

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 02.02.2017

Bebauungsplan "21. Änderung Darmstädter Straße", Gemarkung Weiterstadt, Flur 1, Nr. 93/8 und 93/11 (Darmstädter Straße 1 und 3); Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines Bebauungsplans „21. Änderung Darmstädter Straße“ zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung einer Überbauung der bisher als Hof und Garagenfläche festgesetzten Grundstücksfläche mit je einem Wohngebäude in zweiter Reihe wird nach § 2 (1) BauGB zugestimmt. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
2. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „21. Änderung Darmstädter Straße“, umfasst nach § 9 (7) BauGB das folgende Grundstück: Gemarkung Weiterstadt, Flur 1, Flurstück Nr. 93/8 und 93/11(siehe Anlage 1).
3. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die zu überplanende Fläche ist als Wohnbaufläche „W“ dargestellt.
4. Alle durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes entstehenden Veranlassungen und Kosten (Planungs-, Verfahrens- und sonstigen Kosten) sind durch den Antragsteller unmittelbar und auf eigenes Risiko zu übernehmen.
5. Der Magistrat wird beauftragt weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Darmstädter Straße“ von 1978 ist die zu überplanende Fläche als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (s. Anlage 2). Zusätzlich ist die überbaubare Fläche durch Bargrenzen und die Standorte für Garagen festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde so bisher nicht umgesetzt. Nun liegt der Stadt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel vor, im hinteren Bereich der Grundstücke, die derzeit als Gartenfläche benutzt bzw. mit Nebengebäuden und Scheune bestanden sind zwei Doppelhaushälften errichten zu können.

Über den vorliegenden Antrag 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 Planerfordernis 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 städtebaulich geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Erforderlichkeit des beantragten Bebauungsplanes zur Errichtung einer weiteren Bebauung kann im vorliegenden Fall als gegeben angenommen werden.

Drucksache 10/0206/1

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, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“. Die beantragte Änderung dient der Erfüllung dieses Belanges und begründet somit das Planerfordernis.

Da der Bebauungsplan die Kriterien des § 13 a BauGB einhält und lediglich der Nachverdichtung im Innenbereich dient, erfolgt die weitere Bebauungsaufstellung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13 a BauGB; d.h. es wird von einer frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück bereits als Wohnbaufläche dar. Zur Verfahrensfortführung, entsprechend dem Baugesetzbuch, wird um Entscheidung zu den Beschlussempfehlungen gebeten.

Der Sachverhalt wurde am 20. Dezember 2016 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

1. Geltungsbereich zum Bebauungsplan „21. Änderung Darmstädter Straße“
2. Auszug aus dem Bebauungsplan „Darmstädter Straße“ von 1978
3. Antragschreiben vom 14. November 2016 mit Lageplan zur Änderung