

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung „Autobahn Seegasse – 6. Änderung“

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 28. Januar 2019 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autobahn Seegasse – 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2.360 m² und umgreift die Flurstücke 3053/1 und 3053.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Ziele und Zwecke der Planung:

In der Stadt Eppelheim ist ein aktueller Bedarf für die Versorgung der Bevölkerung mit zusätzlichem Wohnraum festzustellen.

Dieser Bedarf kann durch Nutzbarmachung von Innenbereichsflächen teilweise gedeckt werden, weshalb die Gemeinde Chancen, die sich für die Innenentwicklung ergeben, verstärkt nutzen sollte.

Mit der jetzt vorgesehenen Planung soll im Rahmen der Innenentwicklung eine private, vollständig von Wohnbebauung umgebene Gartenfläche für Wohnzwecke genutzt werden.

Dies dient vor allem dazu, eine innerörtliche, flächenschonende Nachverdichtung vorzunehmen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Anlass für die jetzt vorgesehene Planung ist der Bauwunsch des Eigentümers der Grundstücke und diese einer den heutigen Ansprüchen angemessenen Nutzung zuzuführen. Nachdem beide Grundstücke (Schläuchenweg 4 und Lessingstraße 41) einem Eigentümer gehören, besteht die Möglichkeit, den inneren Bereich über einen Zugang von Süden, d. h. über das Grundstück Lessingstraße 41, zu erschließen. Mit dem Abbruch eines Wirtschaftsgebäude auf dem südlichen Grundstück kann die Zufahrt in den rückwärtigen Innenbereich geschaffen werden. Somit ist die Voraussetzung gegeben, den Innenbereich für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

Diese Entwicklung entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Innenentwicklung verstärkt für die bauliche Entwicklung zu nutzen. Mit der Zulassung einer maßvollen baulichen Nutzung auf der derzeit baulich ungenutzten Fläche soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich sieht der Grundstückseigentümer vor, durch eine Neubebauung des Grundstücks mit neun Einfamilienhäusern neuen Wohnraum zu schaffen, um somit die Fläche funktional besser zu nutzen.

Ziel ist die Nachverdichtung zur Förderung der Innentwicklung und die Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum sowie die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Nutzung.

Der vorgesehene Geltungsbereich wird:

- im Norden durch die Südgrenze des Schläuchenwegs
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 3052/1 und 3052
- im Süden durch die Nordgrenze der Lessingstraße
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 4642, 4641, 4640 und 4635

begrenzt.

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

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

In der Sitzung vom 28. Januar 2019 hat der Gemeinderat den vom Planungsbüro, Stadtplanung + Architektur Fischer, erarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Autobahn Seegasse – 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.01.2019 gebilligt und die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

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 Bebauungsplan „Autobahn Seegasse – 6. Änderung“ in der Fassung vom 10.01.2019 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 11.02.2019 bis 15.03.2019

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 01.02.2019

gez. Rebmann, Bürgermeisterin