

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 7. Juli 2016

Bebauungsplan „In den Wernäckern II,, in Weiterstadt, Gemarkung Gräfenhausen; Abwägungs- und Satzungsbeschluss; seitherige Drucksache IX/0767

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung (Anlage 1 vom Juni 2016, 25 Seiten), welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und beschlossen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplans vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „In den Wernäckern II“ (in der Fassung der Offenlage vom 2. Juli 2015, Anlage 2), bestehend aus dem Planteil und dem Textteil zum Bebauungsplan, der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung sowie den Anlagen, wird hiermit einschließlich der in dieser Sitzung einzeln beschlossenen redaktionellen Ergänzungen/Änderungen zu 1. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.
4. Es wird festgestellt, dass mit der beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichem Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Eine erneute Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher nicht erforderlich.
5. Die beschlossenen Festsetzungen sind im laufenden Neuaufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die nunmehr überplanten Grundstücke sind als „Gewerbliche Baufläche“ darzustellen. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB als „vorzeitiger Bebauungsplan“ i.S. des § 8 Abs. 3 BauGB beim Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung einzureichen. Der Magistrat wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplans sodann durch die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung des Bebauungsplans als Satzung (Inkraftsetzung) herbeizuführen.
6. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Städtebaulichen Vertrag vom 3. März 2016 (Anlage 3) zu.

Sachverhalt:

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23. Juli 2015, wurde für den Bebauungsplanentwurf "In den Wernäckern II", Stadtteil Gräfenhausen,

- eine Bürgeranhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB), bekannt gemacht im Wochenkurier vom 21. April 2016 am 4. Mai 2016 durchgeführt (s. Niederschrift in Anlage 1 b),
- eine Öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht im Wochenkurier vom 03. März 2016 und
- eine Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Anschreiben vom 22. Februar 2016 und Fristsetzung

in der Zeit vom 22. April 2016 bis zum 23. Mai 2016 durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke der Gemarkung Gräfenhausen Flur 6, Nr. 27 tw., 33, 34, 35/1, 35/2, 36 tw., 37 tw., 38 tw., 39 tw., 46 tw., 47 tw., 58 tw., 109/1 tw..

Mit Beschluss vom 23. Juli 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung zusätzlich beschlossen, dass mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Städtebaulicher Vertrag der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen ist. Der Vertrag wurde zwischen Mai 2015 und März 2016 unter Beteiligung eines die Stadt Weiterstadt vertretenden Fachanwaltes ausgearbeitet und am 3. März 2016 notariell beurkundet (Anlage 3). Dieser Vertragsabschluss ist aus rechtlichen Gründen vor der Offenlage erforderlich, da ein städtebaulicher Vertrag nur in den Fällen abgeschlossen werden darf, in denen noch kein Baurecht (auch nicht nach „§ 33 BauGB – Baugenehmigung während der Planaufstellung“) vorhanden ist. Das Baugesetzbuch regelt diesbezüglich die Zulässigkeitsgrenzen eines städtebaulichen Vertrages in § 11 Abs. 2 S. 2: „Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte.“ Eine gesonderte Einholung der Zustimmung zum Vertragsentwurf hätte insbesondere während der Zeit der Neuwahlen der Stadtverordnetenversammlung zu erheblichen Verzögerungen geführt. Die parlamentarischen Rechte der Stadtverordnetenversammlung sind jedoch auch nach Unterzeichnung des Vertrages auf Grund des noch ausstehenden Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan, der explizit Voraussetzung für die Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages ist, in vollem Umfang gewahrt.

Die aus der erfolgten Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sind in der beigefügten Auflistung der Anlage 1 (Kopien der Originalstellungen s. Anlage 1 a) einzeln wiedergegeben und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Dies führt zu keiner Änderung der Planinhalte und somit auch nicht zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung i.S. des § 4a Abs. 3 BauGB.

Zum Abschluss der Bauleitplanverfahren sind alle Anregungen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebende Planfassung ist sodann als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Da die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch im Verfahren ist, muss der vorliegende Plan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Planung trägt der Antragsteller

Der Sachverhalt wurde am 28. Juni 2016 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1) Abwägungsvorschlag der öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Planungsbüros Planungsteam HRS, Darmstadt vom Juni 2016 (25 Seiten)
- Anlage 1 a) eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 1 b) Niederschrift der Bürgeranhörung am 4. Mai 2016
- Anlage 2) Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Stand 2. Juli 2015 sowie Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 3) Städtebaulicher Vertrag vom 3. März 2016