

*Betreff:***Baurechtliche Umwandlung von altem Dorfgebiet in ein reines Wohngebiet durch das Referat Bauordnung***Organisationseinheit:*Dezernat III
0630 Referat Bauordnung*Datum:*

22.10.2015

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

29.09.2015

Status

Ö

Sachverhalt:

„Der Bezirksrat 323 fordert die Verwaltung (Referat Bauordnung) auf, die Gebietseinstufung für das alte Baugebiet in Harxbüttel, nördlich des Birkenkamps bis zur Lagesbützelstraße einschließlich, in ein „reines Wohngebiet“ zurückzunehmen. Dies entspricht dem Wunsch vieler Bürger des Gebietes, Unterschriftenliste liegt bei.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die CDU-Fraktion im Stadtbezirksrat 323 Wenden-Thune-Harxbüttel ist am 19. Mai 2015 mit DS 11019/15 durch das Referat Bauordnung umfassend zu dem Verwaltungshandeln informiert worden. Die Stellungnahme füge ich meinem Schreiben bei. In der Stellungnahme wurde deutlich gemacht, dass das Referat Bauordnung diese Einstufungen anhand der tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Nutzungen vorzunehmen hat. Dabei können Wünsche der Anwohner keine Berücksichtigung finden. Diese Entscheidung kann auch nicht formal zurückgenommen werden, da sie zunächst nur ein internes Hilfsmittel zur Feststellung der baurechtlichen Situation in Gebieten darstellt, für die die Stadt Braunschweig keine Bebauungspläne beschlossen hat.

Sollten in einem Antragsverfahren jedoch Zweifel an dieser Gebietseinstufung entstehen, hätte der Antragsteller in diesem Rahmen die Möglichkeit, Rechtsmittel einzulegen und diese Entscheidung rechtlich überprüfen zu lassen.

Die gewünschte Zurücknahme der Gebietseinstufung ist aus vorstehenden Gründen daher nicht möglich.

Leuer

Anlage: DS 11019/15

Stadt Braunschweig

Stellungnahme der Verwaltung

	<i>Fachbereich/Referat</i> 0630	<i>Nummer</i> 11019/15
zur Anfrage Nr. 3506/15 d. Frau/Herrn/Fraktion CDU-Fraktion im Stadtbezirksrat 323 Wenden-Thune-Harxbüttel vom 22.04.2015	Datum 11.05.2015	
	Genehmigung	
Überschrift Baurechtliche Umwandlung von altem Dorfgebiet in ein reines Wohngebiet durch das Referat Bauordnung	Dezernenten Dez. III	
Verteiler StBezRat 323 Wenden-Thune-Harxbüttel	Sitzungstermin 19.05.2015	

„Das alte Baugebiet in Harxbüttel nördlich des Birkenkamps bis zur Lagesbüttelstrasse einschließlich ist nach dem Kriege in den 1950er und 1960er Jahren als landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung für zumeist Flüchtlingsfamilien entstanden. Es werden auch heute noch Kleintiere (Hühner, Tauben und Kaninchen) gehalten, diese sind Anlass zu Nachbarschaftsstreitigkeiten.

1. Wenn für dieses Baugebiet kein Bebauungsplan existiert, kann man diese historisch gewachsene Siedlung zum „Reinen Wohngebiet“ erklären?
2. Müssen vor einer solchen Umwandlung nicht die Bewohner und auch der Bezirksrat gefragt und informiert werden?
3. Können Bewohner dieser Siedlung auf einen Bestandsschutz vertrauen?“

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1.:

Für den genannten Bereich existiert kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB, der die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ regelt.

Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sofern die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die Beurteilung (Gebietseinstufung) gemäß § 34 BauGB erfolgt durch Inaugenscheinnahme des Bestandes und bildet somit die aktuell vorhandenen Nutzungsarten in dem betrachteten Baugebiet ab. Grundsätzlich kann sich eine Gebietseinstufung im Laufe der Jahre durch Änderung bzw. Aufgabe von Nutzungen verändern.

Aufgrund der in diesem Bereich zwischen Birkenkamp und Lagesbüttelstraße tatsächlich vorhandenen Nutzungen handelt es sich bei diesem Baugebiet um ein „Reines Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO. Damit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben danach, was gemäß § 3 BauNVO zulässig wäre.

Außer den in § 3 BauNVO genannten Anlagen sind aber gem. § 14 BauNVO auch untergeordnete Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes nicht widersprechen. Hierzu zählen grundsätzlich auch Nebenanlagen für die in der Anfrage genannte Kleintierhaltung. Ob durch die jeweilige Kleintierhaltung unzumutbare Belästigungen entstehen, ist jeweils im Einzelfall zu betrachten.

Zu 2.:

Bei der jeweiligen Gebietseinstufung handelt es sich um eine rein rechtliche Beurteilung der festgestellten, tatsächlich vorhandenen Nutzungen, nicht um eine Umwandlung. Insofern bestehen auch keine Informationsnotwendigkeiten. Die Gebietseinstufung wird deshalb im jeweiligen Einzelfall durch die Untere Bauaufsicht als Geschäft der laufenden Verwaltung vorgenommen.

Zu 3.:

Ein Bestandsschutz kann unterstellt werden, wenn für das jeweilige Vorhaben eine gültige Baugenehmigung vorliegt. Die Nachweispflicht dafür liegt dabei bei demjenigen, der sich auf den Bestandsschutz beruft. Der Bestandsschutz leitet sich aus erteilten Baugenehmigungen ab, nicht aus einer Gebietseinstufung. Die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt immer anhand des tatsächlichen Bestandes. Dabei müssen auch ungenehmigte Vorhaben, die die maßgebliche Umgebung mitprägen, Berücksichtigung finden.

I. V.

gez.

Leuer