Gemeinderat v. 20.12.1993

Zu TO-Punkt 2):

- Bebauungsplan " Im Gehren "
  a) Zurücknahme des Aufhebungsbeschlusses
  b) Änderung des Bebauungsplanes
  c) Veränderungssperre

Zum Ablauf der Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes " Am Brühl, Gehren usw. ".

Wegen Sonderinteresse nehmen die Ratsmitglieder Grünerwald, Marbe und Wetzel an Beratung und Beschlußfassung nicht teil.

Der Vorsitzende teilt mit, daß der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 21.07.1987 beschlossen habe, für einen Teilbereich (den von der Bez.Reg. am 15.01.1964 genehmigten) den Bebauungsplan auf der Grundlage der tatsächlichen Umlegung aufzustellen. Dazu hätte natürlich der jetzige Bebauungsplan aufgehoben werden müssen. Auch dieser Beschluß wurde in dieser Sitzung gefaßt.

Es fanden daraufhin viele Gespräche mit der Kreisverwaltung statt, wobei schließlich die Auffassung vertreten wurde: Keine Aufhebung mit Neuaufstellung, da die Gemeinde z.B. keine Ausgleichsflächen bereitstellen kann. Dies wäre jedoch bei einer Neuaufstellung Voraussetzung.

Um die enorm große Rechtsunsicherheit bei Bauträgern hinsichtlich des vorhandenen Bebauungsplanes auszuschließen, wurde sodann vereinbart, eine Änderung dieses Teilbereiches auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung vorzunehmen. Die Aufnahme des Bestandes wurde bereits vom Ing.-Büro Hetterich durchgeführt und der Planentwurf am 01.12.1987 dem Gemeinderat vorgestellt. Daß das Bauleitplanverfahren dann im Jahre 1988 stecken blieb, lag an dem Rechtsstreit Kerz ./. Marbe. Gemäß § 2 (3) BauGB können gegenüber der Gemeinde Entschädigungsansprüche bei Aufhebung oder Änderung eines Bebauungsplanes erwachsen. Daher sollte der Rechtsstreit abgewartet werden.

1989 wurde die Verwirklichung einer Bebauungsplan-Änderung erneut aufgegriffen und die Kreisverwaltung kam jetzt zu der Auffassung, daß, da das Gebiet zum Großteil bebaut ist, kein Planerfordernis gem. § 1 (3) BauGB besteht. Die Gemeinde hätte für die wenigen noch zu erwartenden Neubauvorhaben gem. § 34 BauGB ausreichende Steuerungsmöglichkeiten. Danach wäre nur ein Aufhebungsbeschluß ohne gleichzeitigen Aufstellungsbeschluß erforderlich.

Am 21.08.1990 hat der Gemeinderat nach Berichterstattung durch Herrn Wetzel von der Kreisverwaltung nochmals den Beschluß über die Aufhebung des am 15.01.1964 genehmigten Bebauungsplan und die Neuaufstellung des am 12.03.1970 genehmigten Planes gefaßt. Dieser Beschluß hat den Gemeinderatsbeschluß vom 21.07.1987 somit ersetzt.

Am 30.07.1992 wurde der Verwaltung telefonisch mitgeteilt, daß erneut ein Gesprächstermin mit der Kreisverwaltung stattfinden soll. Grundlage hierfür war wohl der Bauantrag Heckelsmüller für das Grundstück Lindenweg 2, der von der Kreisverwaltung am 02.07.1992 genehmigt wurde.

Es wäre jetzt an der Zeit den Grundstücksbesitzern im Bereich zwischen Rheinstraße und Buchenweg (östl. Straßenseite) Rechtssicherheit zu geben; daher der Beschlußvorschlag.

/9

Zur Änderung :

Wenn jetzt ein Wohnhaus 2 Vollgeschosse hat, wird dies in den Festsetzungen als zwingend einzuhaltend festgeschrieben. Sollten Häuser zum jetzigen Zeitpunkt nur 1 Vollgeschoß haben, kann hier auf max. 2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze) erhöht werden. Die Gebäude, die heute durch Anhebung des Kellergeschosses, 3 Vollgeschosse haben, unterliegen dem Bestandschutz. Die vorhandene Bebauung legt auch die überbaubaren Flächen fest. Eine Ausuferung der Grundstücksteilungen mit anschließender rückwärtigen Bebauung wird damit entgegnet.

Die Veränderungssperre überbrückt die Zeit zwischen Aufhebung und Rechtskraft der Bebauungsplanänderung. Alle Bauanträge müssen dann über einen Gemeinderatsbeschluß " Ausnahme von der Veränderungssperre " (wie bei einer Befreiung) abgedeckt sein. Hier muß dann auf der Grundlage der zukünftigen Bebauungsplanänderung entschieden werden.

Eine größere Rechtssicherheit für die Verwaltung und der Bürger kann nicht erreicht werden. Daher wird um Beschlußfassung gebeten.

Da der Planungswille der Ortsgemeinde Nackenheim mit dem am 15.01.1964 von der Bezirksregierung genehmigten Bebauungsplan nicht in Einklang zu bringen ist und nach Rücksprache mit der Bauleitplanung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, ergehen folgende

Beschlüsse :

1. "Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nackenheim beschließt hiermit den Beschluß des Gemeinderates vom 21.07.1987, den Bebauungsplan " Am Brühl, Gehren, Vordere-Mittlere und Hintere Kappesäcker, Alte Weide und Lehnsweide ", genehmigt von der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz am 15.01.1964, aufzuheben, zurückzunehmen. "

Abstimmung : einstimmige Annahme

/10

2. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nackenheim beschließt hiermit die Änderung des von der Bezirksregierung Rhh. - Pfalz am 15.01.1964 genehmigten Bebauungsplanes " Am Brühl, Gehren, Vordere-Mittlere und Hintere Kappesäcker, Alte Weide und Lehnsweide ".
Von der Änderung sind folgende Grundstücke betroffen:

Flur 2, Flurstücke 70/9, 70/10, 70/11, 70/12, 306, 307, 308/1, 308/2, 309, 301, 311, 312, 313, 314, 315/2, 315/3, 315/4, 316, 317, 318, 319, 320, 321/1, 321/3, 321/4, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336/1, 336/2, 336/3, 336/4, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348/2, 349, 350/2, 350/3, 350/6, 351, 352, 353, 354, 355, 356/1, 356/2, 356/3 357/1, 357/2, 358, 359, 360, 361, 362/3 362/4, 362/5, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371/1, 371/2, 371/3, 371/4, 372, 373, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402 und 406.

Die Änderung orientiert sich am jetzigen Baubestand, d.h., daß das allgemeine Wohngebiet die gem. § 17 BauNVO max. zulässigen Werte festsetzt. Die Zahl von 2 Vollgeschossen wird z.T. als zwingend (für Grundstücke mit vorhandener zweigeschossiger Bebauung) und z.T. als Höchstgrenze (für Grundstücke mit vorhandener eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für die Grundstücke entlang der Rheinstraße und ein Grundstück an der Pommardstraße wird eine " abweichende Bauweise " festgesetzt (einseitige Grenzbebauung). Die überbaubaren Flächen werden entsprechend der bestehenden Bebauung mittels Baugrenzen bestimmt. Dadurch werden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausreichend große Freiflächen gesichert. Die Firstrichtung wird gemäß dem Gebäudebestand aufgenommen.

/11

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Beschlüsse amtlich bekanntzumachen. "

Abstimmung: einstimmige Annahme

3. " Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nackenheim beschließt hiermit die Satzung über die Verhängung einer Veränderungssperre nach § 14 und 16 BauGB für den am 15.01.1964 von der Bezirksregierung Rhh.-Pfalz genehmigten Bebauungsplan " Am Brühl, Gehren, Vordere-Mittlere und Hintere Kappesäcker, Alte Weide und Lehnsweide ".

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Satzung amtlich bekanntzumachen und sodann der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zur Genehmigung vorzulegen. "

Abstimmung : einstimmige Annahme

4. " Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Nackenheim beschließt hiermit, das Ing.-Büro Hetterich, Hanau, das bereits aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 21.07.1987 Teilleistungen erbracht hat, mit der Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Angebotes vom 11.11.1993, zu beauftragen.
Ein Ingenieurvertrag ist vor Auftragsvergabe abzuschließen. "

Abstimmung : einstimmige Annahme

Nach Beschlußfassung und Abstimmung nehmen die Ratsmitglieder Grünerwald, Marbe und Wetzel an dem weiteren Verlauf der Sitzung wieder teil.

/12