

Begründung

zum Bebauungsplan „Tennelbachtal – 1. Änderung
(Ergänzendes Verfahren nach § 215 a BauGB)“ im Ortsbezirk Sonnenberg

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Planungsziele**
- 3. Übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungsplan
- 4. Fachplanung**
 - 4.1 Landschaftsplan
- 5. Umweltbericht**
- 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen –
 - 6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.3 Textliche Festsetzungen
- 7. Kosten**

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das Grundstück Flurstück 406/4 der Flur 17 in der Gemarkung Sonnenberg.

2. Planungsziele

In der Begründung des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (HVGH) vom 29.04.2003 wird näher ausgeführt, dass der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft ist, indem er die Interessen der Antragsteller an einer angemessenen baulichen Ausnutzung des Grundstückes Flur 17, Flurstück 406/4 über die so genannte 2-Wohnungsklausel (im Bebauungsplan festgesetzt) und die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,15 hinaus, zusätzlich durch die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und der Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinten angesetzt hat.

Diese Abwägungsmängel wurden anhand des Urteils im Einzelnen überprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Mängel durch ein ergänzendes Verfahren nach § 215 a Abs. 1 BauGB behoben werden können.

Mit dieser Heilung kann der Bebauungsplan „Tunnelbachtal“ auch für das o.a. Grundstück Rechtsverbindlichkeit erlangen.

Um die Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern, wird der bestehende Bebauungsplan „Tunnelbachtal“ für das Grundstück Flur 17, Flurstück 406/4 durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen geändert.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ermöglichen die Ausschöpfung der durch die Grundflächenzahl festgelegten Maximalausnutzung. Des Weiteren wird die Möglichkeit der Errichtung eines zweiten Wohngebäudes eingeräumt.

Hiermit wird dem Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes entsprochen und wie gefordert die Möglichkeit eröffnet, die maximale bauliche Ausnutzung innerhalb der überbaubaren Fläche zu erreichen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden weist den Bereich, in dem der Bebauungsplan geändert wird, als „Wohnbaufläche“ aus. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Tunnelbachtal“ (Sonnenberg 1995/1) vor. Es handelt sich hierbei um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

Aufgrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 29.04.2003 wurde der o. g. Bebauungsplan für den Bereich des Grundstückes Flur 17, Flurstück 406/4 aufgrund eines Abwägungsfehlers für unwirksam erklärt.

4. Fachplanungen

4.1 Landschaftsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes besteht in der Vergrößerung der überbaubaren Flächen, bei unverändertem Maß der baulichen Nutzung und der daraus resultierenden Verkleinerung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Sonnenberg 1995/1, in dem auch der Fläche des hier betroffenen Grundstückes liegt, wurde bereits ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt.

Da der Geltungsbereich der Änderung im Hinblick auf die Gesamtfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes sehr klein ist und die Vergrößerungen der überbaubaren Flächen geringfügig sind, kann auf einen weiteren landschaftsplanerischen Fachbeitrag und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

5. Umweltbericht

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) legt fest, für welche Vorhaben im Bebauungsplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist bzw. ob eine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt weder vom Flächeninhalt, noch vom planerischen Inhalt her die Kriterien, die eine UVP erforderlich machen. Auf einen Umweltbericht kann daher verzichtet werden.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen –

Wie im Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs bemängelt, wird nun die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) in dem Maße vergrößert, dass eine Umsetzung der unveränderten maximalen Ausnutzung – festgesetzt durch die Grundflächenzahl – ermöglicht wird. Des Weiteren werden die Baufenster so dimensioniert, dass der Bau von zwei Wohngebäuden auf dem Grundstück ermöglicht wird. Damit ist eine angemessene bauliche Ausnutzung des Grundstücks, bei Berücksichtigung der hohen ökologischen Wertigkeit, gegeben.

6.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerische Festsetzung soll sicherstellen, dass trotz der baulichen Nutzung im Plangebiet, eine sowohl aus städtebaulicher, als auch aus ökologischer Sicht wünschenswerte Begrünung erzielt wird.

Die Verkleinerung der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen, resultierend aus der Vergrößerung der Baufenster, ist aus städtebaulicher Sicht insofern vernachlässigbar, als es sich bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Tunnelbachtal“, nur um eine kleine Teilfläche handelt und der weitaus größere Teil des Bebauungsplanes, mit seinen grünordnerischen Festsetzungen, weiterhin rechtskräftig bleibt.

6.3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Tennelbachtal“ in Wiesbaden-Sonnenberg (Sonnenberg 1995/1) haben für dieses ergänzende Verfahren nach § 215 a Abs. 1 BauGB weiterhin ihre Gültigkeit.

7. **Kosten**

Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes entstehen für die Landeshauptstadt Wiesbaden keine Kosten.

Wiesbaden,
Im Auftrag

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor