

10. Änderung (Textlich) des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Wiesensee“ – Teilbereich westlich der Konrad-Adenauer-Schule zwischen Bürgermeister-Metzendorf-Straße (L 3398), Gießener-, Mannheimer- und Mainzer Straße (Baugebiet Kreuzberger Straße) - im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Die schriftliche Festsetzung Nr. 1.2. des vom Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 19.10.1979, Az. V/3 – 61 d 04/01 – Heppenheim 50 – genehmigten und seit dem 13.12.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes der Kreisstadt Heppenheim „Am Wiesensee – 5. Änderung“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wie folgt neu formuliert:

„Ziffer 1.2.:

Die Anzahl der Wohnungen ist auf maximal 2 pro Wohngebäude festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).“

Alle übrigen schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Wiesensee – 5. Änderung“ werden von dieser Änderungsplanung nicht betroffen; sie behalten weiterhin Gültigkeit.

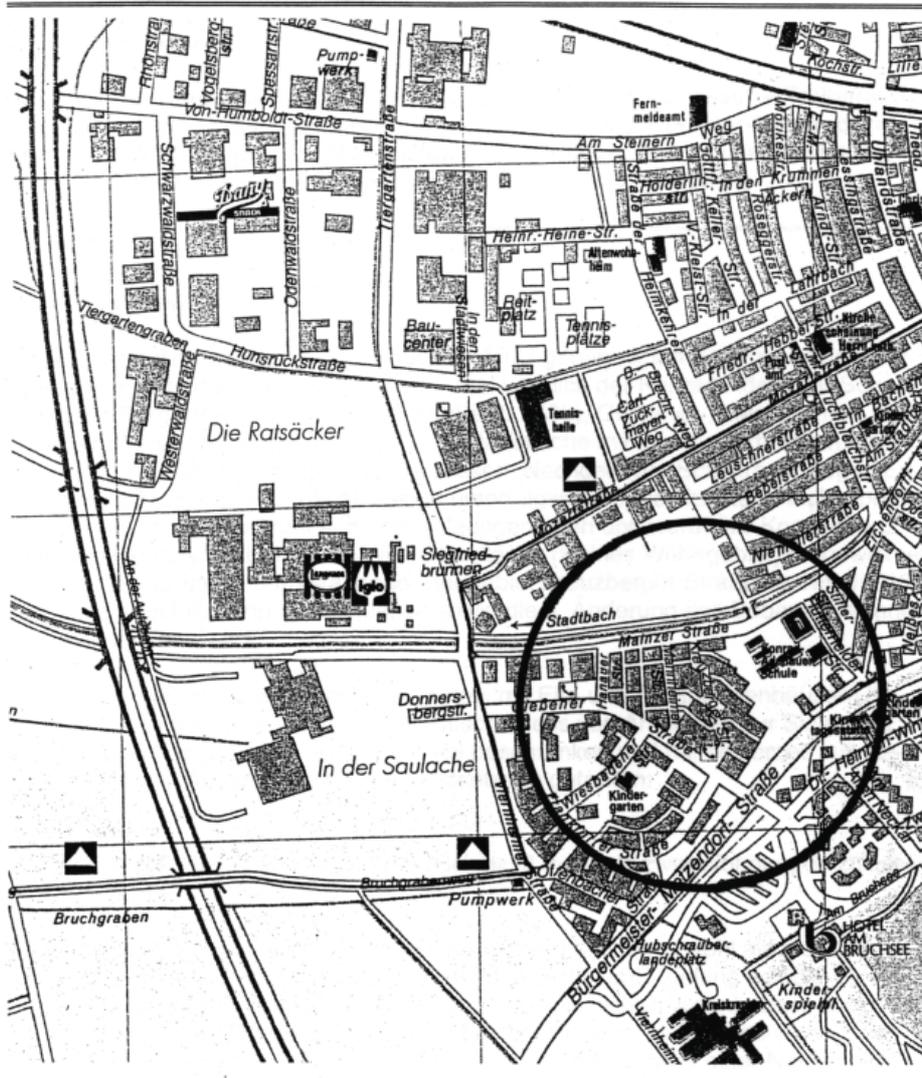
Heppenheim, den 10. Juni 2002
600/610-202 Kn


Obermayr
Bürgermeister





DER MAGISTRAT DER KREISSTADT HEPPENHEIM



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Wiesensee“ – Teilbereich westlich der Konrad-Adenauer-Schule zwischen Bürgermeister-Metzendorf-Straße (L 3398), Gießener-, Mannheimer- und Mainzer Straße (Baugebiet Kreuzberger Straße) – im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Am Wiesensee“ – Teilbereich westlich der Konrad-Adenauer-Schule zwischen Bürgermeister-Metzendorf-Straße (L 3398), Gießener-, Mannheimer- und Mainzer Straße (Baugebiet Kreuzberger Straße) – im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Planungsanlaß

Im Flächennutzungsplan 1970 wie auch im 1972 genehmigten Bebauungsplan „Am Wiesensee“ war das in Rede stehende Areal westlich der Konrad-Adenauer-Schule zwischen Bürgermeister-Metzendorf-Straße (L 3398), Gießener-, Mannheimer- und Mainzer Straße größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Schule, Festplatz und Spielplatz ausgewiesen. Nachdem der Schulträger gegen Ende der siebziger Jahre allerdings seinen ursprünglich prognostizierten Flächenbedarf verringerte, stand das Areal anderen Nutzungen offen und wurde als Konsequenz hieraus planungsrechtlich in eine Wohnbaufläche (Reines Wohngebiet) umgewidmet. Grundlagen für das hier entstandene „Baugebiet Kreuzberger Straße“ waren die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wiesensee“.

Da es sich hierbei um ein stark verdichtetes, mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebautes Gebiet handelte, wollte man städtischerseits von Anfang an zur Sicherung des Gebietscharakters die Wohnungszahl beschränken und hat seinerzeit aus diesem Grund u.a. folgende schriftliche Festsetzung getroffen:

„Ziffer 1.2.:

Im reinen Wohngebiet sind pro Grundstück nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).“

Nach heutigen Erkenntnissen ist diese Festsetzung allerdings wohl als nichtig zu beurteilen. Auslöser für eine vertiefende Betrachtung dieser Regelung war die Tatsache, daß eine Eigentümerin eines im Baugebiet befindlichen Wohnhauses zusätzlich zu ihrem 1980 baurechtlich genehmigten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung durch Ausbau des Dachgeschosses zu zwei Wohnungen sowie einer Nutzungsänderung im Kellergeschoß insgesamt fünf Wohneinheiten im Gebäude geschaffen hat. Der nachträglich eingereichte Bauantrag, mit dem die genannten Wohnnutzungen praktisch legalisiert werden sollten, wurde von der Baugenehmigungsbehörde abgelehnt, da die zitierte Festsetzung in Bezug auf die Wohnungsbeschränkung dem beantragten Vorhaben entgegensteht und der für die Kellergeschoßwohnung erforderliche Stellplatz nicht nachgewiesen werden konnte.

Im Rahmen des anhängigen Widerspruchsverfahrens in dieser Angelegenheit hat der von der Bauantragstellerin bevollmächtigte Rechtsanwalt den Widerspruch damit begründet, daß die maßgebliche Festsetzung in der vorliegenden Form nicht hätte getroffen werden dürfen, da die seinerzeit geltende Fassung des maßgeblichen § 3 Abs. 4 BauNVO 1977 eine mögliche Beschränkung der Wohnungszahl auf Wohngebäude, nicht aber auf Grundstücke erstreckte. Die Widerspruchsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt) teilt diese Rechtsauffassung und erachtet insofern die betreffende Festsetzung ebenfalls als nichtig. Eine Zurückweisung des Widerspruchs sei aber dennoch aus bauordnungsrechtlichen Gründen nach wie vor möglich, da der für die Kellerwohnung erforderliche Stellplatz nicht nachgewiesen würde. Ein hierauf aufbauendes Ersuchen des Rechtsanwaltes, ein im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetztes, städtisches Grundstück in einen Stellplatz umzuwandeln und dieses durch Veräußerung oder Bestellung einer Baulast der Antragstellerin zur Verfügung zu stellen, steht nicht nur die Festsetzung als Grünfläche entgegen, sondern auch die Gesamtkonzeption des ruhenden Verkehrs im Baugebiet „Kreuzberger Straße“, dessen Stellplätze allesamt am Rand des Wohngebietes und entlang der umgebenden Erschließungsstraße angeordnet sind. Damit ist das betreffende Grundstück nur über Gehwege erschlossen und insofern nicht für eine direkte Anfahrbarkeit geeignet. Schließlich würde das Zulassen eines Stellplatzes an dieser Stelle auch einen Präzedenzfall schaffen, der die gesamte Gebietsstruktur gefährdet und damit städtebaulich nicht vertretbar wäre.

Was nun die strittige Festsetzung betrifft, erscheint in der Tat auf den ersten Blick die Einschätzung des Rechtsanwaltes und der Widerspruchsbehörde in Bezug auf die Nichtigkeit dieser Festsetzung richtig zu sein. Allerdings kommt die Rechtsprechung bei ähnlich gelagerten Formulierungen in Einzelfällen auch zu anderen Ergebnissen. Letztendlich empfiehlt es sich aber aus Rechtssicherheitsgründen, die in Rede stehende Festsetzung im Rahmen eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan zu korrigieren. Dies kann durch eine textliche Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geschehen, da die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung hierdurch nicht berührt werden.

Alle übrigen schriftlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Wiesensee – 5. Änderung“ werden von dieser Änderungsplanung nicht betroffen; sie behalten weiterhin Gültigkeit.

Bezüglich der im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan vorgetragenen Behauptung, die beabsichtigte Neuformulierung der fraglichen Festsetzung stehe im Widerspruch zu den tatsächlichen baulichen Verhältnissen im Plangebiet, ist auszuführen, daß die in diesem Zusammenhang angeführten Wohngebäude, welche angeblich allesamt mehr als zwei Wohnungen aufweisen sollen, baurechtlich entweder als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung oder als Zweifamilienwohnhaus genehmigt wurden. Entsprechende Baugenehmigungen liegen der Stadt Heppenheim vor. Eine Funktionslosigkeit der ursprünglichen Planung wäre aber nur dann eingetreten, wenn die betreffenden, über die maximal zulässigen zwei Wohnungen pro Gebäude hinausgehenden weiteren Wohnungen baurechtlich genehmigt worden wären. Dies ist aber nicht geschehen. Zwar gab es Einzelfälle, in denen entsprechendes von der Bauherrschaft beantragt wurde, - in der Regel durch Ausbau des Dachgeschosses - in allen Fällen ist aber die notwendige bauaufsichtliche Ge

nehmung versagt worden. Eine vereinzelte illegale Umwandlung in weiteren Wohnraum über das zulässige Maß hinaus kann nicht dazu führen, daß die geltenden Rechtsnormen damit außer Kraft gesetzt und funktionslos gemacht werden.



Obermayr
Bürgermeister