

Siegburg den 10.4.2019

Beschwerde hinsichtlich der geplanten Baumaßnahme eines 4-Parteien Haus in der Leonhardstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

In dem Bereich Wolsdorf Leonhardstraße/Bertramstraße ist derzeit ein Bebauungsplan in der laufenden Planung. In dessen Begründung wird auf den Erhalt der dortigen Wohnverhältnisse verwiesen, insbesondere auf die Vermeidung einer übermäßig verdichteten Bebauung.

Als ursächlich für den Anstoß der Planung wird das Bauvorhaben eines 4-Parteien Haus genannt, dessen Bauantrag bereits 2016 gestellt und genehmigt wurde. Im Dez. 2018 erfolgte dann nach Angaben des Bauamts ein geänderter Antrag mit einer von 0,81 auf 0,9 geänderten Geschosßflächenzahl, d.h. die bauliche Ausnutzung sollte noch weiter erhöht werden. Nach den Ausführungen des Bauamts entspricht das Gebiet im Bereich Leonhard / Bertramstraße in seiner Eigenart einem reinem Wohngebiet. Für reine Wohngebiete ist ein Wert der baulichen Ausnutzung von 0,3 – 0,4 als Höchstwert festgesetzt.

D.h., das bereits mit 0,81 GFZ genehmigte 4-Parteien Haus im rückwärtigen Grünbereich entsprach damit in keinster Weise den Vorstellung des sich in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Im Übrigen wird dies auch so mehrheitlich von den betroffenen Anwohnern gesehen wo ein große Verärgerung vorherrscht, da man geschlossen das genehmigte 4-Parteien Haus dort als völlig unangepaßt und stark störend empfindet und daher ablehnt.

In diese Situation hinein wurde nun am 15.3.2019 mit dem Bau des Hauses (d.h. Beginn der Erdarbeiten) begonnen, die Baugenehmigung selbst wurde am 15.3.2016 erteilt wurde.

Gemäß BauO NRW ist jedoch der Baubeginn mindestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich dem Bauamt gegenüber anzuzeigen. Eine Baubeginnsanzeige erfolgte jedoch erst am 14.3.2019. Unter Berücksichtigung der bindenden Frist gemäß BauO NRW 2000 (diese gilt für dieses Bauvorhaben) hätte der Bauherr damit erst am 21.3.2019 mit den Arbeiten beginnen dürfen. Zu diesem Zeitpunkt wäre allerdings die Baugenehmigung bereits erloschen gewesen, da diese nach Auskunft der Bauaufsicht gem. § 57 Abs. 1 VwGO iVm. § 222 Abs. 1 ZPO iVm. §§ 187 ff. BGB nur bis 20.3.2019 galt.

So wundert es kaum, dass der Bauherr *ohne Einhaltung* der gesetzlichen Frist am 15.3.2019 mit der Bautätigkeit begann um den Ablauf der Baugenehmigung abzuwenden. Gewundert hat mich jedoch die erste Einschätzung der Bauaufsicht zu der rechtlichen Würdigung des Vorfalls. Hier sieht man in einer ersten Bewertung lediglich eine Ordnungswidrigkeit. Auch wird keine Gewinn- bzw. Vorteilsabschöpfung erwähnt.

Gemäß BauONRW 2000 ist die Baubeginnsanzeige obligatorisch und keine Kann Regelung. Auch ist in der dreijährigen Gesamtfrist der Gültigkeit der Baugenehmigung bereits die Frist der Baubeginnsanzeige inkludiert. Gemäß § 84 BauO NRW 2010 sind Verstöße gegen die festgeschriebene Anzeigepflicht des Baubeginns als bußgeldbewährte Ordnungswidrigkeit separat aufgeführt und erheblich sanktioniert. Dies stellt somit klar, dass dieser Regelung durch den Gesetzesgeber eine hohe Bedeutung zugemessen wird.

In dem Vorliegenden Fall geht es jedoch nicht um *eine allgemeine Fristverletzung* innerhalb eines Bauverfahrens. Es geht vielmehr darum, dass diese zum Zeitpunkt 14.3.2019 nicht mehr „heilbar“ war (wie dargestellt). Ein Baubeginn konnte somit nicht mehr unter Einhaltung ordnungsrechtlicher Regelungen erfolgen (für die bestehende Baugenehmigung). Der dennoch stattgefunden Baubeginn stellt zudem für den Bauherren somit einen hohen monetären Vorteil dar (0,81 statt max. 0,4 GFZ) den wir als Nachbarn mit einer übermässigen Verdichtung und damit Einschränkung der örtlichen Lebensqualität bezahlen würden.

Wir möchten daher beantragen den Sachverhalt noch einmal kritisch zu hinterfragen, insbesondere vor dem Hintergrund der durch die Stadt Siegburg erkannten Notwendigkeit, in diesem Bereich Wolsdorfs für den nachhaltigen Erhalt der Lebens- und Wohnqualität Vorsorge zu tragen. Die Fragestellung stellt sich uns weiterhin, ob durch den aufgezeigten Vorgang eine formelle Illigalität erfüllt sein kann und damit ein Eingreifen der Bauaufsicht entsprechend dem politischen Willen zur Stadtentwicklung möglich ist.

Als weiteren Aspekt möchten wir auf die Möglichkeit der Gewinn- bzw. Vorteilsabschöpfung hinweisen. Unstrittig liegt im Beschwerdefall eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit vor. Gemäß § 16 Abs. 4 OWiG soll die Geldbuße den wirtschaftlichen Vorteil den ein Täter aus dem ordnungswidrigen Verhalten zieht überschreiten. Auch in §29a OWiG finden sich entsprechende Regelungen. D.h. wenn die oben dargestellte formelle Illigalität nicht anwendbar sein sollte, bzw. andere auch weitere Handlungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind, sollte dem Bauherrn zumindest gegenüber kommuniziert werden, dass sich rechtswidriges Verhalten auch in Siegburg nicht lohnt und man hier eine Gewinnabschöpfung erwägt. Für uns als betroffene Anwohner wäre dies ein wichtiges Zeichen und zugleich verbunden mit der Hoffnung, dass eine solche Gewinnabschöpfung das Interesse des Bauherrn an der Umsetzung der gebietschädlichen Baumassnahme erlöschen läßt.

Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass der Bauherr auch in anderen Bereichen fortwährend gegen öffentlich rechtliche Regelungen und berechnigte Schutzinteressen verstößt. Dies betrifft u.a. den fahrlässigen und rechtswidrigen Umgang mit asbesthaltigen und damit gefährlichen Baustoffen oder den Verstoß gegen wasserrechtliche Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers (Einbau von RCL ohne Genehmigung). Berechnigte Aspekte des Gemeinwohls, die sich in solchen gesetzlichen Regelungen zum Schutz von Umwelt und Menschen zum Ausdruck kommen finden somit keinerlei Wertschätzung bzw. Würdigung durch den Bauherren.

Wir glauben, dass Ihnen als Gemeindevertreter dieses Verständnis für Gemeinwohl nicht fehlt. Wir möchten Sie daher als unmittelbar betroffene Anwohner bitten, hier alle rechtlichen Möglichkeiten des Einschreitens intensiv zu prüfen und die Wohnqualität unseres Quartiers zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen,

Anlage: Unterschriftenliste

Unterschriftenliste zur Beschwerde über die geplante Baumaßnahme
eines 4-Parteien Haus in der Leonhardstraße

Name	Adresse	Datum	Unterschrift
Gabriele Berg-Meyer	[REDACTED]	11.04.19	G. Berg-Meyer
E. Schmalz (2/2)	[REDACTED]	11.4.19	E. Schmalz
Y. Vajda	[REDACTED]	11.4.19	Y. Vajda
Christine Kelm	[REDACTED]	11.04.19	C. Kelm
Volker Book	[REDACTED]	11.4.19	V. Book
Harald Bechmann	[REDACTED]	11.4.19	H. Bechmann
Harald Bechmann	[REDACTED]	11.04.19	H. Bechmann
Tobias Flecher	[REDACTED]	11.04.19	T. Flecher
Nicole Hiller	[REDACTED]	11.04.19	N. Hiller
Andreas Hiller	[REDACTED]	11.4.19	A. Hiller
Oliver Schulte	[REDACTED]	11.4.19	O. Schulte

Unterschriftenliste zur Beschwerde über die geplante Baumaßnahme
eines 4-Parteien Haus in der Leonhardstraße

Name	Adresse	Datum	Unterschrift
Oliver Bilker	[REDACTED]	10.4.19	[Signature]
Janlobat Cem	[REDACTED]	10.04.19	[Signature]
Felicitas Kunze	[REDACTED]	10.4.19	Kunze
Math Weitz	[REDACTED]	10.04.19	[Signature]
Sabina Stengert	[REDACTED]	10.04.19	[Signature]
Dorech Brigitte	[REDACTED]	10.4.19	Korech
[REDACTED]	[REDACTED]	"	[Signature]
Jane Hill	[REDACTED]	11.04.19	[Signature]
AC Dohmen-Sancar	[REDACTED]	11.04.19	Dohmen-Sancar
[REDACTED]	[REDACTED]	"	
[REDACTED]	[REDACTED]	"	[Signature]

Unterschriftenliste zur Beschwerde über die geplante Baumaßnahme
eines 4-Parteien Haus in der Leonhardstraße

Name	Adresse	Datum	Unterschrift
Kaufmann F. u. H.	[REDACTED]	14.4.19	Kaufmann
Kaufmann, Marie	[REDACTED]	14.4.19	Kaufmann
Sohmmeier	[REDACTED]	14.4.19	Sohmmeier
Philip Sternmetz	[REDACTED]	14.4.19	P
Jaqueline Adams	[REDACTED]	14.4.19	Adams
H. Johnson	[REDACTED]	14.4.19	H. Johnson