

Magistrat der
Kreisstadt Heppenheim

Heppenheim, den 24.02.1987
600-K8/he

B e g r ü n d u n g

zur Wiederholung des 1971 durchgeführten Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Am Alten Neckar" in Heppenheim (Fertighausausstellung)

Erfordernis des Wiederholungsverfahrens

Der am 05.10.1971 vom Regierungspräsidenten genehmigte Bebauungsplan Nr. 42 "Am Alten Neckar" wurde mit der Auflage versehen, die Parzellen 216 - 220 von jeglicher Bebauung freizuhalten und stattdessen diese Parzellen, die zum östlich daran angesiedelten Industriebetrieb gehören, als private Grünfläche mit Pflanzbindung auszuweisen.

Auf dieser Plangrundlage wurden im Rahmen einer Fertighausausstellung alle Wohngrundstücke bebaut und die Freibereiche gärtnerisch angelegt.

Die zugehörigen Garagen wurden am nördlichen Gebietsrand, am Zugang zum Wohngebiet in Gruppen errichtet, wobei jedem Grundstück eine Garage zugewiesen wurde.

Der zwischenzeitlich eingetretene Mehrbedarf an Stellplätzen wird in der Weise gedeckt, daß nun auch die Straßen und Wohnwege für das Abstellen von PKW's genutzt werden.

In jüngster Zeit wurden auch von einigen Anliegern Bauanträge zur Errichtung von Garagen auf den Wohngrundstücken gestellt, die jedoch mangels planungsrechtlicher Voraussetzungen städtischerseits nicht befürwortet und durch die Aufsichtsbehörde nicht genehmigt werden konnten.

Die Ablehnung eines Antrages zur Errichtung einer Garage führte zum Widerspruch und nachfolgend zum Verwaltungsstreitverfahren.

Obwohl die Stadt am 11.09.1981 aus Rechtssicherheitsgründen gem. § 183 f Abs. 3 in Verbindung mit § 155 a Abs. 5 BBauG die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Alten Neckar" (Fertighausausstellung) zum 01.01.1972 beschlossen hat, und dieser Beschluß ortsüblich bekanntgemacht wurde, kommt das Verwaltungsgericht in Darmstadt im o.a. Verwaltungsstreitverfahren im Wege der Inzidentkontrolle erneut zu dem Ergebnis, an der Rechtswirksamkeit des bezeichneten Bebauungsplanes würden Bedenken bestehen. Dies deshalb, weil es fraglich erscheine, ob die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes formgerecht erfolgt ist (evtl. müsse das gesamte Verfahren wiederholt werden), da weder bei der früheren noch bei der wiederholten Bekanntmachung auf die von der Genehmigungsbehörde ausgeklammerte Fläche (Geländestreifen östlich der Martin-Buber-Straße) hingewiesen wurde.

Bei Inzidentprüfungen mit negativem Ergebnis gehen die Gerichte lediglich in der Begründung auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes ein. Diese Ausführungen haben grundsätzlich keine Rechtskraft. Trotzdem wird unterstellt, daß die Gemeinden aus den Festsetzungen des Gerichts die notwendigen Konsequenzen ziehen.

Um eine rechtskräftige Entscheidungsgrundlage zu erhalten, wurde das Bauleitplanverfahren auf der Grundlage der ursprünglichen Nutzungsausweisungen der Wohngrundstücke wiederholt und der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 25.02. - 25.03.1985 öffentlich ausgelegt.

Die Planung beinhaltete die auf der Grundlage des Gerichtsent-scheides genehmigten und zwischenzeitlich errichteten beiden Garagen auf den Grundstücken Nr. 17 und 23 sowie den im Geltungs-bereich des Bebauungsplanes für das Naherholungsgebiet Bruchsee errichteten PKW-Parkplatz, der im Abstand von ca. 40 m zur Wohn-bebauung liegt und durch Sträucherrandbegrünung abgeschlossen ist.

Weitere Garagen innerhalb des Wohngebietes waren nicht vorge-sehen, weil bei einer im Jahre 1981 bei den 27 Grundstückseigen-tümern durchgeführten Umfrage sich 16 gegen die Errichtung von Garagen auf den Wohngrundstücken ausgesprochen haben.

Bei der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes und den sich daran anschließenden Gesprächen mit den von der Planung Betroffenen hat sich ergeben, daß inzwischen die Mehrheit der Anlieger nun doch für Garagen auf den Wohngrundstücken ist. Im Rahmen der Offenlegung haben sich 18 Grundstückseigentümer für und 9 Grundstückseigentümer gegen Garagen ausgesprochen.

Diesem Mehrheitsverhältnis wurde durch eine Umplanung in folgender Form Rechnung getragen:

- a) Garagen wurden dort ausgewiesen, wo die Grundstückseigentümer dafür sind;
- b) sind die Eigentümer gegen Garagen, blieben die Grundstücke frei.

Gleichzeitig ist beabsichtigt, durch entsprechende Anordnung der Garagen auf den Grundstücken sicherzustellen, daß schützens-werte Interessen derjenigen Personen, die keine Garagen wollen, nicht verletzt sind.

Nachdem die Änderung nach der Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG) erfolgte, wurde von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, anstelle der erneuten öffentlichen Auslegung eine eingeschränkte Be-teiligung nach § 2a Abs. 7 BBauG durchzuführen.

Alle Anlieger wurden mit Schreiben vom 23.04.1986 hierüber informiert.

Auf die eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 15.05.1986 haben sich 7 Anlieger gegen die Ausweisung von Garagen ausgesprochen.

- 3 -

Das vorliegende Ergebnis der erneuten Anliegerbeteiligung bestätigt nochmals, daß die überwiegende Anzahl der Grundstückseigentümer an der Errichtung von Garagen auf den im Bebauungsplanentwurf eingetragenen Standorten interessiert ist und der geänderte Plan in der vorliegenden Form Rechtskraft erlangen soll.


(Rathje)
Erster Stadtrat

llo