

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Weiterstadt, Flur 17, Flurstücke 28 und 29, An der Rodwiese, "Nördlich der Bahnlinie"
Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplan Weiterstadt
Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. §1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Nördlich der Bahnlinie“ für die Grundstücke Gemarkung Weiterstadt, Flur 17, Flurstücke Nr. 28 und 29, An der Rodwiese, zum Zwecke der Errichtung von Wohngebäuden im gegenwärtigen Gartenbereich wird abgelehnt.

Sachverhalt:

1. Nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 18.05.2009 beschlossen hat, die beiden in Rede stehenden Grundstücke nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße – Teil II“ aufzunehmen sondern ein eigenständiges Verfahren einzuleiten, liegt der Stadt Weiterstadt nun ein Antrag vom 03.10.2009 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes „Nördlich der Bahnlinie“ mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden im gegenwärtigen Gartenbereich und auf Änderung des Flächennutzungsplan Weiterstadt vor (s. Anlage 1). Der Antrag ist von den Eigentümern der beiden Grundstücke unterzeichnet. Beide Grundstücke mit ca. 2.950 m² liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB) und werden als Gartenland genutzt bzw. sind an den Pappelhof verpachtet. Eine Bebauung der genannten Flächen ist im Moment nicht zulässig.
2. 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 städtebauliche geordneten Entwicklung dienen. Der Aufstellungsbeschluss leitet ein ergebnisoffenes Planverfahren ein, in dessen Verlauf die Belange, die für eine Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten sind (§ 2 Abs. 2 BauGB). Am Ende des Verfahrens muss eine die privaten und öffentlichen Belange gerecht abwägende Lösung stehen (§ 1 Abs. 7 BauGB), die nicht zwingend mit dem ursprünglichen Antragsinhalt identisch sein muss.

Drucksache VIII/0911/1

Die in Rede stehenden Flächen sind im Regionalplan Südhessen 2000 als ‚Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer, bzw. ‚Regionaler Grünzug‘ ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kann von einem Abweichungsverfahren abgesehen werden.

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt aus dem Jahre 2000 (Anlage 2) ist die Fläche dargestellt als

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Auenschutzbereich/Klimaschutzbereich
- Empfehlung Biotopverbundfläche aus dem Landschaftsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beantragte Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit nur mit einer gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans zulässig.

Der Zuschnitt des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße“ wurde bewusst so gewählt, dass nur solche Flächen integriert sind, die ohne Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen 2000 überplant werden konnten. Der an die beantragten Grundstücksflächen angrenzende Pappelhof liegt als „privilegierter“ landwirtschaftlicher Betrieb gem. § 35 BauGB im Außenbereich. Die unbebauten Grundstücke zwischen der Bebauung des Bebauungsplanes „Östlich der Kreisstraße und dem Pappelhof stellen somit keine Baulücke i. S. d. § 34 BauGB dar (s. Anlage 3). Dem landwirtschaftlichen Betrieb stehen Abwehrrechte gegen eine heranrückende Wohnbebauung zu, deren Geltendmachung der Stadt gegenüber bereits angekündigt wurde.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass aufgrund der vorgenannten Rahmenbedingungen, die

- a) im Verfahren gem. § 2 Abs. 3 zu ermittelnden Belange und
- b) die im Rahmen der Beteiligung zu erwartenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange sowie
- c) die Einwendungen des Eigentümers des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes möglicherweise nicht rechtssicher mit dem Ergebnis einer Fortführung der Planung abgewogen werden können.

Die Kostenübernahmeerklärung des Antragstellers liegt vor. Bei einem Scheitern des Verfahrens liegt das finanzielle Risiko beim Antragsteller.

Der Sachverhalt wurde am 02.02.2010 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

- Rohrbach -
Bürgermeister

Anlagen:
Antragsschreiben
Auszug aus dem Bebauungsplan
Auszug Lageplan