

NIEDERSCHRIFT

über die

34. Sitzung des Bürgerbeirates Wiesbaden

am 18.02.2004, 18.00 Uhr

Rathaus, Raum 107, Schloßplatz 6, 65183 Wiesbaden

Beginn: 18.00 Uhr

Ende: 20.20 Uhr

Anwesend waren:

Herr Henn, Frau Homberg, Prof. Jochem, Dr. von Poser, Herr Reiß, Herr Schüler, Herr Schuster

Entschuldigt fehlten:

Herr Dr. Eckelmann

Als Gäste waren anwesend:

Stadtrat Prof. Dr.-Ing. Pös. Dezernat IV

Herr Eltgen, Bauaufsichtsamt

Herr Becker, Stadtplanungsamt

Zu TOP 1 Baugenehmigungen in Villengebieten / Fragen der Verdichtung

1. Die Ausführungen des Leiters des Bauaufsichtsamtes, Herrn Eltgen, werden zur Kenntnis genommen:

Die hessische Bauordnung (HBO) regelt die Ausführung von baulichen Anlagen auf Grundstücken und bestimmt im Einzelnen die ordnungsrechtlichen Anforderungen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regeln Verfahren und Inhalt der kommunalen Bauleitplanung.

Die Kommunen üben ihr Planungsrecht in Form von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen aus, in denen vorgegeben wird, was, wie und wo gebaut werden darf.

Die staatlichen Aufgaben der Bauaufsicht sind dem Magistrat / Bauaufsichtsamt als sogenannte Pflichtaufgaben nach Weisung übertragen. Bauaufsicht ist keine Aufgaben der gemeindlichen Selbstverwaltung.

Das Bauaufsichtsamt entscheidet nach den Vorgaben der Bebauungspläne und, in den Bereichen in denen kein Bebauungsplan existiert, nach den Vorschriften der §§ 34 für den "unbeplanten Innenbereich" und 35 BauGB den "Außenbereich". In diesen Fällen bedarf jede Entscheidung formal der Entscheidung durch die Gemeinde, die nach § 36 (2) BauGB ihr Einvernehmen allerdings nur aus den sich aus § 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagen kann.

Für die Arbeit wichtig sind auch die folgenden Vorschriften:

§14 BauGB - Veränderungssperre

Wurde ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, kann mit einer Veränderungssperre für die Dauer von zwei Jahren, verlängerbar um max., ein Jahr, jedes Bauvorhaben und nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen untersagt werden.

§ 31 BauGB

Hat die Gemeinde von Ihrer Planungshoheit durch einen Bebauungsplan Gebrauch gemacht, so ist das Einvernehmen der Gemeinde zu einer Befreiung von den festgesetzten Vorgaben erforderlich.

§ 33 BauGB - Vorgriff auf Bebauungsplan

Regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen in Gebieten mit Bebauungsplan ist auf die jeweils zugrunde liegende BauNVO, einer Ausführungsregelung zum BauGB, Bezug zu nehmen. Anhand der BauNVO werden die Nutzungen der Flächen nach Art und Maß der Bebauung eingeteilt, die Bauweise der überbaubaren Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Erstmals wurde die BauNVO 1962 erlassen, nach Änderungen in 1968 und 1977 gilt heute die Fassung 1990.

Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für einen Bebauungsplan zugrunde gelegte Fassung der BauNVO gilt für den Bebauungsplan weiter, selbst wenn eine spätere Fassung der BauNVO in Kraft getreten ist.

Für etwa 1/3 der Stadtfläche gibt es Bebauungspläne, bei 2/3 muss nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entschieden werden.

Die in den Bebauungsplänen und der jeweiligen Fassung der BauNVO enthaltenen Festlegungen haben sich im Lauf der Zeit verändert bzw. wurden erweitert. So wurde das Maß der baulichen Nutzung früher oftmals durch Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Zahl der Vollgeschosse usw. vorgegeben. Heute werden zusätzlich immer auch die Traufen- und Firsthöhen festgelegt.

Die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB werden durch die laufende Rechtsprechung beeinflusst und konkretisiert.

Die in den 60er Jahren errichteten Gebäude blieben oft weit unter dem rechtlich möglichen Ausnutzungsgrad. Heute auf diesen Grundstücken errichtete Gebäude scheinen im Vergleich dazu unverhältnismäßig groß zu sein, selbst, wenn sie noch erheblich unter den zulässigen Höchstmaßen des Bebauungsplanes bleiben.

Das Bauaufsichtsamt ist als untere staatliche Bauaufsicht nicht an Grundsatzbeschlüsse des Magistrats gebunden, sondern entscheidet nach den rechtlichen Vorgaben. Jährlich werden rund 2000 Vorhaben genehmigt.

Soweit es keine Bebauungspläne gibt, werden grundsätzlich keine Baugenehmigungen erteilt, bei denen nicht im Genehmigungsverfahren Einvernehmen mit dem Stadtplanungsamt oder den städtischen Körperschaften hergestellt wurde. Unterschiedliche Meinungen zu einem Vorgang werden aufgeklärt.

Gegen Bescheide des Bauaufsichtsamtes können sowohl die Bauherrschaft als auch Nachbarn Widerspruch erheben. In diesem Verfahren wird zunächst eine eigene Abhilfeprüfung durch das Bauaufsichtsamt durchgeführt. Soweit keine Abhilfe erfolgt, entscheidet die Obere Bauaufsicht beim Regierungspräsident (RP) über den Widerspruch. Gegen diesen Bescheid kann dann vor Gericht Klage erhoben werden. Da ein Nachbar-Widerspruch keine sog. aufschiebende Wirkung hat - die Bauarbeiten also ausgeführt werden können -, beantragen die Nachbarn i. d.R. zusätzlich die Anordnung eben dieser aufschiebenden Wirkung beim Verwaltungsgericht.

In den vergangenen Jahren erfolgte keine Gerichtsentscheidung gegen die Bescheide des Bauaufsichtsamtes.

2. Die Ausführungen von Herrn Becker, Stadtplanungsamt, werden zur Kenntnis genommen:

Rolle der Stadtplanung im Baugenehmigungsverfahren:

- Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen der Herstellung des Einvernehmens mit der Gemeinde gemäß § 36 BauGB zu Bauanträgen und zu evtl. Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- Angebot einer kostenlose Bauberatung durch sechs qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an Sprechtagen. Dieses Angebot wird durch die Bauwilligen intensiv genutzt.
- Kooperation mit dem Bauaufsichtsamt und anderen Fachämtern bei intensiven gemeinsamen Beratungen über Bauvorhaben

Für das Wiesbadener Stadtgebiet gibt es ca. 1240 Fluchtlinienpläne und 460 Bebauungspläne.

Es gibt Bereiche, in denen Bebauungspläne erstellt werden sollten, um die für Wiesbaden typische städtebauliche Struktur aufrecht zu erhalten.

Beispiele:

Ortsbezirk Nordost

Der "Bebauungsplan Wiesbaden 1976/1" bezieht sich auf einen großen Planbereich, der von der Neroberg - Talstation bis zur Sonnenberger Straße - Haydnstraße reicht.

Er regelt die Ausnutzung und Geschossigkeit und, in Verbindung mit den Fluchtlinienplänen, die Baugrenzen und Fluchtlinien. Nicht enthalten sind Gebäudehöhenfestsetzung.

Ortsbezirk Sonnenberg, "Pfahlerstraße/Sooderstraße"

Es gibt Fluchtlinienpläne mit der Festsetzung einer Straßen- und der vorderen Baufluchtlinie.

Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gem. § 34 BauGB

Die großen Grundstücke mit relativ kleinen Gebäuden werden vermehrt verkauft. Die hohen Bodenpreise führen zu einem hohen Ausnutzungsdruck in diesem Gebiet.

Ortsbezirk Sonnenberg, "Am Birnbaum"

Es gilt ein Bebauungsplan von 1960, der für die heutigen Verhältnisse nur unzureichende Festsetzungen enthält. So fehlen z. B. Bestimmungen über die maximale Gebäudehöhe.

Auch in diesem Bereich kommt es vermehrt zu Verkäufen der i. d. R. rd. 1000 m² großen Grundstücke zu höchsten Bodenpreisen. Auch hier besteht ein hoher Ausnutzungsdruck.

Für beide Sonnenberger Gebiete sollen in 2004 Bebauungspläne aufgestellt werden mit der Zielrichtung, die fehlenden Regelungen zu ergänzen, städtebaulich prägende Siedlungsstrukturen zu erhalten und für die Bauherren klare Vorgaben für künftige Bauvorhaben zu schaffen. Dabei können wegen zu erwartender Einsprüche Verzögerungen eintreten.

Bebauungspläne in bereits bebauten Bereichen sind sehr schwierig und langwierig. Mit vielen Einsprüchen ist, gerade in großräumigem Maßstab zu rechnen, so dass ein Verfahren bis zu fünf Jahre dauern kann.

3. Zu einzelnen Bauvorhaben in den Villenvierteln werden vertrauliche Informationen von Seiten der Bauaufsicht und der Stadtplanung gegeben.

Die erläuterten Beispiele machen deutlich, welche Beurteilungskriterien gegeben sind und wo die Grenzen der staatlichen Reglementierung des Bauen (Stichwort: Baufreiheit nach dem Grundgesetz) liegen.

Es handelt sich jeweils um individuelle Einzelfälle deren Beurteilung sehr komplex und schwierig ist. Das Aussehen von Neubauten und die Frage, wie sie sich im Hinblick auf ästhetische Gesichtspunkte optisch einfügen, darf nicht geprüft werden.

Der Bürgerbeirat dankt für die Ausführungen. Er teilt immer noch das Gefühl der Klageführer, dass - bedingt durch die rechtlichen Gegebenheiten - relativ wenig Einfluss ausgeübt werden kann.

Der Bürgerbeirat regt an zu versuchen, die politische Deklarationen umzusetzen und die Erfüllung der Vorgaben im Einzelfall strikt vorzugeben.

Zu TOP 7 Neue Sitzungstermine

Folgende neue Sitzungstermine wurden vereinbart:

Mittwoch, 14.04.2004

Mittwoch, 26.05.2004

Mittwoch, 23.06.2004

Andere Tagesordnungspunkte wurden nicht angesprochen

von Poser
Sitzungsleiter/in

Wilk
Protokollführung

Anlage zur Niederschrift

Tagesordnung