

4

Magistratsvorlage zur Sitzung am 04.05.2010

**Bebauungsplan "33. Änderung Im Laukesgarten", Gemarkung Weiterstadt, Flur 3, Nr. 831 (Rudolf-Diesel-Straße 8)  
Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung:**

1. Der Aufstellung eines Bebauungsplans „33. Änderung Im Laukesgarten“ zum Zwecke der Überbauung der bisher als Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche mit Wohngebäuden 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 „33. Änderung Im Laukesgarten“, umfasst nach § 9 (7) BauGB das folgende Grundstück: Gemarkung Weiterstadt, Flur 3 Flurstück 831 (bisher öffentliche Grünfläche, Rudolf-Diesel-Straße 8, siehe Anlage 1).
3. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
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. Hierzu schließt die Stadt mit dem Vorhabensträger gem. § 11 BauGB einen städtebaulichen Vertrag.
5. Der Magistrat wird beauftragt weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

**Sachverhalt:**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Laukesgarten“ von 1983 ist die zu überplanende Fläche als Grünfläche festgesetzt (s. Anlage 2). Aufgrund mehrerer B-Planänderungen in räumlicher Nähe fehlt der zu überplanenden Fläche jedoch seitdem der städtebauliche Zusammenhang. Die Stadt hat die Grünfläche 1994 an die direkte Nachbarin verkauft. Der Stadt Weiterstadt liegt nun ein Antrag vom 30.03.2010 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Ziel ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden (s. Anlage 4).

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 Ord-

nung erforderlich ist". D.h. ein Bauleitplan muss/darf nur der städtebaulich geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Anforderlichkeit des beantragten Bebauungsplanes zur Errichtung einer weiteren Bebauung 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 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 seit dem 01.01.2007 neu eingeführten 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.

Darüber hinaus kann gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht (s. Anlage 3), auch aufgestellt werde, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf (hierbei) nicht beeinträchtigt werde. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

  
- Georg Latocha -  
Fachdienstleiter

  
- Frank Wesp -  
stellv. Fachbereichsleiter

einverstanden:

  
- Rohrbaach -  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Geltungsbereich zum Bebauungsplan „33. Änderung Im Laukesgarten“  
Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Laukesgarten“ von 1983  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Weiterstadt,  
Stadtteil Weiterstadt  
Antragschreiben vom 30.03.2010

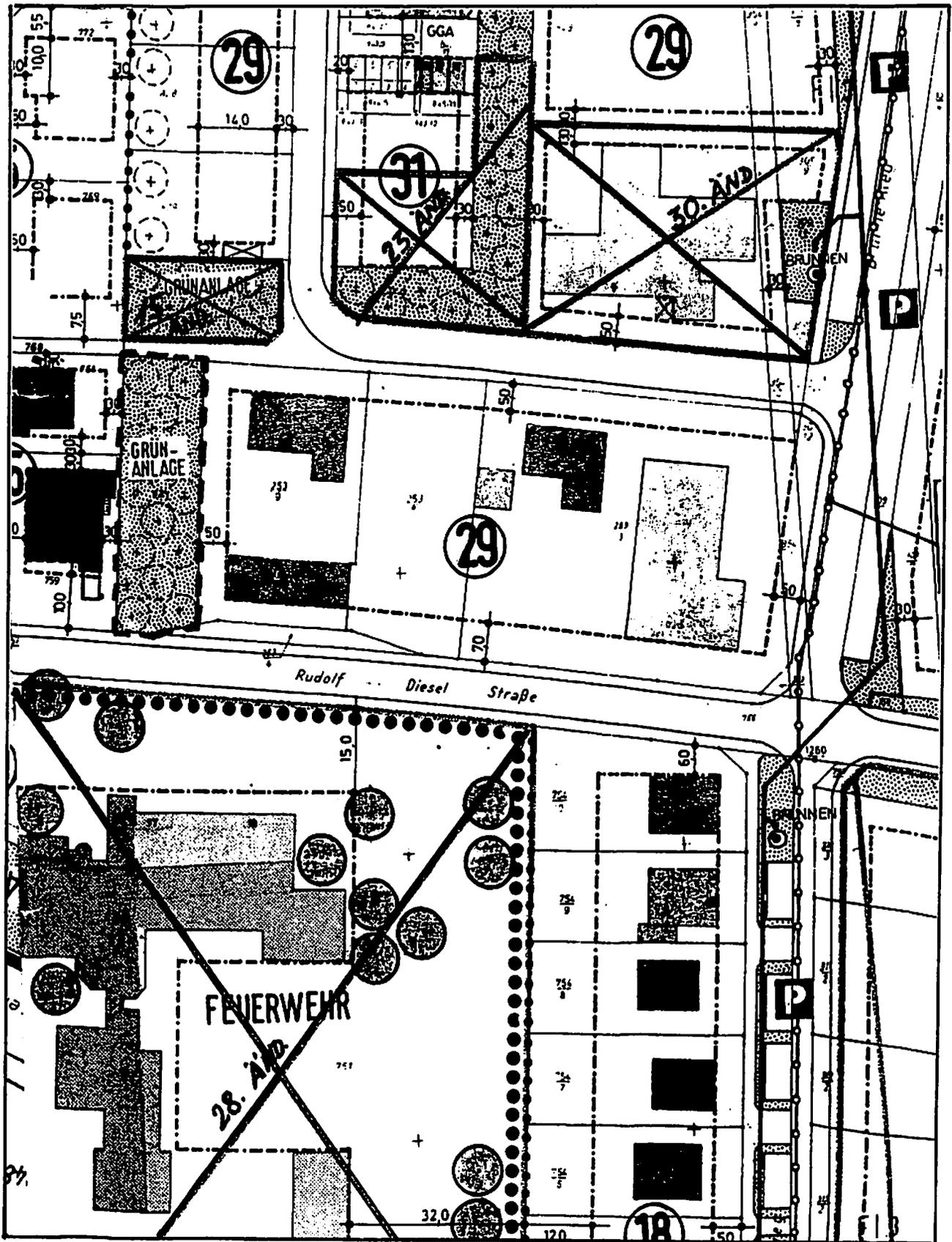
# Anlage 1

## Geltungsbereich zum Bebauungsplan „33. Änderung im Laukesgarten“



# Anlage 2

## Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Laukesgarten“ von 1983



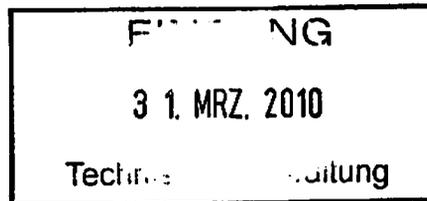


# Anlage 4

Architekturbüro M. Schneider Schulstraße 5 64331 Weiterstadt

Magistrat der Stadt Weiterstadt  
Technische Verwaltung  
Riedbahnstr. 6

64331 Weiterstadt



## MANFRED SCHNEIDER

Architektur- u. Ingenieurbüro  
Architektenkammer Hessen 6756  
Steuernummer: 007 867 00748

## PLANUNG STATIK BAULEITUNG

Schulstraße 5  
64331 Weiterstadt  
Telefon 06150 / 52704 Telefax 06150 / 50217  
info@architekturbueroschneider.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht

Ansprechpartner

Meine Zeichen

Datum

Herr Schneider

MS/ms

30.03.2010

### Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Im Laukesgarten“ der Stadt Weiterstadt

Grundstück Gemarkung: Weiterstadt  
Flur: 3, Nr. 831  
Straße: Rudolf-Diesel-Straße  
Antragsteller/ Eigentümer: Frau Anneliese Magri  
Rudolf-Diesel-Str. 8  
64331 Weiterstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Grundstück befindet sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Laukesgarten“ und ist im Eigentum der Frau Anneliese Magri, Rudolf-Diesel-Str. 8, 64331 Weiterstadt.

#### Ziel der Bebauungsplanänderung:

Die Antragstellerin beabsichtigt, die im Bebauungsplan gekennzeichnete Grünfläche in 2 Wohnbaugrundstücke umzuwandeln. Die Erschließung des südlichen Grundstückes soll über die Rudolf-Diesel-Straße und das nördliche Grundstück über den Kastanienweg erfolgen. Alle Festsetzungen, die für den Bebauungsplan in diesem Bereich vorgegeben sind, sollen übernommen werden.

Frau Magri hat mit Kaufvertrag vom 29. April 1994 von der Stadt Weiterstadt oben bezeichnetes Grundstück mit einer Größe von 737,00 qm für DM 112.500,00 erworben. Lt. Kaufvertrag, Kapitel 3 – Zweckentfremdende Verwendung, Abs. 2 – darf das Grundstück in einem Zeitraum von 15 Jahren nach Erwerb keine andere Nutzung erfahren. Die Frist für diese eingeschränkte Nutzung ist am 29. April 2009 abgelaufen. Die im Kaufvertrag festgelegte Klausel, dass bei früherer Zweckentfremdung eine eventuelle vom Gutachterausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg festzusetzende Ausgleichszahlung erfolgen muss, entfällt somit.

Alle mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten werden von der Antragstellerin übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Schneider  
Architektur- und Ingenieurbüro

Anneliese Magri  
Antragstellerin

Anlage

- Liegenschaftskarte
- Kopie des Kaufvertrages
- Ausschnittkopie vom rechtsgültigen Bebauungsplan

Seite 1 von 1