

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 30.03.2017

Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Am Stein,, in Weiterstadt, Gemarkung Braunshardt; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Stein“ in Weiterstadt Gemarkung Braunshardt zum Zwecke der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung wird nach § 2 (1) BauGB zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Stein“ umfaßt das Grundstück der Gemarkung Braunshardt Flur 4, Nr. 160, 161/51, 161/52 und 163/25 mit einer Größe von 3.575 qm (Am Stein 4 - 6).
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Am Stein“ vom 06.03.2017 einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung (Anlage 1 dieser Vorlage) wird als Auslegungsentwurf anerkannt und ist nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der Offenlage, mit Monatsfristsetzung, am Verfahren zu beteiligen.
6. Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.
7. Die Kosten des Verfahrens und der Planung trägt der Antragsteller auf der Grundlage des zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrages.
8. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller in Verhandlung zu treten, dass die im Plangebiet vorgesehene Privatstraße in das Eigentum der Stadt übertragen wird.

Sachverhalt:

Für das Gebiet nördlich der Straße Am Stein und östlich der Feldbergstraße wurde 1987 der Bebauungsplan "2. Änderung Feldbergstraße - Mainstraße" aufgestellt und das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf dieser Grundlage wurde die Bebauung im Pettches Garten realisiert. Für das damalige Grundstück der Gärtnerei und Baumschule Ingeborg Rhode wurde seinerzeit aufgrund der gewählten Baufenster über die Festsetzung des Bestands keine weitere Bebauungsmöglichkeit zugelassen. Die Ausnutzungsziffern betragen GRZ 0,4 und GFZ 0,5, wohingegen die zulässige Ausnutzung im Umgebungsbereich gemäß Bebauungsplan GRZ 0,4 und GFZ 0,8 beträgt.

Drucksache 10/0248/1

Der Stadt liegt ein Antrag der Firma Deutsche HausManufaktur auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 13. Februar 2017 vor. Der Vorhabensträger beantragt eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel, eine ähnliche Grundstücksausnutzung wie die anderen Grundstückseigentümer im Plangebiet des bisherigen Bebauungsplanes zu erhalten. Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung von 15 zusätzlichen Einzel- oder Doppelhäusern auf dem ca. 3.575 qm großen Grundstück möglich (siehe Anlage 2 der Vorlage). Das Planungsvorhaben entspricht den gesetzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Er ermöglicht eine Nachverdichtung für eine Wohnnutzung um bis zu 15 Wohneinheiten, die an diesem Standort trotz der Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Regionalplans Südhessen regionalplanerisch zulässig sind.

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung zum Ausschluss der Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG erstellt.

Über den vorliegenden Antrag hat die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Absatz. 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 Planerfordernis zu orientieren: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Das heißt ein Bauleitplan muss/darf nur der städtebauliche 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. 6 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 Nachverdichtungsmöglichkeit und begründet somit das Planerfordernis.

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

Finanzierung:

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, die erforderlichen Gutachten und die Durchführung der Verfahrensschritte trägt der Antragsteller auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages.

Der Sachverhalt wurde am 14. März 2017 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlagen:

Auszug aus dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 6. März 2017 sowie textliche Festsetzungen und Begründung (Anlage 1 dieser Vorlage)
Vorhaben und Erschließungsplan vom 6. März 2017 einschließlich Ansichten

Drucksache 10/0248/1