmietet, was für eine Genossenschaft nicht so einfach ist. Dafür wird Zeit benötigt.
3. Nachdem ein Großteil des Baublockes entmietet ist, ist sicherlich versucht worden, einige Mitglieder des Rates von seiner Planungsabsicht im Vorfeld zu überzeugen. Dies ist wohl gelungen, wie aus den Ratsbeschlüssen deutlich wird
4. Dann informiert man die Mieter. Das Konzept wird aufgrund der Wohnungssituation und des Interesses der GWG als alternativlos dargestellt. Diese Information wird dann auch noch als Bürgerbeteiligung bezeichnet.
5. Um die Arbeit der Planungs- und Bauverwaltung zu erleichtern, erarbeitet man eine juristische Stellungnahme und stellt sie der Verwaltung zur Verfügung.
6. Diese wird dann von der Verwaltung wohlwollend aber mit erkennbaren Hinweisen auf die Probleme durch das Rechtsamt geprüft, um die Argumentation der GWG zu übernehmen und durch eine Vorlage den Ausschüssen die Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB zu vermitteln (Vorlage 0772/2018). Diese rechtlichen Bedenken führen dazu, dass der zuständige Dezernent als Vertreter des OB die Vorlage nicht unterschreibt.

Aufgrund meiner Kenntnisse des Planungsrechtes kann ich nicht nachvollziehen was sie bewogen hat, dieses rechtlich kaum haltbare Vorgehen zu befürworten. Mir ist nicht bekannt, dass die Anwendung des § 34 BauGB in den im Folgenden beschriebenen Schritten rechtlich überhaupt möglich sind.

A.) Um überhaupt eine Genehmigung nach § 34 erteilen zu können, muss vorher ein allgemeines Wohngebiet vollständig beseitigt werden, um eine Gemengelage zu erzeugen. Hinzu kommt, dass nach den neuen Erkenntnissen es sich um ein städtebauliches Denkmal handelt und dieser Baublock eines der frühesten Beispiele des Reformwohnungsbaues vor dem 1. Weltkrieg ist.

B.) Wenn der Abriss dann erfolgt ist, kann erst überhaupt eine Genehmigung nach § 34 BauGB erfolgen. Hier sind aber wesentliche Hürden der Prüfung des Vorhabens zu überwinden. Sobald eine Abwägung erforderlich ist, kann eine Genehmigung nach § 34 nicht erteilt werden.

Wie auch aus der Vorlage 0772/2018 deutlich wird, ist nur bei wohlwollender Betrachtung der Absicht eine Genehmigung nach § 34 BauGB überhaupt möglich. Im Folgenden habe ich die Prüfungskriterien, die eingehalten werden müssen, nochmals im Detail beschrieben:

Eine Genehmigung eines Lebensmittelmarktes ist in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Hierzu wird der Standpunkt eingenommen, dass bei extensiver Auslegung des Merkmals der näheren Umgebung nach § 34 BauGB auch die auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Minervastr. befindlichen Grundstücke zählen.

Diese sind überwiegend gewerblich genutzt und der bereits angesiedelte Rewe Markt entfaltet nach Abriss des Baublockes eine prägende Wirkung auf die dann freie Fläche, was zur Änderung der Gebietskategorie führt.

Nach dieser fragwürdigen Beurteilung ist die Minervastr. aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit und Verkehrsbelastung nicht mehr eine eindeutige scharfe Trennungslinie.

Dieser problematischen Auffassung hat der zuständige Fachdezernent widersprochen und die Verwaltungsvorlage nicht unterschreiben.

Diese Einschätzung wird erst zu dem Zeitpunkt gelten, an dem der Baublock der GWG an der Minervastr. nach dessen Abriss nicht mehr existiert. Es ist dann für den Betrachter nicht mehr erkennbar, dass die südliche Straßenseite durch die Wohnbebauung geprägt wurde.

Dies bedeutet im Klartext, eine Genehmigung nach § 34 ist ohne Gesamtabriss nicht möglich.

Vor einer Erteilung einer Abrissgenehmigung vor der abschließenden Prüfung des Sachverhaltes nach § 34 möchte ich dringend warnen. Denn dann entsteht der Eindruck, die Bauverwaltung schafft sich selbst die Fakten, um eine Genehmigung überhaupt erteilen zu können.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Genehmigung nach den anderen Kriterien des § 34 BauGB nicht erteilt werden kann.

Sie hatten mir schon mitgeteilt, dass eine abschließende Prüfung erst möglich ist, wenn sämtliche Unterlagen und Gutachten vorliegen. Die weiteren erforderlichen Gutachten für die Prüfung nach § 34 sind von der Stadt wegen der erforderlichen Neutralität zu vergeben.

Weiterhin liegen neue Erkenntnisse zur Baugeschichte und Denkmalschutz vor. Die Nichtbeachtung dieser Erkenntnisse würde diesen Eindruck weiterhin verstärken.

Eine abschließende Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege, wie immer wieder behauptet, ist in der Regel nicht in wenigen Tagen möglich, da aufgrund der neuen Erkenntnisse eine vertiefende Prüfung der Akten des Archiv des Stadt Hagen erforderlich ist. Dies ist eine vorrangige Aufgabe der unteren Denkmalbehörde. Die Aussagen der Verwaltung sind eine Interpretation des mündlichen Abstimmungsprozesses mit Dr. Otten. Die gemeinsame Ortsbesichtigung fand vor dem 18.2. 2019 statt.

Da von den Gebäuden keine Gefahr ausgeht, ist die Erteilung einer Abbruchgenehmigung nicht zu rechtfertigen, selbst wenn einige Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen abgebrochen werden sollten.

Die Stadt kauft zur Zeit Wohngebäude aus dieser Zeit auf, um sie zu sanieren und zu bezahlbaren Mieten zu erhalten.

Das Argument der GWG, dass aus wirtschaftlichen Gründen ein Gesamtabriss zwingend ist, ist nicht haltbar.

Aus der gemeinsamen Besichtigung und Besprechung mit der Montag-Stiftung wissen Sie, dass es durchaus Alternativen zum Totalabriss entsprechend den Vorstellungen der GWG gibt.

Nach § 34 BauGB darf das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen auslösen und eine Abwägung der Belange erforderlich machen. In dem Fall ist eine Genehmigung zu versagen.

Das Vorhaben darf also keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben.

Nach Aussage der GWG und der Verwaltung liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE vor. Diese berücksichtigt sicher die Interessen der GWG. Ob diese Analyse ausreicht und schlüssig und belastbar ist, ist zu prüfen. Dies ist von einer fachlich kompetenten und neutralen Institution zu prüfen. Einzubeziehen ist hier vor allem der Gesichtspunkt der Auswirkungen auf den Versorgungsbereich der Lange Straße.

Weiterhin ist ein Immissionsgutachten auf Grundlage der Vorgaben der Stadt durch ein gutes und qualifiziertes Fachbüro zu erstellen. Hierdurch müssten die Zweifel ausgeräumt werden, ob es durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen zu bodenrechtlichen Spannungen kommt, die ebenfalls zu einer Ablehnung führen.

Gerade in einem solchen Fall kommt die Stadt Münster gerade zu der Einsicht, dass fehlerhafte Einschätzungen und Vorgaben zur Aufhebung von Baugenehmigungen im Streitfall führen können.

Diese Analyse der Voraussetzungen, um überhaupt eine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilen zu können belegen, dass hier ein Planungserfordernis gegeben und die Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach 13 a dringend geboten ist.

Ich kann mir aufgrund meiner Erfahrung nicht vorstellen, dass in einem Streitverfahren nach dieser Vorgehensweise eine Genehmigung Bestand haben wird.

Leider ist das taktische Kalkül der GWG aufgegangen mit Hilfe des Vorschlages nach einer benötigten Kindertagesstätte ihre Interessen nach Genehmigung eines Lebensmittelmarktes und Abriss von 130 WE beim Rat durchzusetzen.

Die angeblich zeitliche Verzögerung ist als Argument durchschaubar, denn während des Aufstellungsverfahrens kann ohne Problem eine Genehmigung nach § 33 BauGB erteilt werden.

Durch den Beschluss des Rates ist die Genehmigung nach § 34 BauGB noch nicht erteilt. Die Prüfung der Unterlagen ist Aufgabe der Bauverwaltung. Das dieses Verfahren und Vorgehen ein äußerst problematischer Grenzfall ist, wird durch die Vorlage der Verwaltung und Analyse deutlich. Eine rechtssichere Baugenehmigung ist nur auf Basis eines Bebauungsplanes in vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich. Es ist nicht nachzuvollziehen warum eine qualifiziert besetzte Bauverwaltung ein solches Verfahren fördert und den Eigentümer nicht von einem rechtssicheren Vorgehen überzeugen konnte.

Damit die Bauverwaltung nicht verdächtigt werden kann, einseitig die Interessen des Eigentümers zu vertreten ist eine ergebnisoffene Prüfung nach Recht und Gesetz notwendig.

Diese Prüfung kann auch zu einer Ablehnung nach § 34 BauGB führen.

Ich darf Sie bitten, meine Hinweise als freundlich gemeinte Hilfestellung zu verstehen. Eine Planungs- und Bauverwaltung, die nach Recht und Gesetz nach sorgfältiger Prüfung dem Rat die notwendigen Entscheidungen vorbereitet, liegt mir aus Verbundenheit zu den Mitarbeitern und im Interesse der Bürger sehr am Herzen.

Leider ist durch die Abschaffung eines Gemeindeorgans 1999 die Arbeit der öffentlichen Verwaltung nicht einfacher geworden.

Mit freundlichen Grüßen

Johann Dieckmann

Dipl. Ing. Bauass.
Johann Dieckmann
Architekt und Stadtplaner
Steubenstr. 10 b
58097 Hagen