

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 2, Flurstücke 281 bis 290 sowie 292, Ostendstraße 13 bis 21 und Wingertstraße 10 bis 20

Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. §1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines Bauleitplanes „Ostendstraße/Gartenstraße/Wingertstraße und Ohlenbach,“ für die Grundstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 2, Flurstück Nr. 281 bis 290 sowie 292, Ostendstraße 13 bis 21 und Wingertstraße 10 bis 20, zum Zwecke der Errichtung von Wohnbebauung in den hinteren Bereichen der Grundstücke wird zugestimmt. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
2. Der Magistrat wird beauftragt weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

1. Der Stadt Weiterstadt liegt ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden im hinteren Bereich der Grundstücke Ostendstraße 17 und 19 vom 28.03.2011 vor. Die Antragsteller haben in einem Informationsgespräch die direkten Nachbarn bereits über das Vorhaben unterrichtet. Eine gemeinsame Antragstellung aller Nachbarn ist nicht zu Stande gekommen (siehe Anlage 1).
2. Zwischenzeitlich hat die Verwaltung die Eigentümer der Grundstücke in Bereich des Quartiers angeschrieben. In dem nun vorgeschlagenen Geltungsbereich liegen insgesamt 11 Grundstücke. Das Ergebnis der Befragung ergab, dass vier Betroffene mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht einverstanden sind, fünf Betroffene sind explizit mit der Aufstellung einverstanden. Zwei Betroffene Grundstückseigentümer haben sich nicht geäußert, was im Anschreiben zur Befragung als stillschweigende Zustimmung angekündigt wurde. Somit ergibt sich eine Mehrheit von sieben zu vier für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vorgeschlagenen Geltungsbereich.
3. 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“. Das heißt ein Bauleitplan muss/darf nur der städtebauliche geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Anforderlichkeit der beantragten Bebauungsplanaufstellung zur Erweiterung der überbaubaren Flächen ausschließlich für die ursprünglich beantragten Grundstücke ist nicht zu erkennen. Gleiches gilt für den Fall der Abgrenzung des Bebauungsplanes ausschließlich für Eigentümer, die einer Überplanung positiv gegenüberstehen.

“Das Bundesverwaltungsgericht hat darauf bereits früh abgestellt: ‘Bauleitpläne sind erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind [BVerwG, Urteil vom 7.5.1971 u.a.]’ (s. Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch Kommentar, Stand September 2005, Kommentar zu § 1 BauGB Rn 30). In der Formulierung der städtebaulichen Zielsetzung und der planerischen Konzeption ist die Gemeinde frei. Der rechtliche Rahmen ist insofern weit gefasst und unterliegt nicht der rechtlichen Überprüfung. Das Konzept kann sich aus kommunalen Entwicklungsplanungen sowie anderen (informellen) Planungen und Überlegungen ergeben. Es kann aus dem bisherigen Planungsverhalten folgen. Es reicht aus, wenn aus der Planung selbst auf ein Konzept geschlossen werden kann und dies den Beteiligten und der Öffentlichkeit erkennbar ist.

Die **Erforderlichkeit** einer konkreten einzelnen Bauleitplanung jedoch ist nur dann gegeben und rechtlich nicht zu beanstanden, wenn dem aufzustellenden Bauleitplan eben dieses o.g. städtebauliche Konzept zu Grunde liegt. Das Erforderlichkeitsprinzip des § 1 Abs. 3 Satz 1 enthält eine die Planungsmöglichkeiten der Gemeinde eingrenzende Regelung. Sie muss im Sinne der Aufgabenbeschränkung der Bauleitplanung einen bodenrechtlichen Bezug haben, d.h. die Bauleitplanung bedarf der **Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe** (ständige Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, s. Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch Kommentar, Stand September 2005, Kommentar zu § 1 Rn 34). „Die Gemeinde darf die Bauleitplanung nicht vorschieben, um **allein private Interessen** zu befriedigen“ (siehe Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch Kommentar, Stand September 2005, Kommentar zu § 1 Rn 34).

4. Bei der Prüfung der Planerforderlichkeit im vorliegenden Fall muss festgestellt werden, dass für die Bereich der hinteren Gartengrundstücke im Stadtteil Gräfenhausen und insbesondere für das Quartier zwischen Ostendstraße, Gartenstraße, Wingertstraße und Ohlenbach keine in sich schlüssige städtebauliche Konzeption vorliegt. Die Überplanung von lediglich zwei Grundstücken bzw. fünf Grundstücken in einem Quartier mit insgesamt 16 Parzellen lässt sich somit nicht städtebaulich einordnen und könnte einer zukünftigen, bisher noch nicht definierten Entwicklung sogar grundsätzlich entgegenstehen.
5. Um für den Bereich zwischen Ostendstraße, Gartenstraße, Wingertstraße und Ohlenbach eine städtebauliche Ordnung zu erreichen, sollte – über die beiden beantragten bzw. sieben befürworteten Grundstücke hinaus - der gesamte nach § 34 BauGB nicht bebaubare Bereich in die Planung mit einbezogen werden. Dies entspricht dem Vorgehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossgasse/Ostendstraße/Ohlenbach/Wingertstraße“ in direkter Nachbarschaft, der am 24.01.2008 rechtskräftig geworden ist.

Aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes und der Bindung der Bauleitplanung an das **Gemeinwohl** erscheint es angebracht alle zurzeit als Garten genutzten Grundstücke, die weder bereits in „zweiter Reihe“ bebaut sind noch über ein Baurecht nach § 34 BauGB in „zweiter Reihe“ bebaubar wären, einer Überplanung zu unterziehen. Dies führt jedoch zu der Notwendigkeit, eine Planung auch dann voranzutreiben, wenn nicht alle Grundstückseigentümer bereits im Vorfeld ihr Einvernehmen erteilen. Nur so kann eine fundierte, auf sachlicher Grundlage geführte Diskussion über die langfristige Entwicklung der Quartiere im Ortskern von Gräfenhausen stattfinden. Die Ausarbeitung eines solchen Bebauungsplanverfahrens ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe der Gemeinde und wird analog der Vorgehensweise im Nachbarquartier (Schlossgasse/ Ostendstraße/ Ohlenbach/ Wingertstraße) von der Verwaltung empfohlen.

Drucksache IX/0165/3

Der Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung sollte nach pflichtgemäßem Ermessen aus vorgenannten Gründen nur für den **gesamten** Bereich zwischen Ostendstraße, Gartenstraße, Ohlenbach und Wingertstraße wie er in Anlage 2 dargestellt ist, zugestimmt werden.

Sollte die Stadtverordnetenversammlung das Planerfordernis nicht in gleicher Weise feststellen, dann sollte das gesamte Quartier ein unbeplanter Innenbereich bleiben. Eine Beurteilung von eventuellen Vorhaben erfolgt dann weiterhin nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Das heißt eine Bebauung in „zweiter Reihe“ wird nicht möglich sein.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzierung über die Kostenstelle Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Haushaltsmittel vorhanden.

Der Sachverhalt wurde am 20.12.2011 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorgelegt.

- Rohrbach -
Bürgermeister

Anlagen:

1. Antragsschreiben
2. Lageplan mit vorgeschlagenem Geltungsbereich