

210/0053/2020

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Az: Astrid Pillatzke
 210-Pil
 Datum: 17.08.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Kenntnisnahme	
Ortsbeirat Umstadt		Kenntnisnahme	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr		Kenntnisnahme	
Stadtverordnetenversammlung		Kenntnisnahme	

Bebauungsplan "Geiersberg, Plan 2" im Stadtteil Umstadt -Ausführungen zum aktuellen Baurecht/Bebauungsplan/Veränderungssperre

Inhalt der Mitteilung

In den Gremien und auch bei Anwohnern im Bereich des „Geiersberg“ wird derzeit über bestehende bzw. im Bau befindliche Bauvorhaben (Geschosswohnungsbauten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geiersberg Plan 2“ diskutiert, wie man eine solche Bebauung zulassen kann und was kann getan werden, um solche Vorhaben – die nach Auffassung mancher nicht in das Ortsbild passen – zu verhindern.

Bebauungsplan und Baurecht

Der Bebauungsplan „Geiersberg Plan 2“ ist seit 1967 rechtskräftig. Er ist unterteilt in 3 Gebiete, mit jeweils einer GRZ von 0,4. Die meisten Grundstücke liegen im Gebiet 2. Hier können die Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Es gibt keine weiteren Festsetzungen wie z.B. Dachform und –neigung, somit sind auch Flachdächer zulässig. Neben den gemäß Bebauungsplan zulässigen 2 Vollgeschossen können die Gebäude zusätzlich ein Kellergeschoss sowie ein Staffelgeschoss (ugs. Nichtvollgeschoss) haben. Definiert sind diese Begriffe in der Hessischen Bauordnung (HBO). Ein Nachweis zur Geschossigkeit ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Darüber hinaus gibt es festgesetzte überbaubare Flächen, in denen Hauptnutzungen (Wohngebäude) zulässig sind. Garagen oder auch Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen, aber nach den Regelungen in der städtischen Stellplatzsatzung, allgemein zulässig, weil der Bebauungsplan auch hierüber keine Aussagen macht.

Sofern nun Bauanträge für die Errichtung von Wohnhäusern gestellt werden, sind u.a. die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Abstandsvorschriften nach der Hessischen Bauordnung (HBO) und unsere Stellplatzsatzung einzuhalten. Weiterhin ist eine ordnungsgemäße Erschließung (Straße/Wasser/Abwasser) erforderlich. Die Straßen sind vorhanden. Anschlussmöglichkeiten für Wasser und Abwasser werden im Rahmen der Beteiligung zu den Bauanträgen durch die Fachabteilung überprüft und abgestimmt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind beigelegt.

Nachverdichtung

Nach den vorstehenden Vorschriften wurden in den letzten Jahren in diesem Gebiet mehrere Geschosswohnungsbauten genehmigt und realisiert, aber auch viele Zweitbebauungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern oder großzügigere Neubauten mit ebenfalls max. 1-2 Wohneinheiten nach Abriss der alten Wohnhäuser. Im beigelegten Plan ist dies farblich dokumentiert.

Aus dem beigelegten Plan ist auch erkennbar, dass durch die wenigen Festsetzungen und tw. große überbaubare Flächen, Bauungen in allen Richtungen möglich sind bzw. zukünftig noch umgesetzt werden können. Diese Möglichkeiten, weiteren Wohnraum im bereits überplanten Innenbereich zu schaffen, stehen grundsätzlich im Kontext mit der im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verdichtung und Innenentwicklung und dem daraus resultierenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bebauungsplanänderung und Veränderungssperre

Möchte man an den vorstehenden Möglichkeiten zu einer Nachverdichtung etwas ändern und dieser „unkontrollierten“ aber gemäß Planungs- und Baurecht zulässigen Verdichtung entgegenwirken, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Für die Dauer des Änderungsverfahrens kann eine Veränderungssperre beschlossen werden.

Die Veränderungssperre ist eine Satzung, mit der während des Bebauungsplanverfahrens Vorhaben, die dem künftigen Bebauungsplan entgegenstehen, verhindert werden können.

Formal muss zunächst ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss muss noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorliegen. Es muss aber deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden.

Der Beschluss über eine Veränderungssperre kann zeitgleich erfolgen.

Beide Beschlüsse müssen bekanntgemacht werden, wobei die Bekanntmachung der Veränderungssperre erst nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgen darf.

Grundsätzlich gilt eine Veränderungssperre 2 Jahre. Eine 2malige Verlängerung um jeweils 1 Jahr ist möglich, für die 2. Verlängerung bedarf es schon besonderer Umstände. Deshalb sollte hier von max. 3 Jahren ausgegangen werden.

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre, ist den hiervon Betroffenen, deren Baubeglehen zurückgestellt wurde, eine angemessene Entschädigung zu leisten.

Ist eine Veränderungssperre beschlossen, dürfen bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Beseitigung, die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nicht mehr durchgeführt werden.

Wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, können Ausnahmen zugelassen werden. Über Ausnahmen entscheidet im Einzelfall die Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis im Einvernehmen mit der Stadt Groß-Umstadt.

Nicht betroffen von der Veränderungssperre sind u.a. bereits genehmigte Vorhaben, die im Bau sind oder auch Bauvorhaben mit denen vor Inkrafttreten einer Veränderungssperre hätten begonnen werden können.

Kosten und Dauer Änderungsverfahren

Die Kosten für ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes belaufen sich auf etwa mind. 20.000 Euro. Diese

Kosten entstehen, wenn „nichts besonderes“ im Verfahren passiert. Bei Bebauungsplanverfahren im Bestand muss jedoch auch mit Widersprüchen der betroffenen Grundstückseigentümer gerechnet werden.

Eine zuverlässige Aussage zur Dauer des Verfahrens kann nicht gemacht werden. Aus der Erfahrung bei Bauleitplanverfahren im Bestand muss jedoch mit 1,5 bis 2 Jahre gerechnet werden.

Sonstiges

Zur Erschließung ist noch folgendes auszuführen:

Das Straßenteilstück zwischen Freiherr-vom Stein- Straße und „Am Knoß“ sowie die Verlängerung der Straße „Am Geiersberg“ zum „Knoß“ hin sind sehr schmal. Wir gehen davon aus, dass dennoch die Müllentsorgung bisher hierüber stattgefunden hat (es gibt hier noch weitere Anlieger) und auch weiterhin stattfinden wird. Gegebenenfalls kann über eine neue Verkehrsregelung nachgedacht werden (z.B. Einbahnstraßenregelung). Dies geschieht jedoch außerhalb von Bebauungsplanverfahren. Es handelt sich um eine straßenverkehrsrechtliche Angelegenheit.

Ein Beweissicherungsverfahren bezüglich des Zustandes der Straßen hat nicht stattgefunden. Augenscheinlich sind die Straßen dort sowieso bereits in keinem guten Zustand. Beschädigungen durch Baufahrzeuge oder Baustelleneinrichtungen im unmittelbaren Bereich werden aufgenommen und in Absprache mit der technischen Abteilung wieder durch den Bauherrn – wie üblich – hergestellt.

Anlagen

Bebauungsplan aus 1967 mit textlichen Festsetzungen

Bebauungsplan aus 1967 mit planerischen Festsetzungen

Plan mit Einzeichnung von erfolgten bzw. im Bau befindlichen Verdichtungen