

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 26.01.2023

Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Hahlgartenstraße Beschluss über das Nichtbestehen des Planerfordernisses

Beschlussvorschlag :

Der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Hahlgartenstraße 14 bis 26 in Weiterstadt wird nicht zugestimmt. Es besteht kein Planerfordernis.

Sachverhalt:

Aufgrund von wiederholten Anfragen einzelner Eigentümer und Eigentümerinnen in der Hahlgartenstraße hat die Verwaltung eine Aufstellung eines Bebauungsplanes im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Hahlgartenstraße 2-12“ geprüft.

Als einen ersten Schritt hat die Verwaltung alle betroffenen Eigentümer zu einem Informationsgespräch eingeladen. Von den insgesamt sieben Eigentümerparteien haben fünf ein Interesse an einer erweiterten Bebauungsmöglichkeit geäußert, eine Partei ist strikt gegen eine weitere Bebauung und eine Partei hat kein Interesse an einer Veränderung der Bebauung.

Das Gebiet des möglichen Bebauungsplanes liegt zurzeit im unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gespräche der Eigentümer mit der zuständigen Genehmigungsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg haben ergeben, dass eine rückwärtige Bebauung ohne Bauleitplan nicht möglich ist.

Der geprüfte Bebauungsplan könnte als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die städtebauliche Situation im Bereich der mittleren Hahlgartenstraße ist geprägt durch die Nähe zur Bahnstrecke Darmstadt-Mainz mit der Problematik der erhöhten Schallimmissionen. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 570 qm und 1.000 qm. Alle Grundstücke sind im vorderen Teil bebaut und im hinteren Teil gärtnerisch angelegt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans hat sich nach pflichtgemäßem Ermessen allein an den im § 1 Abs. 3 BauGB abschließend formulierten Regelungen für das 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 geprüften Bebauungsplanes zur Ermöglichung weiterer Wohnbebauung kann im vorliegenden Fall nicht als gegeben angenommen werden.

Drucksache 11/0424/1

Die Aspekte, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung zu berücksichtigen sind, werden durch die im § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsgrundsätze definiert. Die in § 1 Abs. 6 enthaltene nicht abschließende Aufzählung der Belange, die insbesondere zu berücksichtigen sind, enthält in Nr. 1 „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn und Arbeitsbevölkerung“. Ein Bebauungsplan in diesem Bereich kann diese Anforderung nicht erfüllen.

Das Planungsvorhaben entspricht zwar den gesetzlichen Zielen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB, jedoch ist in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 auch „das Erfordernis des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen“ zu berücksichtigen. Hierbei ist die Erhaltung der mikroklimatisch wirksamen zusammenhängenden Grünfläche im hinteren Grundstücksbereich als maßgeblich zu würdigen.

In der Gesamtheit der zu berücksichtigenden Belange kann festgestellt werden, dass ein Planerfordernis nicht besteht, da die Durchführung des Planverfahrens in diesem Bereich zum Zwecke der Schaffung von weiteren Wohnbaumöglichkeiten nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienen kann. Somit wird ein Bebauungsplan nicht aufgestellt.

Finanzierung:

Die Kosten für die Bauleitplanung würden im Falle einer Planaufstellung über städtebauliche Verträge an die Bauinteressenten weitergereicht.

Der Sachverhalt wurde am 20. Dezember 2022 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlage:

Luftbild mit Planungsbereich