

Gremium	Sitzung am	Behandlung
Technischer Ausschuss	10.09.2018	öffentlich

Beschlussvorlage öffentlich Nr. 18/138/2	
Tagesordnungspunkt: Flst. Nr. 1515 und 1516 - Spitalstraße 32 und 34 - geplante Bebauung	
Verantwortungszentrum: VZ 60	

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss berät über den vom Planungsbüro PISKE erarbeiteten, vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Spitalstraße 32 – 34“ und gibt folgende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat ab:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Spitalstraße 32 – 34“ zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Spitalstraße 32 – 34“.

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1532/6, 1532/5 sowie 1532/4
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1514/6, 1514/7, 1514/8, 1514/9 sowie 1512/10
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 1516/1 und 1515/3
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1517.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1515, 1516 und 1515/2 vollständig sowie das Flurstück 1494 (Spitalstraße) teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergeben 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 Maß 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 Bereich des Anwesens Spitalstraße 32 – 34 südlich der Spitalstraße

beabsichtigt der Grundstückseigentümer, den rückwärtigen Bereich seines Grundstückes einer Wohnbebauung zuzuführen. Planungsrechtlich befindet sich die betreffende Fläche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird somit momentan nach § 34 BauGB beurteilt. Es wurde hierzu eine Bauvoranfrage gestellt. Seitens des Landratsamtes wurde erklärt, dass dieser Bauantrag auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur im Umfeld ist die angedachte Bebauung bis in die gewünschte Tiefe bislang nicht zulässig und bedarf daher zur planungsrechtlichen Absicherung der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Planungsabsicht des Grundstückseigentümers entspricht grundsätzlich der oben dargestellten Zielsetzung der Stadt, vorrangig bestehende innerörtliche Baulandpotenziale für die weitere bauliche Entwicklung zu nutzen. Insgesamt besteht zwischen der Spitalstraße und der Peter-Böhm-Straße ein größerer, zusammenhängender innerörtlicher Freibereich, der sich für eine Nachverdichtung eignet. Durch die vorliegende Planung rückt die für die Beurteilung des Einfügegebotes nach § 34 BauGB maßgebliche Gebäudehinterkante auf den Nachbargrundstücken um ca. 9,00 m nach Süden. Das Entstehen erweiterter Baurechte auf den Nachbargrundstücken wird als städtebaulich unproblematisch angesehen und daher hingenommen.

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

- die Nachverdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung großer Grundstücke
- Schaffung von Baugrundstücken für die Wohnnutzung durch die Nutzung von Baulandpotenzialen innerhalb der bestehenden Ortslage

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 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- 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 abgesehen

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Bauleitplanung werden vom Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke übernommen.

Anlagen:

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

Erstellungsdatum: 31.08.2018
Sachbearbeiter/in: Bianca Dellinger