

Muss Stadt Schadenersatz zahlen?

Die Planungsverwaltung räumt ein, dass drei Doppelhäuser in Haarzopf nicht nach der „reinen Lehre“ genehmigt wurden. Die Bürgerinitiative fordert Konsequenzen

Von Marcus Schymiczek

Droht der Stadt Essen ein finanzielles Nachspiel, da sie für drei Doppelhäuser in Haarzopf eine Baugenehmigung erteilt hat, was sie laut Bezirksregierung aber nicht hätte tun dürfen? Ausgeschlossen ist das nicht. Nach den Worten des städtischen Planungsamtsleiters Ronald Graf ist derzeit noch offen, ob die Bezirksregierung die Stadt anweisen wird, die Baugenehmigung wieder zurückzunehmen. Sollte es dazu kommen, wäre die Stadt aber verpflichtet, den Hauseigentümern Schadenersatz zu zahlen, erklärte Graf jetzt vor dem Planungsausschuss des Stadtrates.



Die Stadtverwaltung räumt ein, dass die Doppelhäuser an der Raadter Straße in Haarzopf nicht der „reinen Lehre“ nach genehmigt wurden.

FOTOS: ANDRÉ HIRTZ / FUNKE FOTO SERVICES

„So eine Entscheidung darf man nicht wieder treffen. Das war eine Fehlentscheidung.“

Philipp Rosenau, planungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion

Der Staub, den die Bürgerinitiative „Finger weg von Freiluftflächen“ aufgewirbelt hat, indem sie die Bezirksregierung einschaltete und den Rechtsfehler der Stadt öffentlich machte, hat sich längst noch nicht gelegt. Die Planungsverwaltung bleibt in Erklärungsnot.

Stadt in Erklärungsnot über die erteilte Baugenehmigung

Vor dem Planungsausschuss versuchte Planungsamtsleiter Ronald Graf darzulegen, was seine Behörde dazu veranlasst hatte, den Bau der Doppelhäuser an der Raadter/Ecke Eststraße zu genehmigen, obwohl das Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich liegt. Der Flächennutzungsplan weist es als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Im Außenbereich darf also nicht gebaut werden. Mit diesem Hinweis hatte die Stadt noch 2012 eine Bauvoranfrage abgelehnt.

Bauvorhaben können laut Paragraph 35, der das Bauen im Außenbereich regelt, im Einzelfall allerdings genehmigt werden. Und zwar dann, wenn dadurch „öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind“.

Die Stadt sah laut Graf eine „positive Beeinträchtigung“, da sich der Investor bereiterklärt hatte, eine ehemalige Gärtnerei auf dem angrenzenden Areal abzureißen und das Grundstück zu entsiegeln. Der 1928 errichtete Gartenbaubetrieb genoss Bestandsschutz. Die Stadt hätte laut Graf keine Handhabe gehabt, einen Abriss zu erzwingen. In dem beantragten Bau der Doppelhäuser sah die Bauverwaltung dafür einen Schlüssel. Auch wenn es „nicht die reine Lehre“ des Baugesetzes sei, wie Graf einräumte.

Eine Kompensation, in diesem Fall der Abriss von Bestandsgebäuden, sieht das Gesetz aber gar nicht vor. Die Stadt nutze bei der Auslegung des Rechts einen Spielraum, den es nach Auffassung der Bezirksregierung gar nicht gibt. „So eine Entscheidung darf man nicht wieder treffen. Das war eine Fehlentscheidung“, kommentierte Philipp Rosenau, planungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion, und selbst Haarzopfer.

Die drei Doppelhäuser bleiben trotzdem stehen. Selbst wenn die Stadt die Baugenehmigung zurücknehmen muss, würde das nicht bedeuten, dass die Häuser wieder abgerissen werden müssten. Ein Abriss wäre unverhältnismäßig, wie Graf betonte.

Die Verwaltung verwahrte sich gegen Unterstellungen der Bürgerinitiative und aus der Politik, sie ha-

be einen Investor bevorteilen wollen. Schon 2013 war eine Bauvoranfrage für das besagte Grundstück positiv beschieden – ebenfalls mit der Auflage, dass die ehemalige Gärtnerei abgerissen wird. Auch damals zu Unrecht, wie sich jetzt zeigte. Erst danach hatte der Investor das Grundstück von der Eigentümerin erworben. Ihm machte die Stadt dann die gleichen Auflagen.

Besagter Investor will nun aber das gesamte Gelände der ehemaligen Gärtnerei bebauen. Bis zu 180 Wohneinheiten sollen dort entstehen. Dass es einen Zusammenhang zwischen diesem Bauprojekt und der erteilten Baugenehmigung für die drei Doppelhäuser gibt, wie die Bürgerinitiative mutmaßt, wies Planungsdezernent Martin Harter zurück. Als die Verwaltung 2013 erstmals eine Bauvoranfrage für die drei Häuser positiv beschied, habe niemand wissen können, dass es irgendwann für die gesamte ehemalige Gärtnerei eine Bauleitplanung geben würde, so Harter.

Die Bürgerinitiative drängt darauf, von weiterer Bebauung abzusehen

Anders als der Bau der drei Doppelhäuser, handelt es sich bei dem riesigen Bauprojekt nicht um eine „Einzelfallentscheidung“, über die die Verwaltung befindet. Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die dafür notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes



entscheidet allein die Politik.

Über die 3,6 Hektar große Fläche war beim Bürgerforum „Wo wollen wir wohnen?“ diskutiert worden. Dort hätte sie nie zur Diskussion stehen dürfen, da sie im Außenbereich liegt, betont Jörn Benzinger, Sprecher der Bürgerinitiative „Finger weg von Freiluftflächen“. Die Bürgerinitiative drängt nun die Politik, von einer Bebauung abzusehen. Die Reaktionen seien aber bislang verhalten, bedauert Benzinger.

Unstrittig ist allerdings: Sollte das Gelände der ehemaligen Gärtnerei tatsächlich komplett bebaut werden, wäre die ökologische Verbesserung, die durch den Abriss der alten Gewächshäuser erreicht wurde, hinfällig. Die Begründung der Verwaltung für die Erteilung einer Baugenehmigung für die drei Doppelhäuser wäre endgültig ad absurdum geführt.

Eine von sieben Wohnbauflächen

■ Der Ratsausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat im Dezember 2019 sieben Flächen festgelegt, die bebaut werden sollen. Die Fläche an der Raadter Straße/Eststraße ist eine von den sieben Flächen.

■ Der Ausschuss zog damit einen Schlusstrich unter das Bürgerbe-

teiligungsverfahren „Wo wollen wir wohnen?“, bei dem über rund 100 Flächen in Kleingruppen diskutiert worden war.

■ Grüne und Linke hatten sich im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gegen eine Wohnbebauung an der Raadter Straße ausgesprochen.



An der Raadter Straße will ein Investor auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei Häuser bauen, bis zu 180 Wohneinheiten sollen entstehen.