
Bebauungsplan Nr. 643 " Ruchheim Nord-Ost Änderung 3" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20135829

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 25.11.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 643 „Ruchheim Nord-Ost Änderung 3“ wird gem. §§ 2 ff. BauGB aufgestellt.
2. Die in der Vorlage formulierten Planungsziele (3.2) werden Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	2
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	2
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	2
2	<u>ALLGEMEINES</u>	3
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u>	3
2.2	<u>Geltungsbereich</u>	4
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</u>	4
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	4
3.2	<u>Planungsziele</u>	5

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Ruchheim gem. § 75 (2) GemO am	19. November 2013
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
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

Der Bebauungsplan Nr. 643 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung 3“ ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nord-Ost“ in einem Teilbereich. Nachdem bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 530 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung“ und Nr. 549 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung 2“ Änderungsbebauungspläne rechtskräftig geworden sind, ist dies die insgesamt dritte Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 348. Da die Grundzüge des bisher geltenden Bebauungsplans von den Änderungen nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen weder vorbereitet noch begründet werden, und es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1, Abs 6 Nr. 7 b

BauGB genannten Schutzgüter gibt, soll der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach §13 aufgestellt werden. Auf die frühzeitige Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird verzichtet.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 4.11.2013)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenver-

ordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Geset-
zes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Gesetz über die Umweltverträglichkeits-

prüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom
25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaus-

halts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 109 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.10.2013
(GVBl. S. 349)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
§§ 8,9 und 32 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes
vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes
vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes
vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes
vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verord-
nung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewie-
sen.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 643 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung 3“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt durch

im Norden: durch den Fußweg entlang der Rhein-Haardt-Bahn-Trasse

im Osten: durch die Wende- und sich anschließende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Flurstück-Nr. 3648

im Süden: durch den Erfurter Ring

im Westen: durch die Wende- und sich anschließende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Flurstück-Nr. 3646



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem 6722m² großen Flurstück Nr. 3647, das sich im Eigentum der GAG befindet. Es liegt im Nordosten des Stadtteils Ruchheim, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.348 Ruchheim Nord-Ost und ist eines der beiden nördlichen Baufelder, die bislang noch nicht vermarktet werden konnten. Der Bebauungsplan setzt fest:

- WA1 - Allgemeines Wohngebiet, hier nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
- zwingend III-geschossige Bauweise
- GRZ 0,4, GFZ 1,2
- geneigtes Dach (gD)
- abweichende Bauweise für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser mit bis zu 14m Bautiefe
- Im Norden wird das Baufenster von einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte tangiert. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der TWL.
- Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/-garagen im Norden des Geländes

Entgegen dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung angenommenen Bedarf nach Geschosswohnungsbau, werden heute Einfamilienhäuser nachgefragt. Die GAG hat schon in zurücklie-

genden Abstimmungsgesprächen von dieser Nachfrage berichtet und Vorschläge zur Errichtung möglichst nur II-geschossiger, verdichteter Einfamilienhausbebauung auf den nördlichen Baufeldern in Ruchheim Nord-Ost gemacht. Auf dem östlich benachbarten Baufeld des jetzt zu überplanenden Geltungsbereichs wurden, nach Teiländerung des bestehenden Bebauungsplans, anstelle der zunächst festgesetzten III-geschossigen Gebäude, bereits Einfamilienhäuser in II-geschossiger Bauweise errichtet.

Die GAG hat nun einen Kaufinteressenten für das FISTNr. 3647 gefunden, der auf dem Baugrundstück ebenfalls zweigeschossige Einfamilienhäuser errichten möchte. Ein entsprechender Bebauungsvorschlag wurde vorgelegt (Anlage1). Obwohl der Bebauungsvorschlag nicht in allen Punkten mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmt, sind die Grundzüge der Planung von den Abweichungen nicht berührt, so dass bei einem entsprechenden Bauantrag von den betroffenen Regelungen befreit werden könnte. Für eine solche Befreiung spricht auch, dass städtebaulich vernünftige Standards bzgl. der Bebauungsdichte eingehalten werden.

Um jedoch sicherzustellen, dass auf dem FISTNr. 3647 unabhängig von konkreten Investoren oder Bebauungsvorschlägen die zuletzt von der Stadt aufgestellten Anforderungen an Einzel-, Doppel- und Reihenhausneubauten im Hinblick auf Bebauungsdichte, Gestaltung und Stellplätze erfüllt werden, soll der Bebauungsplan Nr. 643 „Ruchheim Nord-Ost Änderung 3“ aufgestellt werden. Sollte sich auf dem noch verbleibenden nördlichen Baufeld der GAG eine ähnliche Entwicklung wie im vorliegenden Fall abzeichnen, kann zu gegebener Zeit in gleicher Weise verfahren werden.

3.2 Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 643 ändert und konkretisiert in seinem Geltungsbereich die bisherigen Planungsziele wie folgt:

- **Änderungen**

1. Baugrenzen

Das Baufenster wird möglichst nah an die Erschließungsstraßen/-wege herangerückt. Ziel ist die Fassung des Straßenraums und die Schaffung zusammenhängender, großzügiger Gartenbereiche im rückwärtigen Bereich. Die Tiefe des Baufensters (14m) ist von der Änderung unberührt.

2. Gebäudehöhe, GFZ

Anstelle der zwingend festgesetzten III Geschosse sollen nur II-geschossige Häuser mit der Möglichkeit des Dachausbaus entstehen. Die maximal zulässige GFZ von bisher 1,2 reduziert sich entsprechend. Hierdurch wird eine geringere Baudichte angestrebt.

3. Nutzung

Das Grundstück soll für „Allgemeines Wohnen“ geöffnet, auf die Eingrenzung auf „Wohnungen, die mittels des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten...“ kann verzichtet werden.

- **Konkretisierung der Ziele**

1. Mindestbreite von Doppel- und Reihenhäusern 6m, von Einzelhäusern 7m

2. Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhaushälften in der Regel ab 250m² (z.B. 10mx25m), bei separater Garage/Stellplatzanlage um 220m² + Nebengrundstücksteile

3. Grundstücksgrößen für Reihenhäuser in der Regel ab 200m² (z.B. 6mx33m), bei separater Garage/Stellplatzanlage um 180m² + Nebengrundstücksteile.

4. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,4, und die NGRZ von 0,6 wird beibehalten.

- 5. Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude (1, max. 2 WE pro Haus)
- 6. Es sind mind. 2 Stellplätze pro WE nachzuweisen. Bei Häusern mit mehr als 1 WE sind 1,5 Stellplätze pro WE nachzuweisen.

Anlage 1: B-Plan 348 „Ruchheim Nord-Ost“ und Bebauungsvorschlag

