

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 28. Januar 2016

### **Bebauungsplan „Am Mühlbach II,, in Weiterstadt, Gemarkung Gräfenhausen; Erneuter Offenlagebeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der geänderte Bebauungsplanentwurf „Am Mühlbach II“ in der Fassung vom 21. Dezember 2015 wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt und Stellungnahmen sind von Behörden erneut einzuholen. Dabei wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

#### **Sachverhalt:**

Für den Bebauungsplanentwurf "Am Mühlbach II", Stadtteil Gräfenhausen, wurden die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Die Auswertung der in diesen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen hat ergeben, dass der Planentwurf im Hinblick auf die geäußerten Anregungen und Bedenken in der vorgelegten Fassung grundsätzlich zur Rechtskraft gebracht werden könnte.

Im Hinblick auf den hohen Aufwand für zusätzliche Gutachten, Untersuchungen und erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen und dem damit verbundenen Kosten- und Zeitaufwand, hat sich der Eigentümer des Grundstücks entschieden, auf eine Bebauungsmöglichkeit im Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs zu verzichten. Die überbaubare Grundstücksfläche östlich des Mühlbachs wurde deshalb aus dem Bebauungsplanentwurf vollständig herausgenommen und die Ausnutzung des Grundstücks entsprechend reduziert.

Im geänderten Bebauungsplanentwurf, Stand 21. Dezember 2015 (Anlage 1 dieser Vorlage), verbleibt eine überbaubare Grundstücksfläche für ein zusätzliches Ein- oder Zweifamilienhaus nördlich des ehemaligen Mühlengebäudes. Die nach Planänderung zulässige Ausnutzung des Grundstücks entspricht etwa der, für die 2007 eine Baugenehmigung erteilt worden war, die jedoch nicht in Anspruch genommen wurde.

Aufgrund der Stellungnahme von hessenArchäologie wurden in Abstimmung mit der zuständigen Landesbehörde eine archäologische Grabung und Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen stehen einer Bebauung des Grundstücks in der jetzt geplanten Form archäologische Bedenken grundsätzlich nicht entgegen. Die ebenfalls zwischenzeitlich durchgeführte denkmalrechtlich Beurteilung des Mühlengebäudes ergab, dass dieses kein Kulturdenkmal ist.

## Drucksache IX/1066/3

Für die Nachbarn des Planungsvorhabens ergibt sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans der Vorteil, dass eine nach derzeit gültigem Bebauungsplan zulässige gewerbliche Nutzung in einem Mischgebiet und daraus eventuell resultierende Belästigungen und Einschränkungen durch den neuen Bebauungsplan planungsrechtlich ausgeschlossen sind. Die Garten- und Grünfläche östlich des Mühlbachs bleibt in ihrer derzeitigen Nutzung und Form als Freifläche erhalten.

Für die Stadt Weiterstadt ergibt sich bei Realisierung des Bebauungsplans, dass durch einen Neubau und den Ausbau des ehemaligen Mühlengebäudes etwa drei zusätzliche Wohneinheiten für ca. 10-12 Neubürger als Maßnahme einer innerörtlichen Nachverdichtung geschaffen werden können. Diese Nachverdichtung wurde auch von einigen Behörden begrüßt.

Eine Zwischenabwägung (Anlage 2 dieser Vorlage) der bisher eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der o.g. Beteiligungsverfahren ist als Kurzfassung beigefügt.

*Hinweis: Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs sind diese in der Planzeichnung rot dargestellt.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten der Planung trägt der Antragsteller

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

Ralf Möller  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

1. Vorläufige Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
2. Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Stand 21. Dezember 2015 sowie Begründung