



19. Oktober 2015

STADT WEITERSTADT

Bebauungsplan

„5. Änderung Im Großen Garten I“

gem. § 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Im Bebauungsplan „Im Großen Garten I“, der seit dem 5. August 1975 rechtskräftig ist, wurden vier unterschiedliche, durch Kennziffern in der Planzeichnung abgegrenzte Baugebiete festgelegt. Für den Bereich des reinen Wohngebietes „WR“ mit der Kennziffer 1, wurde neben der Festsetzung des Maßes der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal 2-geschossiger Bebauung zusätzlich die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 m² festgesetzt.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in den letzten Jahrzehnten auf fast allen Grundstücken Einfamilienhäuser entstanden. Die Entwicklung ist gemäß Bebauungsplan erfolgt und kann als baulich abgeschlossen gelten. Die wenigen bisher noch unbebauten Grundstücke in Geltungsbereich können die Festsetzung der Mindestgröße nicht einhalten. Sie weisen eine Fläche von ca. 250 m² – 350 m² auf. Um eine grundsätzliche planungsrechtliche Bebaubarkeit dieser Grundstücke zu ermöglichen, soll auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße verzichtet werden.

Da aufgrund der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung der Grundstücke, die Relevanz der Mindestgröße nur noch für ca. 6 Grundstücke gegeben ist, ist eine zukünftige übermäßige Nachverdichtung des Baugebietes nicht zu erwarten.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Im Großen Garten I“ und beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Braunshardt, Flur 1 Flurstücke Nr. 90/4 tlw., 91/3, 92/2, 95/2 tlw., 95/5 tlw., 98/2 tlw., 104/2, 104/3 tlw., 106 tlw., 107/1 tlw., 126/1 tlw., 127/4, 131/3, 132/1, 133 tlw., 134/2 tlw., 134/4, 135/2 tlw., 136/6, 136/7, 136/8, 136/10 tlw., 271/4, 273/4, 279/3, 280/1, 281/1, 282/2, 417/1 tlw., 437/2 tlw., 465/2, 510, 511/4 tlw., 511/5, 512, 513/1, 514, 515, 516/1, 517, 518, 519/4, 520/2, 520/3, 520/4, 520/5, 520/6, 521/1 tlw., 522 tlw., 523/1, 523/2, 523/3, 523/4, 524/1, 524/2, 524/3, 524/4, 525/1 tlw., 526, 527/1, 527/2, 527/3, 528, 529, 530, 531/1, 532, 533, 534, 535, 536, 538/2, 538/4, 540/1, 541, 542, 543, 544, 545/1, 546, 547, 548, 549, 550/1, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563.

3.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90)
- **Hessische Bauordnung** (HBO)

4.0 Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die vorliegende „5. Änderung Im Großen Garten I“ erfüllt die Kriterien zur Anwendung des § 13 BauGB. D.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes „Im Großen Garten I“ durch das vorliegende Verfahren werden:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit kann das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung wird verzichtet.

5.0 Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als ‚Siedlungsfläche – Bestand‘ ausgewiesen.

5.2 Flächennutzungsplan

Die seit dem 12.06.2008 rechtswirksame 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weiterstadt für den Stadtteil Braunshardt stellt das Plangebiet als ‚Wohnbaufläche‘ dar.

5.3 Bebauungsplan

Im verbindlichen Bebauungsplan „Im Großen Garten I“ vom 5. August 1975 ist das Plangebiet als „Reines Wohngebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Neben der Festsetzung des Maßes der Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei- bis dreigeschossiger Bebauung wurde zusätzlich beim „Reinen Wohngebiet“, das ca. 65% des Geltungsbereiches ausmacht, die Mindestgröße der Grundstücke auf 500 m² festgelegt. Weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen ergänzen die Regelungen.

6.0 Beschreibung – Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich von Braunshardt, östlich des alten Ortskerns. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind in den letzten Jahrzehnten neben dem im Ursprungsplan planungsrechtlich festgesetzten Friedhofsgebäude auf fast allen Grundstücken Einfamilienhäuser entstanden. Die Entwicklung ist gemäß Bebauungsplan erfolgt und kann als baulich abgeschlossen gelten.

7.0 Planungskonzept / Planungsinhalte

Die Aufhebung der bisher rechtskräftigen Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke führt dazu, dass zukünftige Vorhaben auf Grundstücken beliebiger Größe errichtet werden können. Das Maß der Nutzung und somit der Grad der Verdichtung wird weiterhin durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl, die unverändert fortgelten, gesteuert.

8.0 Grünordnerische Belange

Für den Bereich der Bebauungsplanaufstellung kann auf eine Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsfrage (- Bilanzierung) verzichtet werden. Für diesen Bereich besteht bereits ein Baurecht nach § 30 BauGB; Eingriffe sind nicht erst auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu erwarten. Wie oben ausgeführt, findet durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „5. Änderung Im Großen Garten“ keine Ausweitung des bestehenden Baurechts statt.

9.0 Umweltbericht

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist hier nicht erforderlich da das Planverfahren für den Bebauungsplan „5. Änderung Im Großen Garten“ nach den Vorschriften des § 13 BauGB erfolgt.