

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Spitalstraße 32 - 34“ mit örtlichen Bauvorschriften**

### **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Eppelheim hat am 22. Oktober 2018 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Spitalstraße 32 - 34“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

#### **Ziele und Zwecke der Planung:**

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 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. Seitens des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis wurde erklärt, dass dieser Bauantrag auf 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.

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

Dieser Aufstellungsbeschluss wird hiermit nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

## **2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

In der Sitzung vom 22. Oktober 2018 hat der Gemeinderat den vom Planungsbüro PISKE zwischenzeitlich überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Spitalstraße 32 – 34“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2018 gebilligt und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **3. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird abgesehen.

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Spitalstraße 32 - 34“ in der Fassung vom 08.10.2018 mit örtlichen Bauvorschriften, der dazugehörigen Begründung und den textlichen Festsetzungen liegt im Rathaus der Stadt Eppelheim, Schulstr. 2, 69214 Eppelheim, im Foyer vor dem Sitzungssaal im 2. Obergeschoss, in der Zeit

**vom 05.11.2018 bis 07.12.2018**

während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme aus.

Die Öffentlichkeit kann sich bei der Stadt Eppelheim, Schulstr. 2, 69214 Eppelheim, Bauverwaltung, während den allgemeinen Dienstzeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich

innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Eppelheim, den 26.10.2018

gez. Rebmann, Bürgermeisterin