

210/0180/2022

Sachbearbeiter: Abteilung 210  
 Astrid Pillatzke  
 Az: 210-Pil  
 Datum: 08.12.2022

| Beratungsfolge  | Sitzungstermin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|---|----------------|---------------|------------|
| Magistrat   |                | Vorberatung   |            |
| Ortsbeirat Wiebelsbach  |                | Vorberatung   |            |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr |                | Vorberatung   |            |
| Stadtverordnetenversammlung                                       |                | Entscheidung  |            |

## Bebauungsplan "Auf der Gasse" im Stadtteil Wiebelsbach - Aufstellungsbeschluss

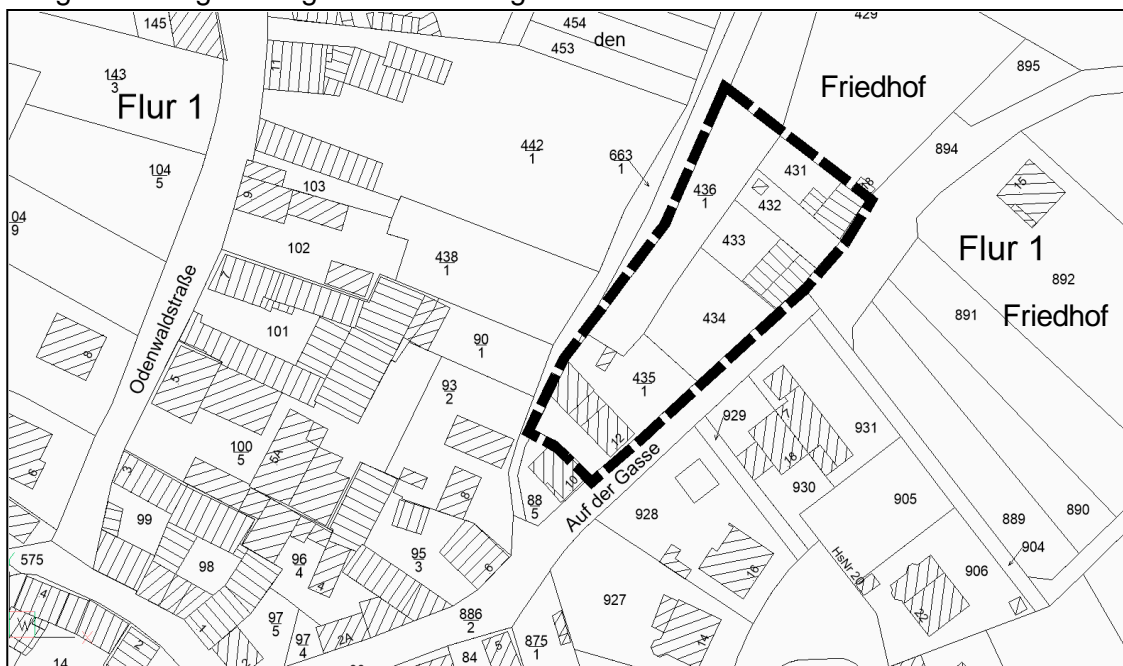
### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gebiet im Osten des Stadtteil Wiebelsbach an der Straße „Auf der Gasse“ und südlich bzw. südwestlich des Friedhofes gelegen.

Der Bauleitplan erhält die Bezeichnung: "**Auf der Gasse**"

Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Wiebelsbach Flur 1 gelegenen Flurstücke Nr. 431 bis 434, 435/1 und 436/1.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Datengrundlage Kataster: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Beabsichtigte Planung:

Es soll eine der Ortslage angepasste Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## **Begründung:**

Bereits im Mai/Juni 2022 wurde das Vorhaben im Magistrat und im Ortsbeirat Wiebelsbach wie nachstehend mit Mitteilungsvorlage 210/0143/2022 vorgestellt:

*„Die Eigentümer der in den beigefügten Plänen markierten Grundstücke haben gemeinsam eine Anfrage auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die innerorts gelegenen Grundstücke gestellt. Die Grundstücke sind im FNP für Wohnentwicklung ausgewiesen, liegen aber außerhalb der Satzungsgrenze nach § 34 Baugesetzbuch.*

*Im Vorfeld gab es eine Anfrage an das Kreisbauamt, ob eine Bebauung auch ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes genehmigt werden könnte. Dem wurde jedoch nicht zugestimmt, deshalb muss ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.*

*Für die Grundstücke wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches als Grundlage für einen Bebauungsplan dienen kann.*

*Geplant ist eine Bebauung mit eingeschossigen Wohnhäusern + Dachausbau. Da die betroffenen Parzellen in ihren Zuschnitten und Größen nicht jede für sich bebaubar sind, müssen die Grundstücke privatrechtlich umgelegt werden. Um hier den Eigentümern möglichst viel Spielraum zu lassen, ist im Bebauungskonzept eine durchgehende überbaubare Fläche dargestellt.*

*Die Wohnhäuser können gemäß der umliegenden dörflichen Bebauung direkt an der Straße angeordnet werden, so dass im rückwärtigen Bereich sich größere zusammenhängende Freiflächen befinden werden.*

*Zusätzlich soll im rückwärtigen Bereich durch eine entsprechende Festsetzung die vorhandene Böschung mit Gehölzen abgesichert werden.*

*Die Größe des Plangebiets liegt bei ca. 2.000 m<sup>2</sup>.*

*Die Grundstücke zwischen Friedhof und Wohnbebauung sind erschlossen. Es gibt hier die Straße mit Beleuchtung. Anschlussmöglichkeiten an Kanal und Wasser sind gegeben. Sofern hier an der Infrastruktur noch Veränderungen im öffentlichen Raum erforderlich sein sollten, wären auch diese Kosten, wie alle weiteren Kosten in Verbindung mit der Bauleitplanung von den Antragstellern zu übernehmen. Dies würde über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.“*

Der Magistrat und der OB Wiebelsbach befürworten die private Entwicklung, die sich in das Ortsbild von Wiebelsbach einfügen soll.

Im Oktober d. J. fand mit allen Eigentümern ein Abstimmungsgespräch zum weiteren Vorgehen statt. Wichtig waren die Erläuterungen, dass eine Entwicklung des Areals nur Sinn macht, wenn alle Beteiligten sich an dem Verfahren beteiligen und auch bereit sind, die notwendigen Grundstücksübertragungen mitzutragen.

Die Eigentümer werden gemeinsam die Bauleitplanung beauftragen und auch alle Kosten, die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehen, übernehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.800 qm wovon ~ 530 qm auf die Böschung entfallen.

Voraussichtlich werden 3 Einzelhäuser mit jeweils einer WE und ein weiteres Wohnhaus evtl. auch mit 2 Wohneinheiten in Form von 2 Doppelhaushälften errichtet.

Der städtebauliche Entwurf mit ein paar grundsätzlichen Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplanes ist der Vorlage beigefügt.

Im Februar/März 2023 geht es zunächst mit einer faunistischen Untersuchung weiter und es wird ein Bebauungsplanentwurf mit Begründung erarbeitet. Weitergehende Untersuchungen sind voraussichtlich nicht notwendig.

Anlagen: Städtebaulicher Entwurf Febr. 2022