

Tagesordnungspunkt 4

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Mainz-Kostheim am 25. Januar 2012

Gewerbegebiet Anton-Hehn-Straße

Protokollnotiz Nr. 0004

Auf Grundlage des Fragenkataloges der Ortsbeiratsfraktionen gibt Herr Frieser vom Bauaufsichtsamt folgende Auskünfte:

CDU:

In den planungsrechtlichen und landesrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und § 118 HBO zum Bebauungsplan Kostheim 1992/01 (Verlängerung Waldhofstraße) sind diverse Festlegungen getroffen worden.

So z.B. die Bepflanzung der Grünstreifen in Art, Größe und Anzahl, eine Begrünung der nicht überbauten Flächen von 40-60 %, die Befestigung von Freiflächen sowie die offene Einfriedung von Grundstücken, die nicht höher als 1,5 Meter sein darf. Auch die vorgeschriebene Abstimmung in der Gestaltung der Einfriedung sowie die maximale Höhe eines geschlossenen Sockels von 50 cm sind hier festgelegt. Weiterhin ist nach diesen Festlegungen nach Möglichkeit die Flachdächer zu begrünen.

Warum werden diese Festlegungen nicht überwacht bzw. den Eigentümer nicht aufgetragen diese gegen die Vorschriften verstoßende Bebauung umgehend an die Festlegungen des Bebauungsplanes anzupassen?

Antwort:

Die Aufgabe der Bauüberwachung findet nur in der Phase der Bauausführung statt und ist in das **Ermessen** der Bauaufsichtsbehörde gestellt.

Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen von Regelbauten findet in der Regel keine örtliche Bauüberwachung durch die Bauaufsichtsbehörde mehr statt. Die Bauüberwachung im technischen Sicherheitsbereich (Standicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz und Energieerzeugungsanlagen) ist auf Nachweisberechtigte und Sachverständige übertragen worden.

Soweit Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte die Bauausführung überwachen, entspricht die Reduzierung der Bauüberwachung auf die Kontrolle der Vorlage der Bescheinigungen hinsichtlich der übereinstimmenden Bauausführung dem pflichtgemäßen Ermessen.

Verpflichtet zur Kontrolle ist die Bauaufsichtsbehörde nur dann, wenn Mängel bekannt werden, die zu erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit führen können; auch hat sie Hinweisen nachzugehen, die auf das Vorhandensein derartiger Sicherheitsmängel hindeuten. Ferner kann sich eine Kontrollpflicht der Bauaufsichtsbehörde aufgrund von Nachbarbeschwerden ergeben. Bei Verletzung nachbarschützender Vorschriften hat die Nachbarschaft Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten.

Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen von Sonderbauten findet im technischen Sicherheitsbereich (Standicherheit und Brandschutz) eine Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung statt. Dabei werden dann auch die Außenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc.) die zwingend für die Aufnahme der Nutzung erforderlich sind in Augenschein genommen.

Die Bauaufsichtsbehörde ist nur im Bereich der Sonderbauten verpflichtet wiederkehrende Sicherheitsüberprüfungen vorzunehmen.

Allgemeine Überwachungsaufgabe

Nach § 53 Abs. 2 HBO haben die Bauaufsichtsbehörden bei baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 HBO für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen zu sorgen.

Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind nach der Grundforderung des § 3 Abs. 1 Satz 1 HBO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern **und instand zu halten**, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Nach Abschluss der Bauphase, in der die **Bauherrschaft** umfassend verantwortlich ist (§ 48 Abs. 1 HBO), ist die Verantwortung von den **Eigentümern** der baulicher Anlagen zu tragen (§ 7 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung - HSOG).

Die allgemeine Überwachungsaufgabe wird nur wahrgenommen, wenn konkrete Meldungen über Verstöße gegen formelles und materielles Baurecht an die Bauaufsicht herangetragen werden. Der Gesetz- und Verordnungsgeber setzt auf die Eigenverantwortung der Grundstück- und Gebäudeeigentümer.

Kommt der Eigentümer seinen Pflichten nicht nach, hat die untere Bauaufsichtsbehörde die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Ist es zulässig, dass ein Baukran dauerhaft auf einem Grundstück als Beladehilfe aufgebaut ist?

Antwort:

Krane und Krananlagen sind bereits seit 1993 aus dem Anwendungsbereich der HBO herausgenommen. Krane und Krananlagen unterliegen dem Geräte- und Produktsicherheitsgesetz und den geltenden Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften sowie den allgemein anerkannten Regeln der Sicherheitstechnik. Ihre Verwendung unterliegt den Arbeitsschutz- und Unfallverhütungsvorschriften, die von den Arbeitsschutzbehörden und den Bauberufsgenossenschaften überwacht werden. (**Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Standort Wiesbaden** Aufsichtsbezirke: Stadt Wiesbaden, Hochtaunus-Kreis, Main-Taunus-Kreis und Rheingau-Taunus-Kreis: Simone-Veil-Str. 5; 65197 Wiesbaden).

Es gibt diverse Grundstücke, die Unfallwagen auf nicht versiegeltem Boden abstellen bzw. lagern. Hier kann Treibstoff und Öl ungehindert in den Boden eindringen. Ist dies mit den Vorschriften vereinbar?

Antwort:

Nein. Die Grundstücke werden überprüft und soweit erforderlich die Herstellung baurechtmäßiger Zustände in die Wege geleitet.

Ist die Wohncontainer- und Wohnwagenburg mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar?

Antwort:

Nein. Reine Wohnnutzungen sind im Gewerbegebiet unzulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Herstellung baurechtmäßiger Zustände ist bereits anhängig.

Antwort:

Reine Wohnnutzungen sind im Gewerbegebiet unzulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Die Herstellung baurechtmäßiger Zustände ist bereits anhängig.

Sind alle Nutzungen der bisher verkauften Grundstücke mit den Erwerbsangaben und den Genehmigungen in Einklang zu bringen, d.h. insbesondere: wird dort tatsächlich ein Gewerbe ausgeführt oder werden sie nur zu Wohnzwecken genutzt oder werden sogar Wohnungen fremdvermietet?

Antwort:

Die Bauaufsicht wird hier nur tätig, wenn ihr dies gemeldet wird und sich bei der Ermittlung des Sachverhalts ein hinreichender Anfangsverdacht für eine entsprechende Rechtsverletzung ergibt.

FDP:

Welche Vorgaben wurden im Bebauungsplan gemacht?

Antwort:

Maßgebend für den Bereich ist der Bebauungsplan „Verlängerung Waldhofstraße“ in Mainz-Kostheim 1992/01.

Die Art der Nutzung stellt auf Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) ab. Der Bebauungsplan kann im Internet auf der Homepage der Landeshauptstadt Wiesbaden eingesehen werden (Plan, Textliche Festsetzungen, Begründung).

Welche Vorgaben wurden ggf. geändert und wann?

Antwort:

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist bisher nicht erfolgt. Auch befindet sich aktuell kein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes in Aufstellung.

Wie wird überwacht?

Antwort:

Aufgabe der Bauüberwachung

Die Aufgabe der Bauüberwachung findet nur in der Phase der Bauausführung statt und ist in das **Ermessen** der Bauaufsichtsbehörde gestellt.

Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen von Regelbauten findet in der Regel keine örtliche Bauüberwachung durch die Bauaufsichtsbehörde mehr statt. Die Bauüberwachung im technischen Sicherheitsbereich (Standicherheit, Brandschutz, Schall- und Wärmeschutz und Energieerzeugungsanlagen) ist auf Nachweisberechtigte und Sachverständige übertragen worden.

Soweit Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte die Bauausführung überwachen, entspricht die Reduzierung der Bauüberwachung auf die Kontrolle der Vorlage der Bescheinigungen hinsichtlich der übereinstimmenden Bauausführung dem pflichtgemäßen Ermessen.

Verpflichtet zur Kontrolle ist die Bauaufsichtsbehörde nur dann, wenn Mängel bekannt werden, die zu erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit führen können; auch hat sie Hinweisen nachzugehen, die auf das Vorhandensein derartiger Sicherheitsmängel hindeuten. Ferner kann sich eine Kontrollpflicht der Bauaufsichtsbehörde aufgrund von Nachbarbeschwerden ergeben. Bei Verletzung nachbarschützender Vorschriften hat die Nachbarschaft Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten.

Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen von Sonderbauten findet im technischen Sicherheitsbereich (Standicherheit und Brandschutz) eine Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigung statt. Dabei werden dann auch die Außenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc.) die zwingend für die Aufnahme der Nutzung erforderlich sind in Augenschein genommen.

Wiederkehrende Sicherheitsüberprüfung von baulichen Anlagen besonderer Art oder Nutzung - Sonderbauten

Die Bauaufsichtsbehörde ist nur im Bereich der Sonderbauten verpflichtet wiederkehrende Sicherheitsüberprüfungen vorzunehmen.

Allgemeine Überwachungsaufgabe

Nach § 53 Abs. 2 HBO haben die Bauaufsichtsbehörden bei baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen nach § 1 Abs. 1 Satz 2 HBO für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen zu sorgen.

Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind nach der Grundforderung des § 3 Abs. 1 Satz 1 HBO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern **und instand zu halten**, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Nach Abschluss der Bauphase, in der die **Bauherrschaft** umfassend verantwortlich ist (§ 48 Abs. 1 HBO), ist die Verantwortung von den **Eigentümern** der baulicher Anlagen zu tragen (§ 7 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung - HSOG).

Die allgemeine Überwachungsaufgabe wird nur wahrgenommen, wenn konkrete Meldungen über Verstöße gegen formelles und materielles Baurecht an die Bauaufsicht herangetragen werden. Der Gesetz- und Verordnungsgeber setzt auf die Eigenverantwortung der Grundstück- und Gebäudeeigentümer.

Kommt der Eigentümer seinen Pflichten nicht nach, hat die untere Bauaufsichtsbehörde die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen.

Auf Grundlage des Fragenkataloges der Ortsbeiratsfraktionen gibt Frau Schacht vom Amt für Wirtschaft und Liegenschaften folgende Auskünfte:

CDU:

In den planungsrechtlichen und landesrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch und § 118 HBO zum Bebauungsplan Kostheim 1992/01 (Verlängerung Waldhofstraße) sind diverse Festlegungen getroffen worden. So z.B. die Bepflanzung der Grünstreifen in Art, Größe und Anzahl, eine Begrünung der nicht überbauten Flächen von 40-60 %, die Befestigung von Freiflächen sowie die offene Einfriedung von Grundstücken, die nicht höher als 1,5 Meter sein darf. Auch die vorgeschriebene Abstimmung in der Gestaltung der Einfriedung sowie die maximale Höhe eines geschlossenen Sockels von 50 cm sind hier festgelegt. Weiterhin ist nach diesen Festlegungen nach Möglichkeit die Flachdächer zu begrünen.

Warum werden diese Festlegungen nicht überwacht bzw. den Eigentümer nicht aufgetragen, diese gegen die Vorschriften verstoßende Bebauung umgehend an die Festlegungen des Bebauungsplanes anzupassen?

Ist es zulässig, dass ein Baukran dauerhaft auf einem Grundstück als Beladehilfe aufgebaut ist?

Es gibt diverse Grundstücke, die Unfallwagen auf nicht versiegeltem Boden abstellen bzw. lagern. Hier kann Treibstoff und Öl ungehindert in den Boden eindringen. Ist dies mit den Vorschriften vereinbar?

Auf einem freien Grundstück, das unseres Wissens im Besitz der Stadt Wiesbaden ist, werden wild Kraftfahrzeuge und schrottreife Wohnanhänger abgestellt. Wie sehen die Möglichkeiten aus, dies zu unterbinden?

Ist die Wohncontainer- und Wohnwagenburg mit dem bestehenden Bebauungsplan vereinbar?

Antwort:

Der auf dem Grundstück (Flurstück: 437/2) stehende einzelne Wohnwagen ist illegal abgestellt. Entsprechende Schritte zur Beseitigung sind eingeleitet. Auch ist für die städtischen Grundstücke eine Pflegemaßnahme beauftragt. Sie erfolgt in Kürze.

SPD:

1. **Gibt es noch Grundstücke „ohne Besitzer“**
2. **Alle Informationen über die Wohncontainer**
3. **Zu welchen Preisen werden die Grundstücke angeboten**

4. **Sind alle Nutzungen der bisher verkauften Grundstücke mit den Erwerbsangaben und den Genehmigungen in Einklang zu bringen, d.h. insbesondere: wird dort tatsächlich ein Gewerbe ausgeführt oder werden sie nur zu Wohnzwecken genutzt oder werden sogar Wohnungen fremdvermietet**

Antwort:

„ohne Besitzer“ meint möglicherweise „im Eigentum der Stadt“. Es sind 3 Grundstücke noch verfügbar, Flurstücke 437/2, 442/0 und 453/0.

Die Grundstücke werden zum Bodenrichtwert angeboten, der beträgt aktuell für Gewerbliche Zwecke 180,00 €/m².

Grundsätzlich werden Grundstücke in Gewerbegebieten verkauft, um ein zum Zeitpunkt der Veräußerung festgelegtes Gewerbe dort zu betreiben.

Es kann im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass im Laufe der Zeit Firmen wechseln, z. B. durch Geschäftsaufgaben.

Der Bebauungsplan lässt im Bereich der Anton-Hehn-Straße Wohnnutzung zu, sofern sie im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb steht. Im Einzelfall kann dies auch zur Vermietung führen.

FDP:

1. **Welche Vorgaben wurden im Bebauungsplan gemacht?**
2. **Welche Vorgaben wurden ggf. geändert und wann?**
3. **Wie wird überwacht?**
4. **Wie wird das Baugebiet angeboten und von wem?**
5. **Welche Hindernisse gab es, um dieses Baugebiet in der Länge der Zeit voll zu belegen?**

Antwort:

Die Grundstücke werden von der Wirtschaftsförderung im Rahmen der Standortberatung angeboten.

Die Anton-Hehn-Straße ist aufgrund ihres Charakters und ihrer Lage ein Gewerbegebiet, das sich in erster Linie an kleinere Betriebe, z. B. aus dem Bereich Handwerk, richtet.

Suchenden Unternehmen aus der Wiesbadener Innenstadt ist die Lage oft zu weit außerhalb, weshalb es bei der Standortwahl dann letztlich keine Berücksichtigung findet.

Aus Sicht des Wirtschaftsdezernates ist es im Sinne einer Grundstücksbevorratung ein gewöhnlicher Fall, dass Grundstücke noch unbelegt sind.

+

+

Verteiler:

Dezernat IV z.K.
Dezernat III z.K.

Lauer
stellv. Ortsvorsteher