

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
3	PLANUNGSANLASS UND –ZIELE	5
3.1	Planungsanlass/ städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Ziele der Planung	5
4	Anlage	8

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	29.07.2020
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5.000m² und liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Rheingönheim. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² betragen wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte kann verzichtet werden.

Der Ortsbeirat hat in seiner Sitzung am 29.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den vorgesehenen Planungszielen befürwortet.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),

zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),

zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587 Nr. 14) (textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010

(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),

mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

§ 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Rheingönheim und umfasst den im nachfolgenden Lageplan (siehe Pkt. 4 Anlage) dargestellten Bereich. Er wird begrenzt im Norden und Westen von der Eisenbahnstraße, im Süden von der Hauptstraße und im Osten von der Carolistraße.

3 PLANUNGSANLASS UND –ZIELE

3.1 Planungsanlass/ städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Das Gebiet ist Teil des alten Ortskerns von Rheingönheim und ist geprägt von der typischen dörflichen Gebäudestruktur in Form von Dreiseithöfen, die von der Hauptstraße erschlossen werden. Diese Hofgrundstücke (Hauptstraße 125 bis 133) grenzen mit einer unbebauten Freifläche im Norden an die Eisenbahnstraße und besitzen damit eine potenzielle zweite Erschließungsmöglichkeit. Östlich angrenzend nimmt der Hof eines Landwirts von der Hauptstraße bis zur Eisenbahnstraße die volle Grundstückfläche ein.

Im Umfeld des Plangebietes entlang der Eisenbahnstraße sind die Baustrukturen nicht mehr so einheitlich. Es finden sich unterschiedliche bauliche Strukturen, teilweise in offener, teilweise in geschlossener Bebauung, direkt an der Straße oder auch baulich abgerückt. Der Bereich wird derzeit planungsrechtlich nach §34 BauGB beurteilt. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung ist in diesem Rahmen nur sehr begrenzt möglich.

Im Zuge möglicher künftiger Veränderungen der Nutzungen und der baulichen Substanz im Bereich der Höfe – beispielsweise im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel - stellt sich auch die Frage nach einer Umstrukturierung und einer Bebaubarkeit der Grundstücke in Richtung Eisenbahnstraße, um die dortige Erschließungsmöglichkeit zu nutzen. Aktuell wie auch in der Vergangenheit gab es bereits entsprechende Anfragen in diese Richtung. Um solche zeitgemäße Veränderungen zu ermöglichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3.2 Ziele der Planung

Die Haus-Hof-Struktur entlang der Hauptstraße soll erhalten bleiben. Hier sollen Festsetzungen aufgenommen werden, die die ortsbildtypische Bauweise, Stellung der Baukörper und Gebäudedekubaturen sowie ein verträgliches Maß der baulichen Dichte sicherstellen.

Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken im nördlichen Bereich, entlang der Eisenbahnstraße eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, die mit dem städtebaulichen Umfeld und dem Ortsbild verträglich ist, zeitgemäße Wohnnutzung ermöglicht und die vorhandenen Erschließungsanlagen (insbes. Eisenbahnstraße, Kanalisation) nicht überlastet.

Ziel ist es, dass dort je Grundstück ein Wohnhaus in aufgelockerter Bebauung entlang der Eisenbahnstraße errichtet werden kann, welches direkt von der Eisenbahnstraße erschlossen wird. Eine nach Süden orientierte Freifläche soll von Stellplätzen und Zufahrten frei bleiben. Mit Rücksicht auf die offen strukturierte kleinteilige Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Eisenbahnstraße soll eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Eisenbahnstraße nicht entstehen.

Voraussetzung für diese Entwicklung ist, dass das jeweilige Scheunengebäude (und ggf. weitere Nebenanlagen) abgebrochen wird. Damit werden im Ausgleich zu einem Neubau im Norden die bauliche Verdichtung im Bereich des Hofes verringert und die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse verbessert, um auch dort mittel- bis langfristig eine angemessene Wohnqualität zu erhalten. Eine Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

Die bauliche Dichte, die im Plangebiet bereits heute insgesamt relativ hoch ist, soll nicht weiter erhöht werden und in Bereichen besonders hoher Verdichtung langfristig möglichst reduziert werden, um Verbesserungen für die Wohnqualität und Durchgrünung insgesamt zu erzielen. Für den Bereich des „Neubaugrundstücks“ an der Eisenbahnstraße soll – wie im Wohngebiet üblich – die Gesamtüberbauung des Grundstücks nicht mehr als 60% betragen, während im Bereich der Hofbebauung an der Hauptstraße – wie in Dorf- und Mischgebieten üblich – eine Überbauung bis zu 80% zugelassen werden kann. So soll insgesamt zukünftig ein Freiflächenanteil von rund 30 % gesichert werden.

Die städtebauliche Konzeption im Hinblick auf Gebäudestellung und Bauweise ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Es sind auch an der Eisenbahnstraße giebelständige Häuser in einseitig grenzständiger Bauweise direkt an der Straße, angelehnt an die Haus-Hofbauweise vorgesehen. Lediglich an das traufständige Gebäude Eisenbahnstraße 7 soll – für den Fall, dass die aktuelle Nutzung eines Tages aufgegeben und das vorhandene Scheunengebäude abgebrochen wird – ebenfalls traufständig angebaut werden.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

Abgestimmt auf diese übergeordneten planerischen Ziele soll durch den Bebauungsplan im Wesentlichen geregelt werden:

Derzeit unbebaute Flächen entlang der Eisenbahnstraße

- Baufenster, Stellung der Baukörper entsprechend der städtebaulichen Konzeption, Bautiefe bis 15m
- 2 Stellplätze je Wohneinheit
- Unterbringung der Stellplätze und Zufahrten nur bis zur hinteren Baugrenze; die Grundstücksfläche südlich des Gebäudes soll von Stellplätzen und Zufahrten frei bleiben.
- Maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude
- Höhenentwicklung der Gebäude: bis zu zwei Vollgeschosse, Traufhöhe maximal 6,5m.
- Zulässige Grundfläche, dabei zulässiges Maß der Überbauung auf dem Grundstück insgesamt maximal 0,6
- ortstypische dörfliche Dachform: Satteldach, 40° bis 55°
- Ggf. Vorgaben zu Einfriedungen entlang der Straße

Entlang der Hauptstraße

- Straßenrandbebauung und Haus-Hofbauweise mit Festlegung einer vertraglichen Bebauungstiefe unter Berücksichtigung des genehmigten Bestandes (keine Wohnnutzung im Bereich der Scheune)
- Höhenentwicklung der Gebäude: bis zu zwei Vollgeschosse, Traufhöhe maximal 6,5m.
- 2 Stellplätze je Wohneinheit
- Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (max. 2 je Gebäude, ausnahmsweise bis zu 3 Wohneinheiten, wenn alle notwendigen Stellplätze vertraglich untergebracht werden können)
- Regelung der Grundfläche, dabei zulässiges Maß der Überbauung auf dem Grundstück insgesamt maximal 0,8
- ortstypische dörfliche Dachform: Satteldach 40-55°
- Ggf. Vorgaben zu Einfriedungen entlang der Straße

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

4 ANLAGE

Lageplan des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

- ohne Maßstab -

