

Stadt Gernsheim, Kernstadt

Begründung
zum Bebauungsplan
„Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“

1. Änderung

Planstand: 04.11.2019

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Veranlassung und Planziel	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Verfahren	4
4	Inhalt und Festsetzungen	4
5	Beteiligung	6
6	Verfahrensstand.....	6

1. Veranlassung und Planziel

Planziel des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO)) und damit die Realisierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 14.12.2017 als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.01.2018 Inkraft gesetzt.

Mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbindungsspanne zur Heidelberger Straße geschaffen.

Abb. 1:
Luftbild:



Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 13.12.2018 als Satzung beschlossen und durch ortsübliche Bekanntmachung am 02.01.2019 Inkraft gesetzt.

Nach Abschluss der Erschließungsplanung stellte sich heraus, dass u.a. nach Verlegung der zukünftigen Busstrecke bezüglich des Verlaufs einzelner Straßenzüge Korrekturbedarf besteht. Insbesondere vor dem Hintergrund der nachfolgenden Vergabeverfahren (Konzeptvergaben für den Geschosswohnungsbau sowie die Bereiche für die Hausgruppen) wird der Bebauungsplan hier angepasst, so dass im Anschluss eindeutige Aussagen über Grundstücksgrößen und die Bebaubarkeit getroffen werden können.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ ist die Anpassung an die Straßenplanung und damit zusammenhängend die entsprechende Anpassung der Baugrenzen.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ gelten unverändert fort.

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ bezieht sich ausschließlich auf den Bereich, der von den Anpassungen berührt wird. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtgröße von 30.609 m².

Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



– genordet, ohne Maßstab

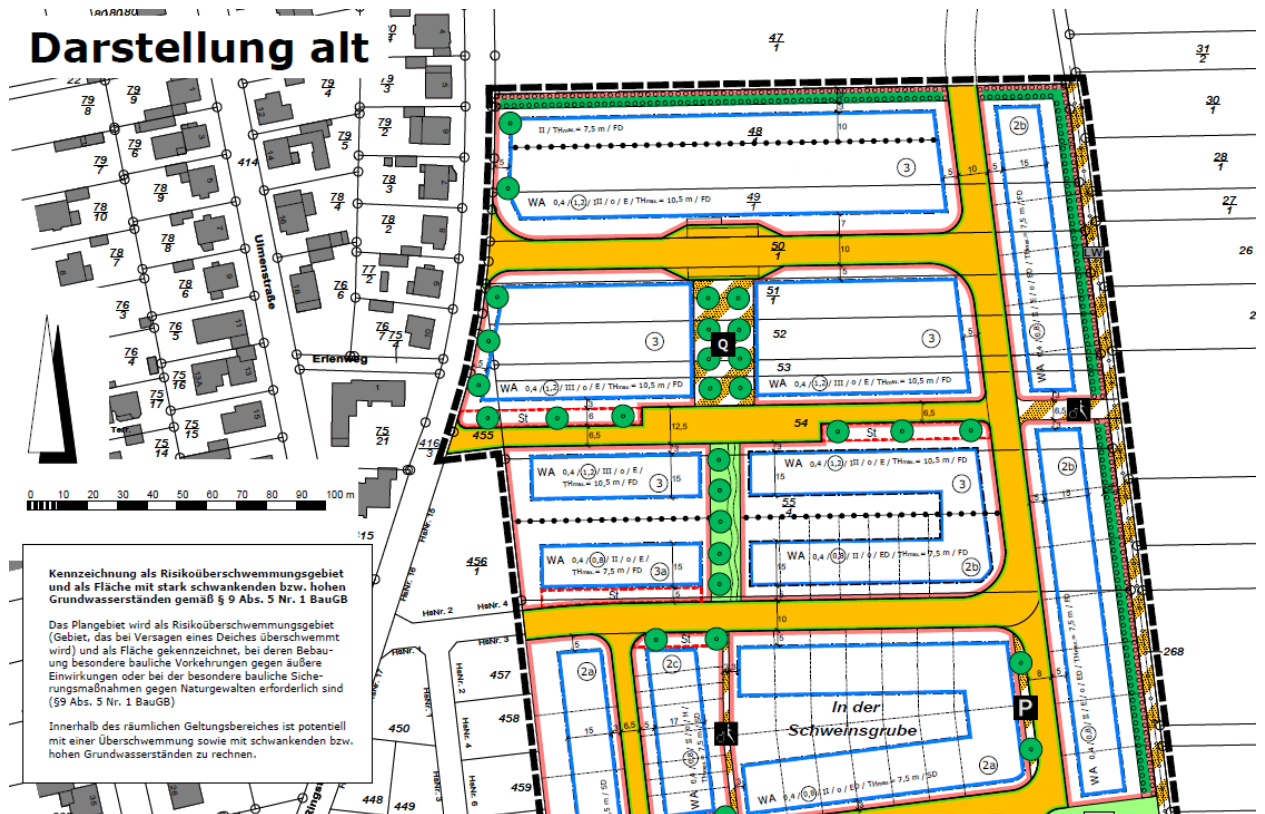
2 Verfahren

Da die geplanten Änderungen weder Außenwirkung entfalten noch die Grundsätze der Planung berühren, wird eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

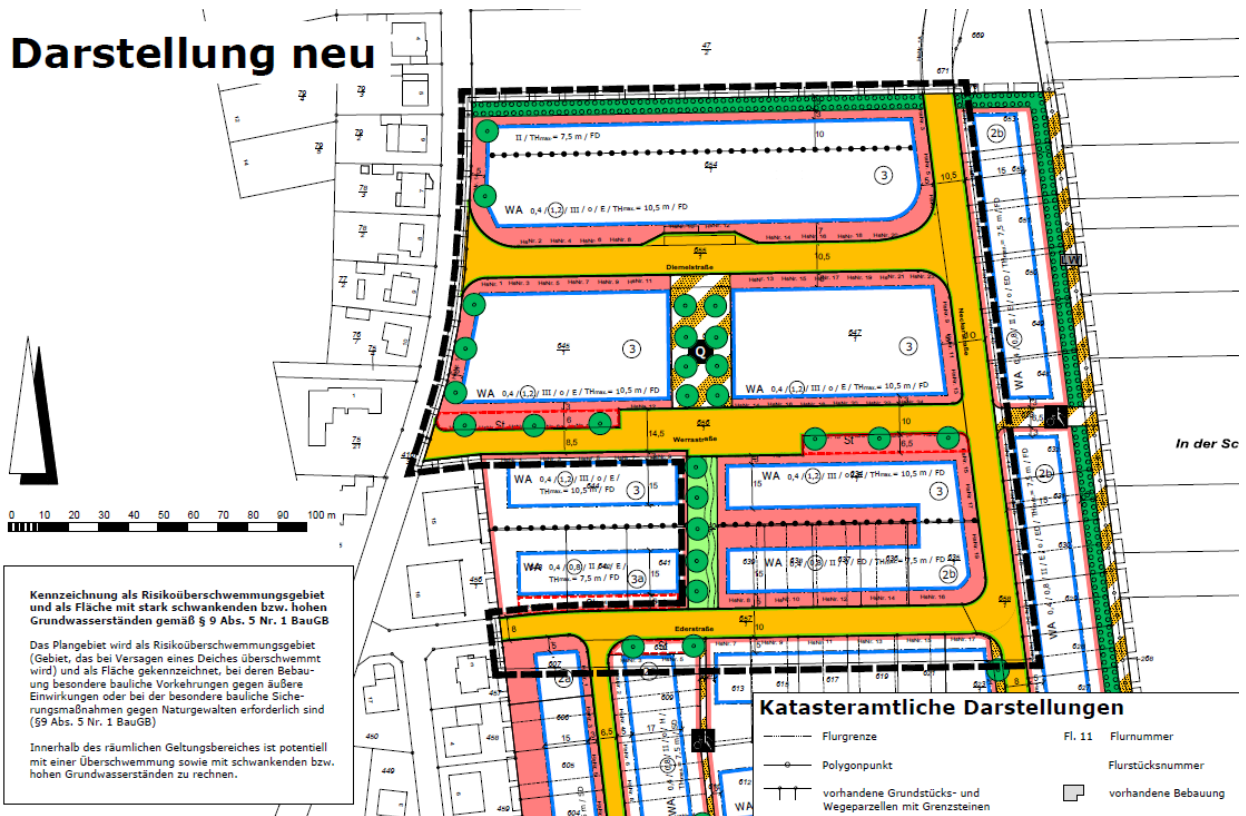
3 Inhalt und Festsetzungen

Die Änderungen betreffen ausschließlich den grafischen Teil des Bebauungsplans. Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert.

Abb. 2 Bebauungsplan „Wohnanlage östlich der Ringstraße - 2. Abschnitt“ – Auszug

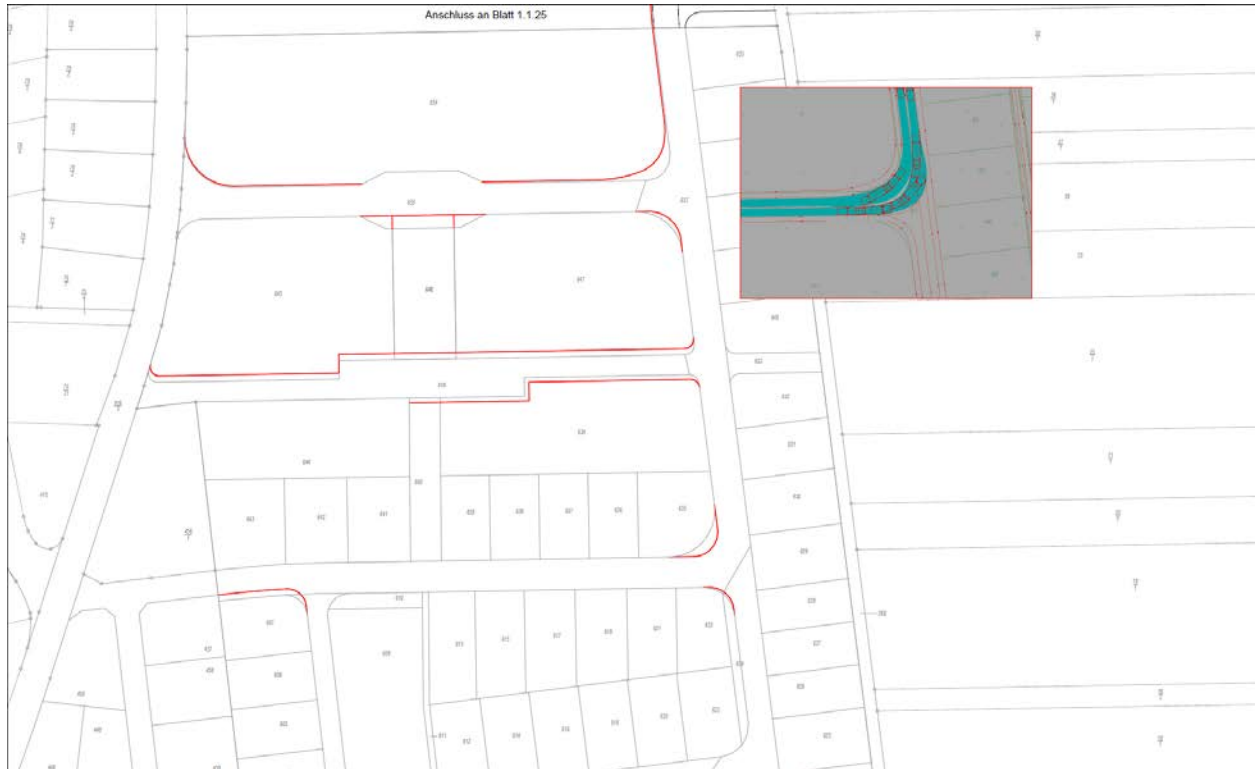


Darstellung neu



genodet – ohne Maßstab

Abb. 3 Auszug aus dem Kataster mit neuem Straßenverlauf



Die roten Linien dokumentieren die Änderungen gegenüber der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Ausschließlich diese sind Gegenstand der hier mit vorliegenden 1. Änderung. Insgesamt ist hier eine Fläche von 1.000 m² betroffen.

4 Beteiligung

Von der 1. Änderung sind die Schöfferstadt Gernsheim und als Genehmigungsbehörde der Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau berührt. Grundstückseigentümer sind keine betroffen. Die entsprechenden Vergabeverfahren werden gegenwärtig vorbereitet. Die von der Planung Berührten sowie das werden informiert, die Abstimmung erfolgt kurzfristig. Die Beteiligungsnachweise liegen zur Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vor.

5 Verfahrensstand

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 Abs. 2 und 13 (2) Satz 3 BauGB: Anschreiben: 19.09.2019, Frist: 28.10.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB: 26.09.2019 – 28.10.2019 einschl. , Bekanntmachung: 18.09.2019

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: 12.12.2019

aufgestellt:

Plan**ES** aufgestellt:

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0