



## Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“

Stadt: Weiterstadt  
Stadtteil: Weiterstadt

Entwurf

Bestehend aus:

Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen  
Begründung

vom 10. Januar 2018  
vom 10. Januar 2018

### Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

Baugesetzbuch BauGB  
Bauordnungsverordnung BauNVO  
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG  
Hessisches Naturschutzgesetz  
Hessische Bauordnung  
Planzeichenverordnung PlanzV90

### Verfahren

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	am: ...	Ausfertigerungsvermerk
Offenlage (§3 BauGB)	vom: ... bis: ...	Die Übereinstimmung des Bebauungspla- nes mit den Beschlüssen der Stadtverord- netenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	am: ...	Der Magistrat der Stadt Weiterstadt Weiterstadt, den ...
Bekannt gemacht (§ 10 BauGB)	am: ...	..... Ralf Möller, Bürgermeister



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Ursprungsbebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“

### Textliche Festsetzung:

1. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst alle Grundstücke des Ursprungsbebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“, rechtskräftig seit dem 30.9.1988.
2. Durch diesen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Kennziffer 4 des Ursprungsbebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“, die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 1,2 festgesetzt.
3. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
4. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“, rechtskräftig seit dem 30.9.1988, gelten fort.

10. Januar 2018

## **STADT WEITERSTADT**

Bebauungsplan

„1. Änderung Otto-Wels-Straße“

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

Begründung gem. § 2a BauGB

## 1.0 Planungsanlass und Planungsziele

Im Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße“, der seit dem 30.9.1988 rechtskräftig ist, wurden sechs unterschiedliche, durch Kennziffern in der Planzeichnung abgegrenzte Baugebiete festgelegt. Für den Bereich des Mischgebietes (MI) mit der Kennziffer 4, wurde neben anderen Festsetzungen, das Maß der Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal 2-geschossiger Bebauung festgesetzt.

Das einzige Grundstück der Kennziffer 4 wurde im Jahr 2012 durch die damalige Eigentümerin, die Stadt Weiterstadt, geteilt und anschließend an zwei unterschiedliche Eigentümer veräußert.

Bereits vor der durchgeführten Grundstücksteilung wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Werte mit einer GRZ von 0,65 und einer GFZ von 0,98 überschritten. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977. Nach der Teilung werden GRZ und GFZ durch den Bestand weiterhin auf beiden Teilstücken nicht eingehalten. Für das Grundstück Otto-Wels-Straße 1a beträgt die GRZ und GFZ (berechnet nach der aktuellen Baunutzungsverordnung 1990) 0,6. Die Werte für das Grundstück Otto-Wels-Straße 1 (DRK-Gebäude) liegen noch höher und erreichen eine GRZ von 0,72 und eine GFZ von 1,14.

Die Bauaufsichtsbehörde beurteilt Bauanträge für die nunmehr selbständigen Grundstücksteile so, als wäre die Grundstücksteilung nicht erfolgt, da diese den Vorschriften des § 19 BauGB nicht entsprochen hat. Nur so kann von einem Bestandsschutz für die existierenden Gebäude ausgegangen werden.

Um diesem unbefriedigenden Zustand abzuhelpen und einen Umbau auf den Grundstücksteilen zu ermöglichen, sollen die Festsetzungen für das Baugebiet mit der Kennziffer 4 auf eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 angehoben werden. Gleichzeitig wird gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO die zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Aus städtebaulicher Sicht kann das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB als gegeben angenommen werden, da durch die Änderung des Bebauungsplanes ein rechtskonformer Zustand hergestellt wird.

## 2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“ und beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Weiterstadt, Flur 2, Flurstücke Nr. 523/3, 523/5, 523/6, 524/1, 525/1, 525/2, 526, 527, 528, 529, 530, 531/1, 531/2, 532, 533/4, 533/5, 533/6, 533/8 und 533/9.

## 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** – PlanzV)
- **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 „1. Änderung Otto-Wels-Straße“ erfüllt die Kriterien zur Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren). D.h. das vorliegende Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Otto-Wels-Straße“ bereitet Maßnahmen der Innenentwicklung vor (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und:

- es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmeter,
- es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit kann das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a 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. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **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 14.12.2000 rechtswirksame 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weiterstadt für den Stadtteil Weiterstadt stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ W und „gemischte Baufläche“ M dar.

##### **5.3 Bebauungsplan**

Im verbindlichen Bebauungsplan „Otto-Wels-Straße“ vom 30.9.1988 ist das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (Kennziffer 1-3) bzw. als „Mischgebiet“ (Kennziffer 4) festgesetzt. Neben der Festsetzung des Maßes der Nutzung durch maximale

Grundflächen (Kennziffer 1 und 3) bzw. eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 (Kennziffer 2 und 4) bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung wurde zusätzlich textlich die Erschließung der rückwärtigen Bebauung festgelegt.

#### **6.0 Beschreibung – Lage und Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich von Weiterstadt, westlich des alten Ortskerns in direkter Nähe zur Darmstädter Straße. Der Bestand ist geprägt durch eine dichte Altbebauung, die bereits vor Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes „Darmstädter Straße“ existierte.

#### **7.0 Planungskonzept / Planungsinhalte**

Die Anhebung der bisher rechtskräftigen Festsetzung des Maßes der Nutzung im Gebiet mit der Kennziffer 4 von GRZ 0,4 / GFZ 0,8 auf nunmehr GRZ 0,8 / GFZ 1,2 führt dazu, dass zukünftige Vorhaben auf den beiden selbständigen Grundstücksteilen des Baugebietes mit der Kennziffer 4 unabhängig voneinander beurteilt werden.

Die Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO in Mischgebieten zulässigen GRZ (0,6) auf einen Wert von 0,8 ist städtebaulich insbesondere deshalb vertretbar, da die Grundstücke im Baugebiet mit der Kennziffer 4 bereits seit Jahrzehnten in der bestehenden Form bebaut sind. Ein Rückbau des Bestandes ist städtebaulich nicht sinnvoll. Durch die Regelungen der Hessischen Bauordnung wird die in § 17 Abs. 2 BauNVO geforderte Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

#### **8.0 Grünordnerische Belange**

Für den Bereich der Bebauungsplanaufstellung kann auf eine Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsfrage (Bilanzierung) verzichtet werden. Wie oben ausgeführt, gelten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung Otto-Wels-Straße“ im beschleunigten Verfahren, Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

#### **9.0 Umweltbericht**

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist hier nicht erforderlich, da das Planverfahren für den Bebauungsplan „1. Änderung Otto-Wels-Straße“ nach den Vorschriften des § 13 a BauGB erfolgt.