RHEINGAU – TAUNUS KREIS

Rheingau-Taunus-Kreis • •Untere Bauaufsichtsbehörde
Heimbacher Str. 7 • 65307 Bad Schwalbach

DER KREISAUSSCHUSS

Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Denkmalschutzbehörde
Sachbearbeiter/in : Frau Keiper
Zimmer : 1.302
Telefon: 06124/510-553
Telefax : 06124/510-18553
e-Mail : ann-kathrin.keiper@rheingau-taunus.de
Servicezeiten : siehe unten

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Bei Schriftwechsel angeben:
Unser Zeichen: **FD III.45-10-AS-00166/20**

Datum: 23.01.2020

Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen
Herrn Dipl.-Ing. Marco Grein
Wilrijkplatz
65527 Niedernhausen

Grundstück	**Niedernhausen, Wiesbadener Straße 6a, 6b, 6c, Bahnhofstraße 4, 6**	
Gemarkung	Niedernhausen	Niedernhausen
Flur	1	1
Flurstück	165/15	178/9
Vorhaben	Auskunft zu Ihrem Schreiben vom 17.12.2019 Wiesbadener Straße 6a - 6c, Bahnhofstraße 4 - 6, Niedernhausen	

Sehr geehrter Herr Grein,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 17.12.2019, in dem Seitens der Gemeinde Niedernhausen um nachträgliche Überprüfung der Baugenehmigung und der Bauausführung der Wohn- und Geschäftsgebäude Bahnhofstraße 4-6 und Wiesbadener Straße 6a-c gebeten wird und die vorherige Schriftsatzeingabe aufgrund eines Antrags der OLN Niedernhausen im Rahmen einer Gemeindevertretersitzung im Dezember 2019 zu diesen Bauvorhaben.

Mit Datum vom 29.10.2015 wurde der Neubau eines Wohnhauses mit 23 Eigentumswohnungen, 1 Laden und Tiefgarage auf dem Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Wiesbadener Straße 6a-c, Flur 1, Flurstück 178/9 (neu) durch die Firma Dietmar Bücher, Schlüsselfertiges Bauen, beantragt. Ordnungsgemäß wurde die Gemeinde Niedernhausen nach § 70 (1) Hess. Bauordnung am Bauantragsverfahren beteiligt und hat das Einvernehmen zu den Bauvorhaben und den beantragten Abweichungs- und Befreiungsanträgen erteilt. Die Baugenehmigung BA-3776/15 wurde am 22.09.2016 erteilt und hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.

Gleiche formelle Vorgehensweise gilt für den mit Datum vom 11.11.2015 eingereichten Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 9 Eigentumswohnungen, 2 Läden und Tiefgarage auf dem Grundstück Gemarkung Niedernhausen, Bahnhofstraße 4-6, Flur 1, Flurstück 165/15 (neu). Dieser Bauantrag mit den zugehörigen beantragten Abweichungen und Befreiungen wurde mit Datum vom 27.09.2016 mit Baugenehmigung BA-3885/15 bauaufsichtlich genehmigt. Auch diese Baugenehmigung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.

Sämtliche weiteren bauaufsichtlichen Genehmigungen und isolierte Befreiungs- und Abweichungsanträge (BA-3740/16, BU-631/17, BU-2281/17, BU-2761/17, BU-3603/17 und BA-128/18) sind ebenfalls zwischenzeitlich rechtskräftig geworden.

Der Baubeginn erfolgte gemäß den vorzulegenden Unterlagen am 25.01.2017 (Wiesbadener Straße 6a-c) bzw. am 30.10.2017 (Bahnhofstraße 4-6). Seinerzeit wurden von Seiten der Gemeinde Niedernhausen oder sonstigen am Verfahren Beteiligten sowie aus der Nachbarschaft keine Bedenken hinsichtlich der Bebauung auf den Grundstücken 165/15 und 178/9 geäußert und keine Rechtsbehelfe zu gegebener Zeit erhoben.

Im Rahmen eines Nachbarwiderspruchs der Eigentümerin des Wohnhauses Bahnhofstraße 8, bei uns geführt unter dem Aktenzeichen WI-1767/19, der sich gegen einen Nichteinschreitungsbescheid vom 25.04.2019 richtet, wurde bereits darauf hingewiesen, dass es sich bei den angeführten Punkten um keine nachbarschützenden Belange handelt.

Nach § 61 Hess. Bauordnung HBO haben die Bauaufsichtsbehörden im Rahmen der geltenden Gesetze die nach pflichtgemäßem Ermessen notwendigen Maßnahmen zu treffen, um von der Allgemeinheit oder dem Einzelnen Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Sinne des § 3 (1) Satz 1 HBO abzuwehren, die durch bauliche Anlagen oder sonstige Anlagen nach diesem Gesetz oder durch Arbeiten zu ihrer Herstellung, Änderung, Unterhaltung oder Beseitigung oder eine nach diesem Gesetz rechtserhebliche sonstige Nutzung hervorgerufen werden.

Danach steht es jedoch grundsätzlich im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, ob und gegebenenfalls wie sie einschreiten (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.06.1960-a C 42.59 in BverwGE 11, S. 85 ff). Ein solcher Anspruch auf Einschreiten ist nur dann gegeben, wenn das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde im konkreten Einzelfall auf Null reduziert ist. Eine derartige Ermessensreduktion kommt nur bei einer Beeinträchtigung schwerwiegender Belange, d.h. bei hoher Intensität der Störung oder Gefährdung in Betracht.

Eine solche schwerwiegende Beeinträchtigung oder hohe Intensität der Störung oder Gefährdung ist bei den vorgetragenen Punkten nicht erkennbar. Weder nachbarliche noch öffentliche Belange werden dadurch wesentlich berührt.
Insbesondere hatte die Gemeinde im Verfahren mehrfach Gelegenheit in das Verfahren einzugreifen. Vielmehr hat sie das Einvernehmen dazu erteilt und auch keinen möglichen Widerspruch nach Zustellung der Genehmigung erhoben.

Aufgrund der oben genannten Darstellung ist kein Anhaltspunkt ersichtlich, eine durch die Gemeinde geforderte Nachprüfung der erteilten Baugenehmigungen durchzuführen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schuy

Durchschrift erhält:

FD III.4 Untere Bauaufsichtsbehörde
Team 1

im Hause zu BA-3776/15 und BA-3885/15

FD III.4 Untere Bauaufsichtsbehörde
Baurechtsabteilung

im Hause zu WI-1767/19