

Gremium	Sitzung am	Behandlung
Technischer Ausschuss	10.09.2018	öffentlich

Beschlussvorlage öffentlich Nr. 18/064/3	
Tagesordnungspunkt: Bebauungsplan "Zwischen Schützenstraße und Rudolf-Wild-Straße"	
Verantwortungszentrum: VZ 60	

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss berät über den Bebauungsplanentwurf „Zwischen Schützenstraße und Rudolf-Wild-Straße“ und gibt folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat ab:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Planentwurf des Bebauungsplans „Zwischen Schützenstraße und Rudolf-Wild-Straße“ zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Schützenstraße und Rudolf-wild-Straße“

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1282 (Peter-Böhm-Straße)
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 3655 (Rudolf-Wild-Straße)
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 3654 (Richard-Wagner-Straße)
- im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1283, 3641/2, 3643, 3644, 3645, 3646, 3646/1, 3647/1, 3649/1 und 3650/5.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3651 (Schützenstraße), 1296, 1296/5, 1296/4, 1296/3, 1296/2, 1296/1, 1298/1, 1298, 1298/2, 1299/1, 1299, 3652/1, 3652/9, 1300/1, 3652/2, 1300/2, 3652/3, 3652/4, 3652/5, 3652/6, 3652/7, 3652/10, 3652/11, 3652/12, 3652/13, 3653/1, 3652, 3653/2, 3653/4, 3653/3, 3652/21, 3652/20, 3652/19, 3652/18, 3652/17, 3652/16, 3652/15, 3652/14 sowie 3652/8.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

Begründung:

Die Stadt Eppelheim unterliegt einer stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken für eine Wohnbebauung. Dieser Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken möchte Eppelheim in einem für die Stadt sinnvollen und verträglichen Maße nachkommen,

indem vorzugsweise die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage in Anspruch genommen werden, bevor weitere Bauflächen im Aussenbereich erschlossen werden.

Für den Blockbereich zwischen Schützenstraße und Rudolf-Wild-Straße hat sich der in Eppelheim bestehende Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bereits in verschiedenen Erweiterungs- und Neubauvorhaben gezeigt. Weitere bauliche Veränderungen sind absehbar.

Planungsrechtlich befindet sich der Bereich zwischen der Schützenstraße und Rudolf-Wild-Straße nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur sind rückwärtige Anbauten an bestehende Gebäude grundsätzlich denkbar.

Da im gesamten Gebiet bereits eine Umstrukturierungsdynamik in Form von Neubauvorhaben sowie Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich erkennbar ist, zeichnet sich ein Regelungsbedarf für den gesamten Blockbereich ab, um die zukünftige Entwicklung und die zunehmende Nutzungsintensität in innerstädtischen Bereichen steuern zu können.

Wesentliche Ziele der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher:

- die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung
- die Sicherung eines Mindestgrünanteils innerhalb der bebauten Ortslage

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient daher der Nachverdichtung.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) weniger als 20.000 m² beträgt
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- (Flora/Fauna/Habitat) und Vogelschutzgebiete) bestehen

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 13 a BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

Weiterhin wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Herr Villinger vom Planungsbüro PISKE wird in der Sitzung anwesend sein und zu Fragen zum Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sind im Haushalt 2018 unter der Kostenstelle 51100000 – Stadtentwicklung eingestellt.

Erstellungsdatum: 31.08.2018
Sachbearbeiter/in: Bianca Dellinger

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf August 2018
Begründung Entwurfsfassung August 2018
Textliche Festsetzungen Entwurfsfassung August 2018