

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 15.10.2015

### **Bebauungsplan „Rheinstraße 63,, in Weiterstadt, Gemarkung Weiterstadt Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Aufstellung eines Bebauungsplans „Rheinstraße 63“ in Weiterstadt Gemarkung Weiterstadt zum Zwecke der Schaffung einer erweiterten Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung wird nach § 2 Abs. 1 BauGB zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinstraße 63“ umfaßt das Grundstück der Gemarkung Weiterstadt Flur 3, Nr.163/3 mit einer Größe von 815 qm (Rheinstraße 63).
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Rheinstraße 63“ vom 15.09.2015 einschließlich Begründung und Anlagen (Anlage 1 dieser Vorlage) wird als Auslegungsentwurf anerkannt und ist nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.
6. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.
7. Die Kosten des Verfahrens und der Planung trägt der Antragsteller.

#### **Sachverhalt:**

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude des Vereins Mäander e.V., das dem Wohnen von Mädchen, jungen Frauen und deren Kindern dient. Aufgrund des gestiegenen Bedarfs an Wohnungen für diese Zielgruppe soll das Gebäude nun um einen Anbau erweitert werden, der weitere Wohnungen sowie Büro- und Gruppenräume aufnehmen soll.

Der Bereich mit Doppel- und Reihenhäusern, der sich Richtung Osten an das Grundstück anschließt, wird durch einen Bebauungsplan erfasst. Das Grundstück selbst sowie der westlich und nördlich angrenzende Bereich liegt in einem unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der nach § 34 BauGB einzuordnen ist. Da das Grundstück mit dem zukünftigen Anbau in zweiter Reihe aus städtebaulicher Sicht einen Übergang zwischen der einreihigen Straßenrandbebauung im Westen und der dreireihigen Doppel- und Reihenhausbauung im Osten darstellt, kann dies nicht nach § 34 BauGB geregelt werden. Daher soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der diese städtebauliche Übergangszone ordnet und planungsrechtlich absichert

# Drucksache IX/1130/1

Der vorliegende Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Er ermöglicht eine Nachverdichtung für eine Wohnnutzung.

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Berücksichtigung der Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Dieses Gutachten ist als Anlage beigefügt.

Über den vorliegenden Antrag auf Überplanung des Grundstückes hat die Gemeinde gem. §1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Diese pflichtgemäße Entscheidung hat sich allein an den im § 1 Abs. 3 BauGB abschließend formulierten Regelungen für die Planerfordernisse zu orientieren: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. D.h. ein Bauleitplan muss/darf nur der städtebaulichen geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Erforderlichkeit des beantragten Bebauungsplanes zur Ermöglichung weiterer Wohnbebauung kann im vorliegenden Fall als gegeben angenommen werden.

Die Aspekte, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung insbesondere zu berücksichtigen sind, werden durch die im § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze definiert. Diese nicht abschließende Aufzählung enthält in Nr. 2 „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen...“, und in Nr. 3 „die soziale und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie Belange des Bildungswesens ...“. Die beantragte Änderung dient der Erfüllung dieser Belange durch die geordnete Nachverdichtungsmöglichkeit für die Errichtung von einem Wohngebäude für eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf und begründet somit das Planerfordernis.

Zur Verfahrensfortführung, entsprechend dem Baugesetzbuch, wird um Entscheidung zu den Beschlussempfehlungen gebeten.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, die erforderlichen Gutachten und die Durchführung der Verfahrensschritte trägt der Antragsteller.

Der Sachverhalt wurde am 6. Oktober 2015 im Magistrat beraten.

- Spätling-Slomka -  
Erste Stadträtin

## **Anlagen:**

Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.09.2015 sowie Begründung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 08.09.2015 (Anlage 1 dieser Vorlage)