

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 16.08.2018

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Kirchpfad“ in Weiterstadt, Gemarkung Braunshardt; Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Kirchpfad“ in Weiterstadt, Gemarkung Braunshardt zum Zwecke der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung wird nach § 2 (1) BauGB zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kirchpfad“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Braunshardt Flur 1 mit den Flurstücknummern 175/4 und 175/3 (teilweise) mit einer Größe von 1.471 m<sup>2</sup> (Am Kirchpfad 8 und 8A).
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Am Kirchpfad“ vom 26. Juni 2018 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.

#### **Sachverhalt:**

Der Stadt liegt ein Antrag der Firma EMON Vermögensverwaltung GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 26. Juni 2018 vor. Der Vorhabensträger beantragt die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel, eine Nachnutzung des Grundstückes Am Kirchpfad 8a zu ermöglichen. Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Errichtung von fünf Doppel- und Reihenhäusern auf dem ca. 1.471 m<sup>2</sup> großen Grundstück möglich (s. Anlage 2 der Vorlage). Das Planungsvorhaben entspricht den gesetzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB.

Im Abschnitt des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans besteht kein derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile)

# Drucksache 10/0543/1

besteht nach Vorprüfung der Bauaufsicht des Landkreis Darmstadt-Dieburg nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit kann somit nur über einen Bebauungsplan gewährleistet werden.

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 fünf Wohneinheiten.

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

Über den vorliegenden Antrag hat die Gemeinde gem. §1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 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“. D.h. ein Bauleitplan muss/darf nur der städtebaulich 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 7. August 2018 im Magistrat beraten.

Ralf Möller  
Bürgermeister

## **Anlagen:**

- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 26. Juni 2018 sowie textliche Festsetzungen und Begründung
- Vorhaben und Erschließungsplan vom 29. Mai 2018 einschließlich Ansichten

**Drucksache 10/0543/1**