

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 28. Januar 2016

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Weg 3 - 5,, in Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Grüner Weg 3 - 5“ in Weiterstadt, Stadtteil Riedbahn zum Zwecke der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung in den hinteren Grundstücksbereichen wird nach § 2 Abs. 1 BauGB zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Weg 3 - 5“ umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Weiterstadt Flur 6, Nr.123/1, 123/2, 123/3, 125/2 und 125/3 tlw. mit einer Größe von ca. 2.900 qm (Grüner Weg 3 und 5).
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.
5. Die Kosten des Verfahrens und der Planung trägt der Antragsteller.

Sachverhalt:

Der Stadt liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die hinteren Bereiche der Grundstücke Grüner Weg 3 und Grüner Weg 5 vom 18. Dezember 2015 vor.

Das Gebiet des beantragten Bebauungsplanes liegt zurzeit im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Mehrfache Gespräche der Eigentümer bei der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg haben ergeben, dass eine rückwärtige Bebauung ohne Bauleitplan nicht möglich ist.

Der Eigentümer bittet deshalb, auch im Sinne einer Gleichbehandlung der Eigentümer, um eine Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Ziel, eine ähnliche Grundstücksausnutzung wie die anderen Grundstückseigentümer in der näheren Umgebung zu erhalten. Auf Grundlage der vorliegenden ersten Skizzen wäre die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 bis 5 Wohneinheiten und 40 Stellplätzen auf dem ca. 2.900 qm großen Grundstück möglich. Dies entspräche ca. einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6. Der beantragte Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Drucksache IX/1203/1

Über den vorliegenden Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Gemeinde gemäß § 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 Planerfordernisse 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 städtebaulichen geordneten Entwicklung dienen. Diese städtebauliche Erforderlichkeit des beantragten Bebauungsplanes zur Ermöglichung weiterer Wohnbebauung 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“. Das Planungsvorhaben entspricht den gesetzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Die beantragte Änderung dient der Erfüllung der o.g. Belange durch die geordnete zukünftige Nachverdichtungsmöglichkeit und begründet somit das Planerfordernis.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, die erforderlichen Gutachten und die Durchführung der Verfahrensschritte trägt der Antragsteller.

Der Sachverhalt wurde am 19. Januar 2016 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 18. Dezember 2015 sowie Geltungsbereichsabgrenzung und Entwurfsskizze (Anlage 1 dieser Vorlage)