

Kreis Bergstraße

Der Kreisausschuss

AKTENNOTIZ

Datum: 26.01.2016

Aktenzeichen: TÖB-2015-4340-2000

Betritt: Nr. 222-01 "Am Schmittsberg II", 1. Änderung - Bebauungsplan; Bauleitplanung der Stadt Viernheim

Bearbeiter:/in: Anja Schneider

Gespräch am 25.01.2016 zum Bebauungsplan "Schmittsberg II", 1. Änderung und Bauanträgen in diesem Bereich

Anwesende:

Frau Meyer-Blankenburg / Stadt Viernheim, Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt
Frau Wagner / Stadt Viernheim, Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung
Frau U. Schneider / AL Bauen und Umwelt
Frau Henkelmann / BuU - UWB
Frau Schäfer / BuU - UWB
Herr Raab / Azubi, derzeit BuU - UWB
Herr Wendel / BuU - Bauaufsicht
Frau Niederle / BuU - Bauleitplanung
Uz. / BuU - Bauleitplanung

Zum o. g. Bauleitplanverfahren bestanden, auch im Zusammenhang mit vorliegenden Bauanträgen und Anfragen, verschiedene Unklarheiten, die in einem Gespräch gemeinsam mit der Stadt erörtert wurden.

1. Erschließung

Auf der Grundlage des in Kraft getretenen Bebauungsplans "Schmittsberg II" besteht bereits Baurecht, hierzu liegen Bauanträge vor. Die Erschließungsstraße ist weitgehend hergestellt (es fehlt noch eine letzte Asphaltenschicht). Seitens der Stadt wird die Auffassung vertreten, dass die Erschließung noch nicht gesichert sei und deshalb noch keine Baugenehmigung erteilt werden dürfe. Die Freigabe der Straße ist für Ende Mai 2016 geplant. Von Seiten des Kreises besteht hier allerdings noch Klärungsbedarf, ob nicht nach der HBO und auf der Grundlage des Bebauungsplans bereits ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht, da die Erschließung als gesichert anzusehen ist, da für die gesicherte Erschließung maßgeblich der Zeitpunkt bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage ist (siehe Anlage, BVerwG Urteil vom 20.05.2010 – 4 C 7/09). Ferner ist unklar, wer derzeit Eigentümer der Straßenparzelle ist. Seitens der Stadt soll daher geklärt werden, ob die Erschließung im baurechtlichen Sinne bereits als gesichert zu gelten hat.

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Seitens der UWB bestehen in rechtlicher Hinsicht Bedenken, ob die Formulierungen der Festsetzungen zu den Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (Nr. 6 der Legende und A 8.1 der textlichen Festsetzungen) dahingehend ausreichend sind, dass auf dem gesamten Grundstück versickert werden darf und nicht ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Flächen. Die textliche Festsetzung A 8.1 soll entsprechend ergänzt werden.

Ferner ist fraglich, ob die Planungen zu den beiden Mehrfamilienhäusern (BAN-2015-4479 und BAN-2015-4552) die Vorgaben des B-Plans zur Versickerung erfüllen können, da beide Planungen zwar

begrünte Dächer, aber auch Tiefgaragen vorsehen, die insbesondere bei BAN-2015-4479 zu einer ca. 90%igen Versiegelung des Grundstücks führen würden (s. a. Punkt 3) und somit kaum Flächen zur Versickerung vorhanden wären. Ggf. muss der Bauherr die Ausnutzung der Grundstücke reduzieren.

3. Ausnutzung der Grundstücke

Beim Antrag BAN-2015-4479 (Flurstück 3-2141 u. a.) wird es den Unterlagen zufolge zu einer Versiegelung von ca. 90 % kommen, die Festsetzungen zu GRZ und die Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO werden damit überschritten, die Anwendung des § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO ist eher fraglich. Dies gilt eventuell auch für das Vorhaben BAN-2015-4552 (Flurstück 3-1950 u. a.), wobei die Versiegelung hier geringer sein wird. Hier wird angeregt, eine Festsetzung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO zu treffen. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass dies nicht den anderen Festsetzungen (z. B. Versickerung) widerspricht.

In Kap. 5.1 der Begründung sollte klargestellt werden, dass es bei der Festsetzung der Baulinie nicht um eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche geht.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Die textliche Festsetzung A 9. ist hier zu präzisieren, da im Entwurf nicht unterschieden wird, zu wessen Gunsten das Recht eingeräumt wird – Öffentlichkeit, Anlieger, beide?

Ferner fiel in einigen Bauanträgen auf, dass diese Flächen bei der Berechnung der GR dem Baugrundstück zugerechnet wurden. Seitens der Stadt und der Bauaufsicht wird allerdings darauf hingewiesen, dass diese Flächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO nicht berücksichtigt werden können.

5. Festsetzungen zu anzupflanzenden Bäumen

Aus dem B-Plan ist nicht ersichtlich, dass die anzupflanzenden Bäume zwischen den privaten Stellplätzen teilweise auf öffentlichen Flächen realisiert werden. Die Festsetzung A 11.1.2 lässt in Verbindung mit der Legende zur zeichnerischen Festsetzung der "variablen Baumstandorte" vielmehr einen anderen Schluss zu. Sofern möglich, sollte dies eindeutig aus dem B-Plan hervorgehen.

Zusatz: Ergänzende Hinweise zum Entwurf

A) Die Angabe des Wohngebietes WA 3.1 in der textlichen Festsetzung A 2.2 stimmt nicht mit der Nutzungsschablone überein.

B) In A 2.3 sollte für Eckgrundstücke klargestellt werden, welche Verkehrsfläche als Bezugspunkt maßgeblich ist.

C) In A 5.2.1 sollte klargestellt werden, ob sich die festgesetzte maximale Grundfläche von Nebenanlagen auf die einzelne Anlage bezieht oder als Summe mehrere Anlagen zu verstehen ist.

D) Die Abs. 1, 2 + 4 der Festsetzung A 1.1 sind als "Windhundprinzip" unzulässig und können daher bei Nichteinhaltung rechtlich nicht durchgesetzt werden (s. a. unsere Stellungnahme vom 19.10.2011 zum ersten Verfahren, Punkt 14 auf S. 3).

Anja Schneider

II. allen Beteiligten z. Kts. per E-Mail am 26.01.2016