

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 13.10.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kreuzstraße 26-32,, in Weiterstadt Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kreuzstraße 26-32“ in Weiterstadt, zum Zwecke der Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit für Wohnbebauung wird nach § 2 Abs.1 i.v.m. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zugestimmt.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kreuzstraße 26-32“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Weiterstadt, Flur 2 mit den Flurstücknummern 353/2, 354/3, 356/4, 357/5 und 357/6 mit einer Größe von ca. 2.818 m².
3. Das Verfahren ist nach den Regeln des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchzuführen.
4. **Der Magistrat wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.**
5. Die Kosten des Verfahrens und der Planung trägt der Antragsteller auf der Grundlage des zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrages.

Sachverhalt:

Der Stadt liegt ein Antrag des Herrn Thimo Hamm auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 27. September 2022 vor. Der Vorhabensträger beantragt die Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Ziel, eine Nachnutzung der Grundstücke Kreuzstraße 30 und 32 zu ermöglichen. Auf Grundlage der ersten Projektentwürfe ist die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage möglich (s. Anlage 2 der Vorlage). Das Planungsvorhaben entspricht den gesetzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB.

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

Der beantragte vorhabenbezogene Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Er ermöglicht eine Nachverdichtung für eine Wohnnutzung um bis zu 20 Wohneinheiten.

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 das Planerfordernis zu orientieren: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald

Drucksache 11/0379/1

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

Finanzierung:

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

Der Sachverhalt wurde am 4. Oktober 2022 im Magistrat beraten.

Dr. Alexander Koch
Erster Stadtrat

Anlagen:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Projektskizze vom 13. und 14. Juli 2022