

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr für die Sitzung am
Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am

Bebauungsplan „Oberwiesenweg“; Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines Bauleitplanes „Oberwiesenweg“ für die Grundstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 2, Flurstück Nr. 115/5, 116/8, 116/11, 127/2 sowie 116/14 tlw., Oberwiesenweg 3-5 (s. Anlage 1), zum Zwecke der Sicherung der zukünftigen Nachnutzung der Gewerbeflächen durch die Errichtung von Wohnbebauung wird zugestimmt.
2. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
3. 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. Hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zu schließen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

Sachverhalt:

Der Stadt Weiterstadt liegt ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden auf der Gewerbefläche der Grundstücke Oberwiesenweg 5 vom 06.03.2012 vor (s. Anlage 2). Der Antragsteller hat vorab mit der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg geklärt, dass eine Genehmigung von Wohngebäuden im gewünschten Umfang nicht nach § 34 BauGB erwirkt werden kann.

Im Zusammenhang mit dieser Prüfung der Bauvoranfrage für eine erste Teilbebauung des Grundstückes wurden der Verwaltung bereits zwei Vorentwürfe vorgelegt (s. Anlage 4). Der Entwurf einer fünfspännigen Reihenhausbauung (Anlage 4a) wurde abgelehnt. Wohingegen für eine Bebauung mit zwei Doppelhäusern (Anlage 4b) eine Zustimmung in Aussicht gestellt wurde. Die städtebauliche Konzeption für die zukünftige Nutzung des Gesamtareals sollte nach Auffassung der Verwaltung diese Dichte und Bauform fortführen.

Über den nun vorliegenden Antrag auf Überplanung der Gesamtfläche des Gewerbeareals 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

Drucksache IX/0386/1

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 städtebaulich geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Anforderlichkeit des beantragten Bebauungsplanes zur Errichtung von Wohnbebauung als Nachnutzung der Gewerbeflächen 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“ und in Nr. 4 „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile...“. Die beantragte Änderung dient der Erfüllung dieser Belange durch die geordnete zukünftige Nachnutzung der nicht weiter genutzten Gewerbeflächen 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.

Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück bereits als Wohnbaufläche dar (s. Anlage 3).

Zur Übernahme der Kosten für die Planung ist ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zu schließen.

Der Erstellung einer verbindlichen Bauleitplanung sollte nach pflichtgemäßem Ermessen aus vorgenannten Gründen für den beantragten Bereich zugestimmt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung erfolgt durch den Antragsteller.

Der Sachverhalt wurde am 19.06.2012 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

- Rohrbach -
Bürgermeister

Anlagen:

Lageplan mit vorgeschlagenem Geltungsbereich
Antragsschreiben
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Vorentwürfe im Rahmen der früheren Bauvoranfragen