

TOP 1.2

M D u. H H
H u. R M
B u. E P

Auf dem Asbach u. 53773 Hennef
Auf dem Asbach 53773 Hennef
Auf dem Asbach 53773 Hennef

17. SEP 2014

Stadt Hennef
Bürgermeister Klaus Pipke
Frankfurter Str. 9
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
53773 Hennef

Hennef - Heisterschoß, den 15.9.2014

18.09.14
Boe

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren

Beschlussvorlage: **Änderung des bestehenden u. rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.:17.2
Hennef (Sieg) – Heisterschoß - Westteil**
Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3556
Datum: 06.08.2014 Gremium: Ausschuss für Dorfgestaltung u. Denkmalschutz
Sitzung am: 24.09.2014

Der Antragsteller beantragt in seinem Schreiben vom 03.09.2014 ganz allgemein und unqualifiziert die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes so, dass die bestehende Gastronomie „Sängerheim“ sowie das zu realisierende „Projekt“ in einem Mischgebiet betrieben werden können.

Welche Bereiche des Bebauungsplanes in ein Mischgebiet umgewandelt werden sollen, warum eine Umwandlung in ein Mischgebiet überhaupt notwendig ist und welches „Projekt“ genau realisiert werden soll, wird in diesem Antrag nicht näher erläutert.

Es erstaunt uns, dass der Ausschuss einen Antrag mit solchen vagen, unvollständigen und unklaren Ausführungen zur Kenntnis nehmen soll.

Auf welcher Grundlage kann so überhaupt eine ergebnisorientierte und aufschlussreiche Ortsbesichtigung des Sängerheims erfolgen?

Da der alte Antrag zurückgezogen wurde, benötigt der Ausschuss zur Kenntnisnahme doch sicherlich eine konkrete und vor allem präzise und komplette Aufstellung der neuen Planung.

Stellungnahme zur Beschlussvorlage :

1. Die Aussage, dass der Inhalt des Beschlussvorschlages mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes übereinstimme, ist nicht richtig. Wenn Übereinstimmung vorläge, müsste er nicht geändert werden
2. In einem Schreiben, welches der Beschlussvorlage beiliegt (ohne Adresse und Unterschrift ,

bzw. unkenntlich gemacht), wird darauf hingewiesen, dass, um das Gebäude baurechtlich zu genehmigen, weiterhin eine Änderung des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes zwingend notwendig sei.

Im weiteren Verlauf des Schreibens wird auf eine Unterschriftenliste verwiesen, welche im Anhang beiliegen sollte.

Da die Liste jedoch fehlt, kann man nur vermuten, dass hier Personen, die nicht direkt ortsansässig sind, wahrscheinlich wohnend in Hennef, Siegburg oder noch weiter entfernt, aus Gefälligkeit unterschrieben haben!

Zur Klärung wäre eine Landkarte mit einer Kennzeichnung der Wohnorte der Unterzeichner sehr aufschlussreich.

3. Weiterhin wird in diesem Schreiben beantragt, den rechtsgültigen Bebauungsplan vom „Reinen Wohngebiet“ sofort in ein „Mischgebiet“ umzuändern. Hier wird direkt ein großer Sprung gemacht und sogar die Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ übersprungen ohne Rücksicht auf viele Anlieger, um so allen emissionsrechtlichen Bedingungen zum Schutz der Anlieger die Grundlage zu entziehen.
4. Die beiliegenden Architektenhandskizzen und die Fotocollage sind ohne Maßangaben und somit nicht aussagekräftig.

Wir beantragen, wie schon in den vergangenen Anträgen gefordert, eine Beibehaltung des zur Zeit noch immer gültigen und rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie eine Ablehnung der geforderten Umänderung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 Hennef (Sieg) - Heisterschoß-Westteil vom „Reinen Wohngebiet“ in ein „Mischgebiet“ mit allen daraus entstehenden Nachteilen für die Anlieger des Bauvorhabens.

Mit freundlichen Grüßen

M. D. und H. H.
H. und R. M.
B. und E. P.

Verteiler:

Bürgermeister der Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Ausschuss für Dorfgestaltung u. Denkmalschutz

CDU-Fraktion
Die Unabhängigen
SPD-Fraktion
Die Grünen
Die Linken
FDP-Fraktion

Anlage : Auszug Gebietserhaltungsanspruch

Gebietserhaltungsanspruch

E

Im öffentlichen Baurecht versteht man unter einem »Gebietserhaltungsanspruch« die rechtliche Bindung aller Grundstückseigentümer eines Baugebietes an die Festlegungen des Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Nutzung. Üblicherweise wird durch die Kommune bei der Aufstellung eines Bebauungsplans festgelegt, wie ein Baugebiet genutzt werden darf. In einem reinen Wohngebiet (im Bebauungsplan gekennzeichnet durch die Abkürzung »W«) beispielsweise wird es unzulässig sein, einen Handwerksbetrieb zu betreiben. Aber auch ein reines Gewerbegebiet (Kennzeichnung »G«) muss vor einer Wohnnutzung geschützt werden, damit die Gewerbetreibenden keinen Klagen von Bewohnern beispielsweise wegen Lärmbelastungen oder anderen dort zulässigen Immissionen ausgesetzt werden können.

Durch den Gebietserhaltungsanspruch wird jedem Grundstückseigentümer die Verpflichtung auferlegt, sein im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befindliches Objekt nur so zu nutzen, wie es die Festlegungen dieses Bebauungsplans gestatten. Andererseits kann dieser umgekehrt rechtlich gegen eine Baugenehmigung eines Nachbarn vorgehen, die eine eventuell davon abweichende Nutzung zulässt. Der Gebietserhaltungsanspruch hat somit nachbarschützende Wirkung, da alle Grundstückseigentümer an die Vorgaben des Bebauungsplans gebunden sind. Gerade in reinen Wohngebieten sind somit die Anwohner vor unzulässigen Beeinträchtigungen z. B. durch Handwerksbetriebe oder andere gewerbliche Nutzungen, die zu Störungen führen können, geschützt. Da dieser Schutz alle Grundstückseigentümer umfasst, deren Objekte innerhalb eines im Bebauungsplan festgesetzten Gebietes liegen, ist damit ein wechselseitiges Rücksichtnahmegebot aller Nachbarn begründet. Bei unzulässigen Nutzungen oder solchen Nutzungen, die den Charakter eines Gebietes verändern, können sich die Nachbarn zur Wehr setzen und notfalls auch die Hilfe der Gerichtsbarkeit in Anspruch nehmen. Dieser »Abwehranspruch« steht somit jedem Grundstückseigentümer zu.

Das »Reine Wohngebiet« ist im bau- und nachbarrechtlichen Sinne dasjenige Gebiet, welches den höchsten Schutz vor Nutzungsänderungen genießt. Die Nachbarn sind somit zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet, was sich einschränkend auf die Nutzbarkeit von Grundstücken und Gebäuden auswirkt. Möchte beispielsweise ein Handwerker in einem reinen Wohngebiet (abgekürzt mit »WR«) seinen Büroraum im ansonsten zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienwohnhaus einrichten, um von dort aus seinen gewerblichen Heizungs- und Sanitärbetrieb zu verwalten (der nicht im reinen Wohngebiet liegt), stellt dies nach Auffassung des Verwaltungsgerichtshofs Bayern eine unzulässige Nutzungsänderung dar (VGH Bayern, Urteil vom 10.06.2010, Aktenzeichen: 15 BY 09/1491). Begründet wird dieses Urteil damit, dass eine solche gewerbliche Nutzung eine schleichende Umwandlung eines reinen Wohngebietes darstelle. Das reine Wohngebiet jedoch dient ausschließlich nur dem Wohnen, wobei dies bereits aus der BauNutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig hervorgehe. § 3 BauNVO lautet:

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt hatte, wobei lediglich ein Raum des Wohnhauses als Büro genutzt werden sollte. Der unmittelbar anwohnende Nachbar wollte dies nicht hinnehmen und klagte gegen die nach seiner Auffassung nicht zulässige Büronutzung. Dieses Gebiet sei schließlich im Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Das zunächst zuständige Verwaltungsgericht sah die Sache ähnlich wie die Bauaufsichtsbehörde und wies die Klage des Nachbarn ab.

Doch der anschließend angerufene Bayerische Verwaltungsgerichtshof kippte die Entscheidung der Vorinstanz und gab dem klagenden Nachbarn Recht. Die Richter führten aus, dass das Landratsamt gar nicht befugt gewesen sei, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu genehmigen. Die Richter vertraten die Auffassung, dass die Büronutzung einer gewerblichen Nutzung entspreche und daher mit den Grundzügen der vorgegebenen Nutzung als reines Wohngebiet nicht vereinbar sei. Das reine Wohngebiet wird danach als das schutzbedürftigste Gebiet überhaupt angesehen. Und dies könne durch eine Büronutzung nicht mehr sichergestellt werden, da dort schließlich auch Kunden und Lieferanten zu erwarten wären, was typischerweise mit einer nicht unerheblichen gewerblichen Betriebsamkeit einhergehe.

Der Gebietserhaltungsanspruch geht sogar soweit, dass selbst ein Nachbar, der durch eine vom Bebauungsplan abweichende Nutzung keinerlei Beeinträchtigungen erfahren muss, einen Unterlassungsanspruch durchsetzen kann. Dies bedeutet in letzter Konsequenz, dass das baurechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durch den Gebietserhaltungsanspruch deutlich übertroffen wird, können doch die Schutzinteressen der Nachbarn notfalls auf gerichtlichem Wege durchgesetzt werden. Deshalb sollte sich niemand auf der sicheren Seite fühlen, wenn die zuständige Bauaufsichtsbehörde hinsichtlich der Nutzung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt hat. Diese kann, wie dargelegt, durch einen Nachbar abgewehrt werden.

Der Gebietserhaltungsanspruch kann in bestimmten Fällen auch bei im Innenbereich liegenden Gebieten greifen, für die kein Bebauungsplan existiert, wobei diese Gebiete dann im baurechtlichen Jargon als »unbeplanter Innenbereich« bezeichnet werden. Dieser Gebietserhaltungsanspruch kann dann durch die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) begründet werden. Maßgebend hierfür ist § 34 BauGB. Dieser lautet (auszugsweise):