

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 22.10.2020

### **Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes „Wingertstraße 26-38“, in Gräfenhausen; Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Aufstellung eines Bebauungsplans „Wingertstraße 26-38“ in Weiterstadt zum Zwecke der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung in den hinteren Grundstücksbereichen wird nach § 2 Abs. 1 BauGB zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wingertstraße 26-38“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Gräfenhausen Flur 2, Nr.297, 300, 301, 304, 305, 308 und 309 mit einer Größe von ca. 5.860 qm (Wingertstraße 26-38).
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.
5. Die Kosten des Verfahrens und der Planung trägt der Antragsteller.

#### **Sachverhalt:**

Der Stadt liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes für die hinteren Bereiche der Grundstücke Wingertstraße 26-38 vom 21. August 2020 vor. Laut Aussage des Antragstellers hat die Mehrheit der betroffenen Grundstückseigentümer der Antragstellung zugestimmt (s. Anlage 3).

Das Gebiet des beantragten Bebauungsplanes liegt zurzeit im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gespräche der Eigentümer bei der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg haben ergeben, dass eine rückwärtige Bebauung ohne Bauleitplan nicht möglich ist.

Die Eigentümer bitten deshalb um eine Einleitung des Bebauungsplans mit dem Ziel, eine Möglichkeit zur Verdichtung der Grundstücksausnutzung zu erhalten. Der beantragte Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Im näheren Umkreis des beantragten Geltungsbereiches sind bereits Bebauungspläne erstellt worden, die den Zweck der Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche dienen (s Anlage 2). Für den Stadtteil Gräfenhausen besteht, aufgrund des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Regionalplanes 2010, in der Nachverdichtung im Bestand die einzige Möglichkeit eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

# Drucksache 10/1055/1

Über den vorliegenden Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 städtebaulich geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Anforderlichkeit 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, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“. Das Planungsvorhaben entspricht den gesetzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB. Die beantragte Änderung dient der Erfüllung der o.g. Belange durch die geordnete zukünftige Nachverdichtungsmöglichkeit und begründet somit das Planerfordernis.

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

## **Finanzierung:**

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

Der Sachverhalt wurde am 22. September im Magistrat beraten.

Ralf Möller  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

Geltungsbereichsabgrenzung  
Bebauungsplanübersicht Gräfenhausen  
Antragsschreiben