

SCHÖFFERSTADT GERNSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „NÖRDLICH DER SCHAFSTRASSE“ 3. Änderung

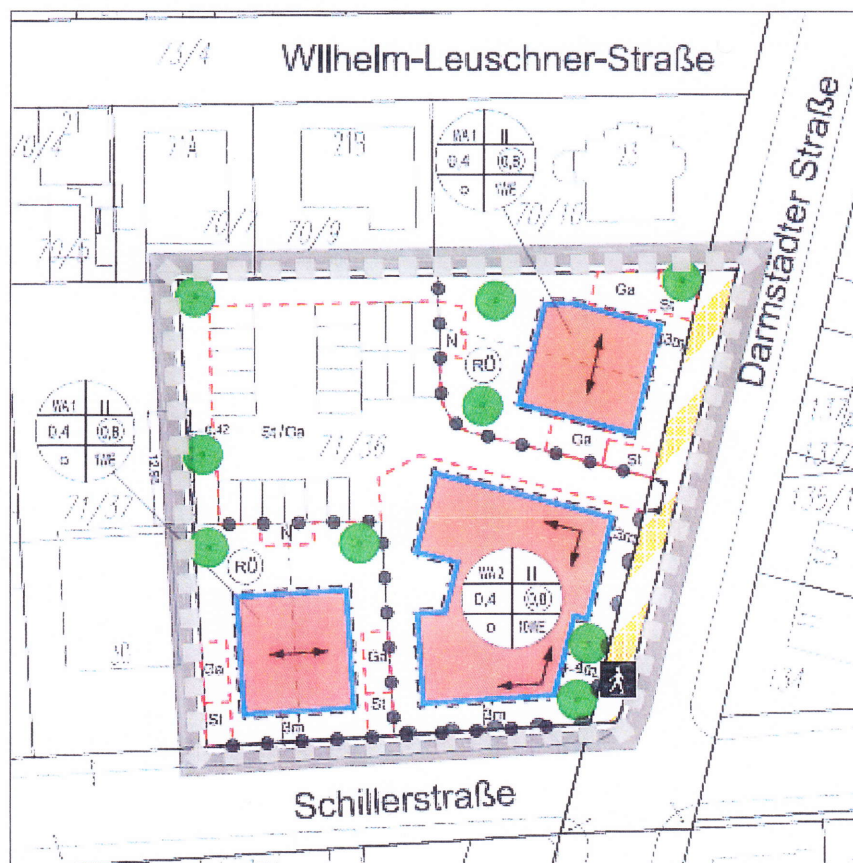
Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 (8) BauGB

Stand: April 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung	3
2	Erfordernis der 3. Änderung	3
3	Gegenstand der 3. Änderung	3
4	Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren	4



Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans
„Nördlich der Schafstraße“

BEGRÜNDUNG

1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Schafstraße“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage der Schöfferstadt Gernsheim im Teilbereich Ecke Schiller-/Darmstädter Straße.

Er umfasst den kompletten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans (s. Seite 2): Flur 14 Flurstück 71/36.

2 Erfordernis der 3. Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Schafstraße“, die durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.01.2009 Rechtskraft erhielt, wurde die Umnutzung des Grundstücks der dort vorhandenen Post-Verteilerstelle zur Schaffung von Wohnraum durchgeführt. Das an der Ecke Schillerstraße/ Darmstädter Straße geplante Mehrfamilienhaus wurde inzwischen errichtet.

Da sich die Nachfrage nach den beiden geplanten Doppelhäusern wider Erwarten nicht einstellte ist beabsichtigt, statt des Doppelhauses in der Darmstädter Straße jetzt ein Einfamilienhaus zu errichten und anstelle des im Bebauungsplan festgesetzten Doppelhauses in der Schillerstraße ein Mehrfamilienhaus mit Wohnungseigentum für drei Familien zu schaffen.

Die Stadt Gernsheim kann diesem Vorhaben zustimmen, da sich die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt auf dem ehemaligen Postgelände nicht erhöht und somit auch keine weitere Belastung auf den ruhenden und fließenden Verkehr zukommt.

Außerdem hat die Stadt Gernsheim städtebauliches Interesse an der baldigen Schließung der Baulücken und an der Schaffung neuen Wohnraums im Bestand.

Da durch die geplante Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt sind, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB stattfinden.

3 Gegenstand der 3. Änderung

Die folgenden Änderungen der Planfestsetzungen wurden im Geltungsbereich der 3. Änderung vorgenommen, um dieses Ziel zu erreichen (vgl. S. 2, Ausschnitt aus der rechtskräftigen 2. Änderung). Die Änderungen betreffen die Planzeichnung und Punkt 1.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Darmstädter Straße (1 Einfamilienhaus statt 2 Doppelhaushälften):

- Die geplante Grundstücksgrenze entfällt.
- Die Festsetzung maximal 1 Wohneinheit gilt für das geplante Einfamilienhaus (Änderung Punkt 1.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).
- Die Hauptfistrichtung kann auch senkrecht zur Straße errichtet werden.
- Garagen- und Stellplatzfestsetzungen an der südlichen Grundstücksgrenze entfallen.

Schillerstraße (1 Dreifamilienhaus statt 2 Doppelhaushälften):

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird soweit nach Norden verschoben, dass der notwendige Grenzabstand von 3m zur nördlichen Grundstücksgrenze und damit zum Garagen- und Stellplatzhof eingehalten wird.
- Die Fläche für Nebenanlagen an der nördlichen Grundstücksgrenze entfällt.
- Die Flächen für Garagen entfallen.
- Die fünf benötigten Stellplätze werden entlang der Schillerstraße als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt: an der östlichen Grenze für drei Stellplätze und mit Grenzabstand zur westlichen Grundstücksgrenze die beiden anderen Stellplätze. Dabei sind die beiden inneren Stellplätze für Behinderte vorgesehen.
- Der Geltungsbereich der Änderung wird in Gebiet WA3 umbenannt, in dem maximal drei Wohneinheiten zulässig sind (Änderung in der Nutzungsschablone und Ergänzung des Punktes 1.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

Das Gebiet WA2 sowie alle anderen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die Kennzeichnung von Flächen und die Hinweise bleiben unverändert. Sie sind somit auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung gültig.

10 Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Verfahren

Den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Schafstraße“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim in ihrer Sitzung am 17.02.2011 gefasst.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 13 Absatz 2 Ziffer 2 BauGB als öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 07.03. bis einschließlich 07. 04. 2011, in dieser Zeit gingen keinerlei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

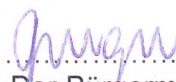
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 24.02.2011 mit Planzeichnung und Begründung gemäß § 13 Absatz 2 Ziffer 3 BauGB von der Offenlegung benachrichtigt und am Verfahren beteiligt sowie um Stellungnahme gebeten.

Es ging nur eine Stellungnahme vom Kreisausschuss Groß-Gerau ein mit dem Hinweis, dass die vorgeschlagene Stellplatzanordnung (gefangene Stellplätze) nicht der Stellplatzsatzung der Schöfferstadt entspricht. Bei den im jetzigen Verfahren anstehenden Änderungen ist jedoch nur ein einziger gefangener Stellplatz (als Garage) festgesetzt und zwar im Gebiet WA1, in dem maximal 1 Wohnung zugelassen ist. § 5 Absatz 3 Stellplatzsatzung der Schöfferstadt Gernsheim lässt hierfür jedoch ausdrücklich den „gefangenen Stellplatz“ zu: „Mit Ausnahme von Wohngebäuden bis zu zwei Wohnungen müssen Stellplätze und Garagen unabhängig voneinander angeordnet und nutzbar sein.“

Da eine Planänderung nicht erforderlich war, konnte die Stadtverordnetenversammlung nach der Abwägung in ihrer Sitzung am 18.5.2011 den Satzungsbeschluss fassen.

Gernsheim, den 7. Juni 2011




Der Bürgermeister

