

Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße – 3. Änderung“

Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße – 3. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Eppelheim hat in seiner Sitzung am 29. Juni 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße – 3. Änderung“ beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Innerortsbereich der Stadt Eppelheim und umfasst den Quartiersbereich zwischen der Justus-von-Liebig-Straße und dem Wingertspfad bzw. zwischen der Erich-Veith-Straße und der Rudolf-Harbig-Straße.

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Justus-von-Liebig-Straße, Flurstück 4091
- im Westen durch die östliche Grenze der Rudolf-Harbig-Straße, Flurstück 4128/1
- im Süden durch die nördliche Grenze des Wingertpfads, Flurstück 4077
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4175/1, 4177, 4178, 4178/2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 1,7 ha und umfasst die Flurstücke 4173, 4173/1, 4173/2, 4173/3, 4173/4, 4173/5, 4173/6, 4173/7, 4173/8, 4173/9, 4173/10, 4173/11, 4173/13 und 4174.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich abschließend aus dem beigefügten Lageplan.

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 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.

Im Bereich des Planungsgebiets steht eine ca. 0,6 ha große, bereits bebaute Teilfläche, für eine bauliche Umnutzung zur Verfügung, da die bisherige gewerbliche Nutzung – soweit dies nicht schon der Fall ist – aufgegeben werden soll.

Ein Vorhabenträger beabsichtigt nun eine Umnutzung dieser an der Erich-Veith-Straße gelegenen Fläche. Die vorhandene Bebauung soll nach Ende des laufenden Erbpachtvertrags abgebrochen und durch eine Neubebauung mit Reihenhäusern und gegebenenfalls auch Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Hierfür liegen konzeptionelle Vorüberlegungen in zwei Varianten vor. Eine Festlegung auf eine bestimmte Konzeption ist im Rahmen der Fassung des Aufstellungsbeschlusses

nicht erforderlich. Dies kann vielmehr dem weiteren Bebauungsplanverfahren überlassen bleiben.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben gegenwärtig nicht genehmigungsfähig. Die betreffenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-Straße“, der dort für den gesamten Quartiersbereich zwischen der Justus-von-Liebig-Straße und dem Wingertspfad bzw. zwischen der Erich-Veith-Straße und der Rudolf-Harbig-Straße ein Gewerbegebiet festsetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

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

- die planungsrechtliche Absicherung einer baulichen Nachnutzung einer absehbar nicht mehr gewerblich genutzten Fläche durch eine überwiegende Wohnbebauung und gegebenenfalls Mischgebietsnutzungen
- die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders von der geplanten Wohnnutzung mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen und Freizeitnutzungen im Umfeld des Plangebiets

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung und dient daher der Nachverdichtung.

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

Eppelheim, den 03.07.2020

gez. Rebmann, Bürgermeisterin



Abgrenzung des Geltungsbereichs – ohne Maßstab