

Tagesordnung I Punkt 26 der öffentlichen Sitzung am 16.11.2006

Vorlage Nr. 06-F-07-0008

***Bebauungsplanänderung Kärtnerstraße
- Antrag der Stadtverordnetenfraktion Bürgerliste Wiesbaden vom 07.11.2006 -***

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- 1.) Für das Flurstück Gemarkung Biebrich, Flur 15, Flurstück 225/51, wird eine Änderung zu den dort derzeit geltenden Bebauungsplänen aufgestellt (Aufstellungsbeschluß). Es wird als Planungsziel angestrebt, den in der Vergangenheit gewachsenen Gebietscharakter zu erhalten sowie angemessen fortzuentwickeln. Das betreffende Flurstück wird als Fläche mit der ausdrücklichen Zweckbestimmung „Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfes“ ausgewiesen. Eine Einstufung als Sondergebiet in Sinne von § 11 Absatz 2 BauNVO (Ladengebiet) erscheint sinnvoll.
- 2.) Der Magistrat wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung einen ausgearbeiteten Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans, der den derzeit vorhandenen Baubestand sowie die bisherige Nutzung berücksichtigt, zur Beschlußfassung über das weitere Verfahren vorzulegen. Soweit eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich sein sollte, ist ein entsprechender Änderungsentwurf zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf vorzulegen.
- 3.) Für den betroffenen Planbereich wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB verhängt. Baugesuche sind im Sinne von § 15 BauGB vorerst zurück zu stellen.
- 4.) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist alsbald durchzuführen.
- 5.) Vorstehende Beschlüsse sind ortsüblich bekannt zu machen.
- 6.) Der Magistrat wird ersucht, bereits erteilte Genehmigungen für den Bereich der Planänderung zu widerrufen beziehungsweise zurück zu nehmen, soweit dies aufgrund der gesetzlichen Regelungen zulässig ist. Hierüber ist die Stadtverordnetenversammlung zeitnah in Kenntnis zu setzen.

Begründung:

Der Geltungsbereich des jetzigen Aufstellungsbeschlusses ist baurechtlich beplanter Innenbereich. Gemäß der derzeit gültigen 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gräselberg“ wird diese Fläche als „WA“ nach der BauNVO ausgewiesen. Auf dieser Fläche befand sich seit geraumer Zeit ein – baurechtlich zulässiger - Einzelhandelsmarkt zur Versorgung der näheren Umgebung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der betreffende Markt wurde vor einiger Zeit geschlossen, das vorhandene Gebäude steht momentan leer.

Die derzeitige Plansituation läßt für diese Fläche auch die rechtliche Möglichkeit einer abweichenden Nutzung zu. Tatsächlich wurde vor kurzem die Genehmigung für die für eine Nutzungsänderung hin zu einem Gebetsraum erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine nahegelegene Einrichtung für die Versorgung der umliegenden Wohnbevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs unabdingbar. Entsprechende Flächen

sind zu sichern. Zwar kommt die Errichtung eines anderen Einzelhandelsmarktes in der weiter gelegenen Umgebung des Aufstellungsbereichs diesem städtebaulichen Erfordernis entgegen, doch werden die bestehenden städtebaulichen Belang hierdurch nicht im ausreichenden Maße abgedeckt. Städteplanerische Maßnahmen sind daher notwendig.

Mit der verfolgten Änderung des Bebauungsplans kann erreicht werden, daß eine abweichende Nutzung grundsätzlich nicht mehr möglich wäre. Insoweit ist vor diesem veränderten Hintergrund mit der Neuansiedlung eines Einzelhandelsmarktes zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu rechnen, da das Objekt ansonsten überhaupt nicht genutzt werden könnte.

Die fachplanerische Aufgabe der Bebauungsplanänderung – gegebenenfalls auch einer Anpassung des Flächennutzungsplans - kann jedoch ausschließlich sinnvoll durch den Magistrat beziehungsweise dessen Hilfsorgane und Beauftragte erbracht werden. Insoweit ist der Magistrat mit der Vorlage eines entsprechenden Entwurfs zu beauftragen.

Wie die bereits erteilte Genehmigung zur Nutzungsänderung zeigt, besteht ein gewisser Handlungsbedarf dahin gehend, daß bis zum Inkrafttreten der Planänderung nicht Veränderungen vorgenommen werden können, die in der Folge nicht mehr reversibel wären. Vor diesem Hintergrund erscheint es als ausgesprochen sinnvoll, für den Planänderungsbereich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen sowie etwaige Baugesuche im Sinne von § 15 BauGB vorerst zurück zu stellen. Dies würde zumindest zunächst die Erteilung weiterer Genehmigungen bezüglich einer Nutzungsänderung unterbinden.

Sollten derartige Vorhaben mit den planungsrechtlichen Vorgaben der Bebauungsplanänderung übereinstimmen, steht einer Genehmigung nach Abschluß des weiteren Verfahrens nichts im Wege, so daß den Betroffenen kein wesentlicher Schaden entstünde sondern lediglich bei den mit der weiteren Planung vereinbaren Vorhaben eine zeitliche Verzögerung einträte. Die nicht mit der weiteren Planung vereinbaren Vorhaben wären dann nicht mehr genehmigungsfähig, was allerdings auch aus planerischer Sicht so gewollt ist.

Die Verpflichtung zur Beteiligung der Bürgerschaft sowie zur ortsüblichen Bekanntmachung von Planbeschlüssen ergibt sich aus den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches.

Da eine Veränderungssperre jedoch gemäß § 14 Absatz 3 BauGB bereits baurechtlich genehmigte Vorhaben zunächst nicht berührt, erscheint es zudem zweckmäßig, bereits vorliegende Baugenehmigungen dahin gehend zu überprüfen, ob diese gegebenenfalls zurück genommen oder widerrufen werden können.

Die einschlägigen verwaltungsrechtlichen Vorschriften eröffnen ausdrücklich die Möglichkeit der Rücknahme beziehungsweise des Widerrufs bereits erteilter Genehmigungen, insbesondere dann wenn diese mit der zwischenzeitlich geänderten Plansituation nicht mehr in Einklang stehen sollten.

Alleine mit diesem Mittel kann es letztendlich verhindert werden, daß Abweichungen von der geänderten Bebauungsplansituation aufgrund bereits zuvor erteilter Genehmigungen umgesetzt werden können. Ein hierfür erforderlicher Verwaltungsakt steht in der Zuständigkeit des Magistrats, der daher ersucht wird, mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung entsprechende Schritte in die Wege zu leiten.

Beschluss Nr. 0568

Der Antrag der Stadtverordnetenfraktion Bürgerliste Wiesbaden vom 07.11.2006 betr.

Bebauungsplanänderung Kärntnerstraße

hat durch die in der heutigen Sitzung geführte Aussprache seine Erledigung gefunden.

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .11.2006

Thiels
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat
-16-

Wiesbaden, .11.2006

Dezernate IV + VII
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Diehl
Oberbürgermeister