

21.09.2020

Stadtratsfraktion B90/Die Grünen  
Frau Gisela Herr  
Im Reil 3b  
55262 Ingelheim am Rhein

**Anfrage vom 09.09.2020**

Sehr geehrte Frau Herr,

die in Kopie beigefügte Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Zu Frage 1:

Das von Ihnen benannte Gebäude in der Wackernheimer Straße 9, Gemarkung Heidesheim, Flur 40, Flurstück 87/2 wurde mit Bauschein Az.: 61-611-21 B 1516/71 vom 23.10.1992 genehmigt. Eine Abnahme durch die Bauaufsicht erfolgt am 29.07.1975 ohne Feststellung von Mängeln bzw. Abweichungen.

Das Gebäude stimmt hinsichtlich der Kubatur sowie der bebauten Grundfläche mit der Baugenehmigung überein.

Der Investor führt das Gebäude auch im Einfügenachweis auf, hat es aber als abzureißendes Objekt gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Geschossigkeit weisen nahezu alle Gebäude im Bereich der Wackernheimer Straße zwei Vollgeschosse auf. Aus der dargestellten Straßenabwicklung ist zu entnehmen, dass die Gebäude hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe mit den angrenzenden Bestandsgebäuden nahezu übereinstimmen. Dabei liegt die geplante Firsthöhe deutlich unterhalb der jetzigen Höhe des Abrissgebäudes.

Frage 2:

Da eine Baugenehmigung vorliegt und das vorhandene Gebäude hinsichtlich Kubatur und bebauter Grundfläche mit dieser übereinstimmt, sind keine weiteren Ausführungen zu Frage 2 notwendig.



Zu Frage 3:

Die Grundfläche und die Kubatur der geplanten Gebäude findet sich durchaus auch in der näheren Umgebung. Hierbei kennzeichnet sich die nähere Umgebung keineswegs nur anhand der direkt angrenzenden Nachbargrundstücke. Maßstabsbildend im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

So finden sich neben dem Gebäude in der Wackernheimer Straße 9 absolut gesehen, vergleichbare Gebäudegrundflächen in der Wackernheimer Straße 2 oder auch der Oberdorfstraße 15 (Ecke Wackernheimer Straße). Bei Betrachtung der sich ergebenden Grundflächenzahl (GRZ) ist festzustellen, dass in der näheren Umgebung ebenfalls vergleichbare Werte erreicht werden.

Da sich ein Einfügen der geplanten Bebauung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ableiten lässt, ist die Erstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes nicht erforderlich. Durch das begründbare Einfügen der Bebauung kann auch nicht von einer Ungleichbehandlung gesprochen werden. Insbesondere die Bebauung im Bereich des Burgstraßenviertels unterliegt völlig anderen Grundzügen, da es hierbei im Wesentlichen um eine Bebauung in zweiter Reihe geht, die sich aus der näheren Umgebung gerade nicht nach § 34 Abs.1 BauGB ableiten lässt.

Zu Frage 4:

- a) Der Tathergang stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 89 Abs.1 LBauO da.
- b) Bislang wurde noch kein Verfahren im Zusammenhang mit der Ordnungswidrigkeit eröffnet.
- c) Aufgrund einer Vielzahl an unterschiedlichen Aufgabenstellungen, welchen eine höhere Priorität eingeräumt werden muss wurde bislang kein Verfahren angestrengt. Eine Verjährung tritt ohnehin erst nach Ablauf von 3 Jahren ein. Insofern besteht noch ausreichend Zeit, ein Verfahren einzuleiten.

Zu Frage 5:

Die Wasseransammlung wurde durch eine, im Zuge des Aushubs, beschädigte Leitung hervorgerufen.

Die Abteilung 60/4 ist über die Beschädigung informiert. Recherchen haben ergeben, dass die Leitung von der Krebsmühle zur Zoar (Rheinhessisches Diakonie- Zentrum f. seelisch Behinderte) führt. Ursprünglich wurde die Leitung zur Versorgung des Landesalters – und Pflegeheims in Heidesheim errichtet. Bislang ist unklar, wer für die Instandhaltung der Leitung zuständig ist und ob die Leitung überhaupt noch genutzt wird.

Aus Sicht der Verwaltung muss der Verursacher die Leitung wieder instand setzten.

Mit freundlichen Grüßen



Ralf Claus  
Oberbürgermeister



61

# Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen



Gisela Herr · Im Reil 3b · 55262 Heidesheim

Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein  
Herrn Oberbürgermeister Ralf Claus  
Friedhof-Nansen Platz 1  
55218 Ingelheim am Rhein

09.09.2020

Ingelheim, den 08/09/2020

## Anfragen zum Bauvorhaben Wackernheimer Straße im Ortsteil Heidesheim

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Claus,

wie in der Ortsbeiratsratssitzung Heidesheim am 26.08.2020 von der Verwaltung nochmals bestätigt sollen in der Wackernheimer Straße 32 Wohneinheiten in 4 Häusern nach §34 Baugesetzbuch errichtet werden.

Hierzu ergeben sich für uns nachstehende Fragen, um deren Beantwortung wir bitten:

1. Ein weiteres Mehrfamilienhaus, welches zu diesem Gesamtbauvorhaben zählt, wurde bislang noch nicht abgerissen. Unter der Annahme, dass das zum Abriss vorgesehene Mehrfamilienhaus des Investors für die Geschossigkeit und die Definition der Umgebung, in die sich das Bauvorhaben einfügen muss, herangezogen wird, bitten wir um Überprüfung des zum Abriss vorgesehenen Objekts hinsichtlich der Einhaltung der Baugenehmigung.
2. Sollte keine Baugenehmigung hierzu auffindbar sein oder die Ausführung nicht in allen Teilen der Baugenehmigung entsprechen, bitten wir um Mitteilung seitens der Verwaltung, in wieweit dieses zum Abriss vorbereitete Objekt für die Planung der neuen Häuser herangezogen werden darf.
3. Die Grundfläche und die Kubatur der geplanten Gebäude weichen erheblich von den anschließenden Bestandsgebäuden ab (vgl. im RIS Vorlage der Planung für den Wackernheimer Weg), die einzelnen Grundflächen sind um ein Vielfaches größer als die Gebäudegrundflächen der Umgebung.  
  
Ist die Bebauung in dieser Form ohne vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus Sicht der Verwaltung begründet und auch im Vergleich zu anderen Bauvorhaben im Sinne der Gleichbehandlung vertretbar (z.B. Bebauungsplan Burgstraßenviertel) ?
4. Was sind die rechtlichen Folgen der nicht genehmigten und durch die Bauaufsicht eingestellten Arbeiten des eigenmächtigen Bodenabbaus von über 300<sup>3</sup>?
  - a) Wurde hier der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllt?
  - b) Wenn ja, hat die zuständige Behörde ein Bußgeldverfahren gegen den Verursacher eingeleitet?
  - c) Falls der Tatbestand erfüllt aber noch kein Bußgeldverfahren eingeleitet wurde, obwohl eine Ordnungswidrigkeit vorliegt, bitten wir die Verwaltung zu erläutern, warum kein Verfahren eingeleitet wurde.
5. Was ist die Ursache für die Wasseransammlung (vor Regenereignis) im Bereich des Bauvorhabens / "Wackernheimer Weg" (siehe beigefügtes Foto)

Vielen Dank für die mündliche sowie schriftliche Beantwortung der vorgenannten Fragen wenn möglich im öffentlichen Teil der nächsten Stadtratssitzung am 21.09.2020.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Gisela Herr  
- Stadtratsmitglied -

Anlagen: 1 Foto Wasser im Erdreich  
1 Foto Mehrfamiliengebäude









