



E: 17.09.2012

**Lenz und Johlen**  
Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Bürgermeister der Stadt Hennef  
**Herrn Bürgermeister Klaus Pipke**  
Frankfurter Straße 97  
53773 Hennef (Sieg)

**per E-Mail: buergermeister@hennef.de**

Köln, den 17.09.2012  
Unser Zeichen: 01971/12 15/jm

Sekretariat:  
Frau Joisten

Tel.: +49 221 97 30 02-74  
a.beutling@lenz-johlen.de

**Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern  
mit Garagen und Stellplätzen in 53773 Hennef, Am Steg 12a-12i**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pipke,  
sehr geehrte Damen und Herren,

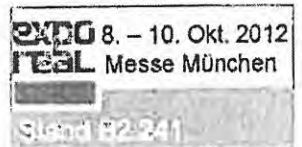
in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass folgende Anwohner anwaltlich von uns vertreten werden:

- Eheleute Barbara und Werner Hußmann, Alter Weg 72, 53773 Hennef,
- Elke Werres und Frank Lehmacher, Alter Weg 28, 53773 Hennef
- Lutz Berwing, Alter Weg 70, 53773 Hennef
- Eduard Berwing, Alter Weg 70, 53773 Hennef
- Reiner Deis, Alter Weg 62, 53773 Hennef
- Marie Luise Koenen, Am Steg 14, 53773 Hennef
- Beate Happ, Am Steg 12, 53773 Hennef
- Anni und H. Peter Knippling, Am Steg 10, 53773 Hennef

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>F</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PS</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PR</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>PF</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PVL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>PV</sup>  
Dr. Giso Hellhammer-Hawig<sup>VO</sup>  
Dr. Tanja Lehmann  
Martin Hahn  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>E</sup>  
Nick Kockler  
Dr. Tobias Volkwein

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
H Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M AnwaltMediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
D Magister der Verwaltungswissenschaften  
(DHV Speyer)  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz



- Elmar und Judith Knippling, Am Steg 10, 53773 Hennef
- Eheleute Koch, Am Steg 1, 53773 Hennef
- Heidi Hieronimi, Alter Weg 68, 53773 Hennef
- Lili und Dieter Friedrich, Alter Weg 44, 53773 Hennef
- Rainer Schäferdiek und Christa Wilden, Alter Weg 46, 53773 Hennef
- Gertrud Jonas, Alter Weg 40, 53773 Hennef
- Eheleute Kутtenkeuler, Flutgraben 10, 53773 Hennef
- Regina Wimmelmeier, Flutgraben 16, 53773 Hennef
- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
- Karl-Heinz und Andrea Sander, Im Bröltal 66, 53773 Hennef

Namens und im Auftrage unserer Mandanten **beantragen** wir,

dass die Stadt Hennef einen Bebauungsplan aufstellt, da für das im Betreff genannte Bauvorhaben ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

Zur **Begründung** führen wir wie folgt aus:

## I.

Der Verwaltung liegt ein Antrag eines Investors zur Erteilung eines Vorbescheides zur Errichtung von neun Einfamilienhäusern vor. Hierzu soll das bestehende Gebäude Am Steg 12 abgebrochen und von dort eine Planstrasse neu errichtet werden. Neben den notwendigen privaten Stellplätzen sollen auch 15 öffentliche Parkplätze gebaut werden.

Nach der Mitteilung vom 08.08.2012 für den Ausschuss für Umweltrecht, Dorfgestaltung und Umweltschutz ist die vorhandene Erschließung für die weitere Bebauung des Grundstückes **nicht ausreichend**. Es ist erforderlich, eine neue öffentliche Erschließungsstrasse zu bauen, einschließlich Abwasserleitungen, Oberflächenentwässerung und Beleuchtungsanlagen.

Der Antragsteller hat darüber hinaus eine **Baugrunduntersuchung**, einen **landschaftspflegerischen Begleitplan** und ein **Gutachten zum Verkehr** vorgelegt, die zur

Zeit geprüft werden. Die Untere Landschaftsbehörde prüft den Antrag in Bezug auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum **Artenschutz**.

## II.

Bereits diese Ausführungen in der Sitzungsmitteilung machen deutlich, dass es erforderlich ist, ein Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen, in dem die planungsrelevanten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Die Größe des Vorhabens und die Auswirkungen gehen bei Weitem über das hinaus, was nach § 34 BauGB ohne eine abwägende Bauleitplanung zugelassen werden darf.

§ 1 Abs. 3 BauGB kann Rechtsgrundlage einer gemeindlichen Erstplanungspflicht im unbeplanten Innenbereich sein. Das Planungsermessen der Gemeinde verdichtet sich zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Zwar darf sich eine Gemeinde je nach den tatsächlichen Gegebenheiten auch darauf verlassen, dass die planersetzenden Vorschriften der §§ 34, 35 BauGB zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in Teilbereichen ihres Gebiets ausreichen; allerdings bestimmt das Baugesetzbuch in § 1 Abs. 1 BauGB die Bauleitplanung zum zentralen städtebaulichen Gestaltungsinstrument. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Entwicklung nicht vollständig dem „Spiel der freien Kräfte“ oder isolierten Einzelentscheidungen nach §§ 34 und 35 BauGB überlassen bleiben soll, sondern der Lenkung und Ordnung durch Planung bedarf. Die Regelungen in §§ 34 und 35 BauGB sind kein vollwertiger Ersatz für einen Bebauungsplan: Sie gelten als Planersatzvorschriften, nicht als Ersatzplanung (BVerwG, Urteil vom 13.06.1969 – 4 C 234.65 -, E 32, 173; ständige Rechtsprechung).

Das Planungsermessen der Gemeinde verdichtet sich im unbeplanten Innenbereich zur strikten Planungspflicht, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Ein qualifizierter (gesteigerter) Planungsbedarf besteht, wenn die Genehmigungspraxis auf der Grundlage von § 34 BauGB städtebauliche Konflikte auslöst oder auszulösen droht, die eine Gesamtkoordination der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange in einem förmlichen Planungsverfahren dringend erfordern. Die Gemeinde muss planerisch einschreiten, wenn ihre Einschätzung, die pla-

nersetzende Vorschrift des § 34 BauGB reiche zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung aus, nicht mehr vertretbar ist.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor, und zwar aus folgenden Gründen:

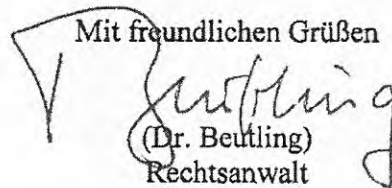
- Die Erschließung des Vorhaben ist nicht im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesichert. Es ist zunächst erforderlich, eine öffentliche Erschließungsstrasse neu herzustellen.
- Das Bauvorhaben macht es auch erforderlich, weitere Stellplätze, insgesamt 15, im öffentlichen Bereich zu planen. Ob dies erforderlich und ausreichend ist, ist jedoch ebenfalls ein Gesichtspunkt im Rahmen einer öffentlichen Bauleitplanung, der abzuwägen ist.
- Entgegen der Darstellung in der Mitteilungsvorlage sind nachbarliche Belange nicht bereits deswegen nicht beeinträchtigt, da die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen der Hauptgebäude auf dem eigenen Grundstück liegen. Kernbestandteil des Bauplanungsrechtes ist das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Hierbei geht es selbstverständlich nicht nur um die Einhaltung der Abstandflächen, sondern insbesondere um die Frage, ob die Planung die gebotene Rücksicht auf die Nachbarschaft im Übrigen nimmt, insbesondere auch bezüglich der Verkehrsführung und der Einsichtnahmemöglichkeiten in rückwärtige Garten- und Ruhebereiche.
- Bestandteil der Antragsunterlagen ist darüber hinaus eine Baugrunduntersuchung, eine landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Verkehrsgutachten. Bereits diese Untersuchungen verdeutlichen, dass durch das Bauvorhaben Konflikte entstehen, die nur in einem Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Abwägung ordnungsgemäß gelöst werden können.
- Schließlich und insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Bauvorhaben zur Errichtung von neun Einfamilienwohnhäusern keinesfalls um die Schließung einer typischen Baulücke im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB handelt, die typischer Weise in der Errichtung von ein bis zwei



Wohnhäusern bestehen mag. Ausrichtung und Anordnung der Gebäude zur Planstrasse, maximale Firsthöhen und Dachformen sind ebenfalls Gesichtspunkte, die ein Planungserfordernis begründen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass hier qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen, die einer Zulassung des Vorhabens nach § 34 BauGB entgegen stehen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sind die Öffentlichkeit und die Behörden zu beteiligen und die Konflikte, die in vielfältiger Weise durch die geplante Bebauung entstehen, einer sachgerechten Lösung zuzuführen. Dies gilt nicht nur für die erforderlich werdende neue Erschließung und Verkehrsführung, sondern auch für das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Umweltbelange und die Belange der betroffenen Nachbarschaft.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Dr. Beutling)  
Rechtsanwalt