Drucksache 12/0126/1

Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, 30. September 2026

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 22.10.2026

Antrag auf Zustimmung gemäß § 31 (3) BauGB für ein Vorhaben auf dem Grundstück Rappmühlstraße 12, 64331 Weiterstadt,
Beurteilung zweier Anträge zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rheinstraße (Flur 3 - Auf dem Hinterstein), 2. Änderung„

Beschlussvorschlag:
Die Zustimmung gemäß § 31 (3) Baugesetzbuch zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rheinstraße (Flur 3 - Auf dem Hinterstein), 2. Änderung“ zum Vorhaben Anbau an das Bestandshaus auf dem Grundstücks Gemarkung Braunshardt, Flur 3, Flurstück Nr. 145, Rappmühlstraße 12 wird nicht erteilt, da das Vorhaben nicht den Grundzügen der Planung entspricht und hier zudem ein Präzedenzfall geschaffen würde.

Sachverhalt:
Es lag bereits einen Bauantrag des Antragsstellers mit dem Vorhaben Umbau, Anbau für das Bestandshaus in der Rappmühlstraße 12 vor. Beantragt im Rahmen des Bauantrages wurden zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rheinstraße (Flur 3 - Auf dem Hinterstein), 2. Änderung“. Zum einen die Befreiung von der Festsetzung zu GFZ und GRZ, statt den zulässigen 0,25 soll einer Überschreitung auf 0,38 zugestimmt werden. Dies entspricht zusätzlichen 83 m2.

Weiterhin soll von der Festsetzung zur Baugrenze befreit werden, die südliche Baugrenze soll insgesamt um eine Fläche von 14 Metern Länge und 3 Metern Breite überschritten werden.

Da dem Vorhaben im regulären Bauantragsverfahren das Einvernehmen der Stadt bereits versagt wurde, erfolgte nun eine Beantragung gemäß § 31 (3) BauGB. Im neu eingefügten § 31 (3) BauGB ist nun das Befreien von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes großzügiger geregelt:

> „(3) Mit **Zustimmung der Gemeinde** kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Dieses Verfahren benötigt die **Zustimmung** der Gemeinde. Die Stadt Weiterstadt hat zur Erteilung der Zustimmung bisher keine Verfahrensregelung. Somit wird der Antrag der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.
Soll die neue Rechtslage auf Antrag der Bauherrschaft genutzt werden, ist dies gemäß § 36a BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich:

> „(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar

> ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.“

Das vorliegende Vorhaben ist mit den Vorstellungen der Stadt Weiterstadt von der städtebaulichen Ordnung im Bereich der Rappmühlstraße und den Grundzügen der Planung nicht vereinbar, insbesondere im Hinblick auf die Bautiefe und die Dimensionen des Anbaus. Die Zustimmung ist somit nicht zu erteilen.

Finanzierung:
Keine finanziellen Auswirkungen

Der Sachverhalt wurde am 29. September 2026 im Magistrat beraten und der Magistrat empfiehlt dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Niklas Gehnich
Bürgermeister

Anlagen:
Lageplan mit beantragtem Bauvorhaben
Luftbild