

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Herr Leiser
Datum:	24.11.2017

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Gemeindevertretung	18.12.2017	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	15.01.2018	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	19.02.2018	
Gemeindevertretung	19.03.2018	

Antrag:**Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Goethestraße 31/33"****Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung stimmt dem Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans „Goethestraße 31-33“ zu. Die Grundstücke Goethestraße 31-33 werden wieder nach § 34 BauGB gewertet, für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke gelten wieder die einschlägigen, rechtskräftigen Bauverordnungen, Bau- und Planungsgesetze.

Sachdarstellung:

Der Antragsteller bittet die Gemeinde um Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße 31/33“

Der Besitzer des Grundstücks plant auf der vorhandenen Garage eine Wohnbebauung zu errichten. Hierfür wurde im Vorfeld mit der Kreisbaubehörde gesprochen, da mit der geplanten Bebauung die festgesetzten Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans überschritten werden.

Das Kreisbauamt vertritt die Auffassung, dass das Bauvorhaben den Grundzügen des B-Plans entspricht und es sich in die umgebende Bebauung einfügt. Auf Grund der Überschreitung der festgesetzten Baufenster würden aber Befreiungstatbestände geschaffen, die unnötig erscheinen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans nur zwei nebeneinanderliegende Grundstücke betrifft, sieht es das Kreisbauamt als sinnvoll an, den Bebauungsplan aufzuheben um diese unnötigen Befreiungen zu vermeiden. Somit könnte das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Aus der Begründung zum Rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße 31/33 ist folgender Planungsanlass genannt:

2.0 Planungsanlaß

Die Bebauung des Plangebietes erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanes „In den Weidäckern I“ von 1967. Dieser Bebauungsplan wurde 1977 vom Hessischen Verwaltungsgericht für nichtig erklärt.

Somit gilt für die Beurteilung von Bauvorhaben in diesem Bereich wieder § 34 BauGB.

Anlaß für die Bebauungsplanaufstellung ist ein mit Bescheid vom 25.11.1999 von Kreisbauamt Darmstadt-Dieburg abgelehnter Bauantrag auf Anbau / Aufstockung einer Doppelgarage.

Da das Vorhaben nunmehr wieder in einem „unbeplanten Innenbereich“ liegt, wurde erkannt, daß die bauliche Anlage sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt; überbaute Garagen zur Schaffung von Wohnraum sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Erzhausen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen.

Die ursprüngliche Planungsabsicht der Gemeinde war es, ein entsprechendes Baurecht für das gesamte, gleichgeartete Quartier zwischen der „Goethestraße“, der „Wilhelm-Leuschner-Straße“, der freien Feldgemarkung und der Parzelle Flur 6, Nr. 171 zu schaffen. Bei einer Anliegerbefragung im September 1999 stieß diese Absicht aber auf wenig Interesse; von insgesamt 15 Grundstückseigentümern wurde eine Garagenaufstockung nur in 2 Fällen gewünscht.

Daraus resultiert der nun vorliegende Plangeltungsbereich.

Dies würde bedeuten, dass alle anderen Grundstückseigentümer in der Goethestraße, die auf ihrer Garage eine Wohnbebauung errichten könnten, aus Sicht der Kreisbaubehörde dann gemäß § 34 BauGB zu beurteilen wären. Somit lägen bei einer positiven Beurteilung des Bauvorhabens keine regulierenden Baufenster auf den betroffenen Grundstücken. Nur die beiden Grundstücke mit B-Plan werden in den Baufenstern dann negativ reguliert.

Siehe Anlagen.

Interner Vorgang: IV-2017- 6751

Finanzierung:

Anlage(n):

1. Anforderung Stellungnahme
2. B_Plan Goethestr. 31_33
3. Begründung B_Plan Goethestr. 31_33
4. Übersichtsplan Goethestr. 31_33