

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/11

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.08.2011

1. Betreff: Bebauungsplan Nr.2 "Boschmannsacker - Hinter dem Dorf" in Griesheim, 5. Änderung - Aufstellungsbeschluss

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	21.09.2011	öffentlich
2. Gemeinderat	26.09.2011	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Der Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr.2 "Boschmannsacker - Hinter dem Dorf" in Griesheim und seine Ergänzung um das Planungsgebiet nördlich der Hornisgrindestraße wird gemäß §2 Abs.1 BauGB gefasst.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.08.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr.2 "Boschmannsacker - Hinter dem Dorf" in Griesheim, 5.
Änderung - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Die Planung dient dem strategischen Ziel Nr. 5 "Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen".

2. Bebauungsplan "Boschmannsacker – Hinter dem Dorf"

Der Bebauungsplan Nr.2 "Boschmannsacker – Hinter dem Dorf" entstand aus der Ergänzung des Neubaugebiets östlich des Ortskerns von Griesheim "Hinter dem Dorf" mit dem geplanten Wohngebiet im Bereich "Boschmannsacker" und wurde erstmals am 30.10.1974 rechtskräftig. Sein Geltungsbereich wird durch die Straßen Zum Gottsacker/ Am Kindergarten/ Schießrain und Hornisgrindestraße begrenzt. Das Planungsziel war die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken sowie Grundstücken für den Gemeinbedarf "Schule" und "Kindergarten" für den seit den 1960er Jahren steigenden Wohnflächenbedarf.

Danach wurde der Plan viermal geändert. Die Änderungen betrafen kleinere räumliche Teilbereiche wie die Verlängerung einer Reihenhauserweiterung um eine Hauseinheit (1. Änderung vom 07.07.1977) und die Vergrößerung des Schulgrundstücks (4. Änderung vom 02.02.1996), sowie sachliche Teilbereiche wie die Vorschriften zur Gestaltung von Dachgauben (2. Änderung vom 08.02.1988) und die von Garageneinfahrten (3. Änderung vom 09.07.1994).

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig in der Fassung der 4. Änderung seit 02.02.1996.

3. Wohnbaufläche nördlich der Hornisgrindestraße

Die Siedlungserweiterung Griesheims in nordöstlicher Richtung ist schon länger Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung und wurde im Rahmen der kürzlich abgeschlossenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans überprüft und bestätigt. Der seit 11.11.2009 wirksame Flächennutzungsplan sieht eine Wohnbauflächenerweiterung nördlich der Hornisgrindestraße von ca. 1,19 ha vor. Die Entwicklung dieser Siedlungserweiterung wird mit der Stärkung Griesheims als Wohnstandort mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen begründet und ist städtebaulich sinnvoll, da hier eine bestehende, bisher nur einseitig angebaute Straße zur Erschließung weiterer Wohnbaugrundstücke genutzt werden kann.

Der Baulandbericht 2010, vom Gemeinderat am 20.12.2010 beschlossen (Drucksache Nr. 66/10), sieht für die Baulandbereitstellung auf dieser Fläche die erste Priorität vor. Das Gebiet soll in den nächsten 5 Jahren auf der Basis der freiwilligen Umlage zusammen mit den betroffenen Eigentümern entwickelt werden.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
17.08.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr.2 "Boschmannsacker - Hinter dem Dorf" in Griesheim, 5.
 Änderung - Aufstellungsbeschluss

Diese haben ihre Teilnahmebereitschaft bereits verbindlich erklärt, so dass mit der Bebauungsplanung begonnen werden kann.

4. Planung des Wohngebiets nördlich der Hornisgrindestraße als Ergänzung des Bebauungsplans "Boschmannsacker – Hinter dem Dorf"

Die künftige Wohnbebauung nördlich der Hornisgrindestraße stellt städtebaulich die Abrundung des Wohngebiets Boschmannsacker dar. Durch sie erhält die bislang einseitig bebaute Hornisgrindestraße die fehlende baulich-räumliche Fassung. Durch die Verschiebung des Ortsrands kann mit Hilfe einer landschaftsgerechten Bepflanzung ein neuer, harmonischerer Siedlungsabschluss zur freien Landschaft hin geschaffen werden. Da die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Erweiterungsfläche entlang der Hornisgrindestraße nicht breiter als ca. 45 m ist, kommt im Prinzip eine einreihige Bebauung in offener Bauweise in Frage. Eine Mischung aus Einzel- und Doppelhausbebauung mit kleineren Hausgruppen ist der städtebaulichen Situation angemessen, da sie die bestehende Struktur an der Hornisgrindestraße aufgreift. Im Hinblick auf eine soziale Mischung ist ein vielfältiges Wohnungsangebot wünschenswert. Insgesamt können ca. 25 Bauplätze entstehen.

Die Abstimmung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zur Bauweise zwischen dem bestehenden und dem neuen Wohngebiet kann in einem gemeinsamen Bebauungsplan besser verdeutlicht werden. Die Einbeziehung des neuen Baugebiets in den bestehenden Bebauungsplan "Boschmannsacker" hat außerdem den Vorteil, dass im gemeinsamen Änderungs- und Ergänzungsverfahren gleichzeitig die Überarbeitung des bereits rechtskräftigen Teils vorgenommen werden kann. Aufgrund seines weit zurückliegenden Aufstellungsdatums von 1974 werden Änderungen und Anpassungen erforderlich, so dass eine Gesamtüberarbeitung sinnvoll erscheint. Darüber hinaus stellt sich auch in diesem Gebiet die Frage nach Innenentwicklungspotentialen, die durch eine gezielte Änderung von Festsetzungen aktiviert werden könnten.

5. Änderung des Bebauungsplans "Boschmannsacker – Hinter dem Dorf"

Potenziale der Innenentwicklung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind fast alle bebaut, die Möglichkeiten der Neubebauung weitgehend ausgeschöpft. Deshalb ist die Arrondierung an der Hornisgrindestraße sinnvoll. Bezüglich der Erweiterung bestehender Gebäude in Form von Anbauten und Aufstockungen besteht jedoch erhebliches Potenzial, da der Bebauungsplan durch teilweise enge Baugrenzenfestsetzungen und in weiten Teilen die Beschränkung auf eingeschossige Bebauung aus heutiger Sicht sehr restriktiv ist.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Putschbach, Edith

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
17.08.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr.2 "Boschmannsacker - Hinter dem Dorf" in Griesheim, 5.
Änderung - Aufstellungsbeschluss

Folgende Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind erforderlich

- Erhöhung der zulässigen Geschosszahl, Erweiterung von Baugrenzen

Während im nordöstlichen und westlichen Teil des Plangebiets zwei Vollgeschosse zulässig sind, sind an der Brandeckstraße und am Schießrain nur eingeschossige Gebäude zugelassen, im Bereich Vogteistraße und der Straße „Hohes Horn“ sind abwechselnd ein und zwei Geschosse zulässig. Diese Unterscheidungen sind aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar. Eine einheitliche Erhöhung der zulässigen Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse ist sinnvoll und entspricht auch der im Ortsteil üblichen Bebauung.

Die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind vor allem im nordöstlichen Planbereich sehr eng bemessen, so dass die bauliche Nutzung der teilweise sehr großzügig geschnittenen Grundstücke relativ gering bleiben muss. Hier bestehen Möglichkeiten der Nachverdichtung, sobald die Baugrenzen erweitert und die Beschränkungen des Nutzungsmaßes gelockert werden.

- Neues Wohnbaugrundstück an der Hornisgrindestraße auf bisherigem Schulgelände

Für die Grundschule in Griesheim wurde auf dem Flurstück Nr. 291/1 „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung "Schule" festgesetzt. Zwischenzeitlich hat sich der Flächenbedarf für die Schulaußenanlagen reduziert, so dass im Anschluss an die bestehenden beiden Wohnbaugrundstücke an der Hornisgrindestraße nordöstlich der Schule ein weiteres Baugrundstück geschaffen und als Flurstück Nr. 291/5 bereits vermessen werden konnte. Der Bebauungsplan soll an dieser Stelle von "Gemeinbedarf Schule" in "allgemeines Wohngebiet" mit den entsprechenden Festsetzungen zur Bauweise und zur Nutzungsart geändert werden.

Erforderliche Änderungen aufgrund geänderter Rechtsvorschriften oder anderer Rechtsverhältnisse

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans galt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1968, die seitdem zweimal geändert wurde. Zur Anpassung an die geltenden Rechtsvorschriften soll nun die aktuelle Baunutzungsverordnung von 1990 eingeführt werden. Der Plan wird anlässlich der Änderung auf die aktuelle Katastergrundlage übertragen, woraus sich weitere redaktionelle Anpassungen wie z.B. an veränderte Grundstücksverhältnisse ergeben können.

Der Textteil des Bebauungsplans, textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung zum Bebauungsplan, werden insgesamt überarbeitet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

134/11

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
17.08.2011

Betreff: Bebauungsplan Nr.2 "Boschmannsacker - Hinter dem Dorf" in Griesheim, 5.
 Änderung - Aufstellungsbeschluss

6. Weiteres Verfahren

Zum Erweiterungsgebiet nördlich der Hornisgrindestraße fand bereits am 05.05.2011 eine Versammlung mit den betroffenen Grundstückseigentümern und Vertretern des Ortschaftsrats statt, in der über das Verfahren der Baulandbereitstellung informiert wurde.

Nach dem förmlichen Aufstellungsbeschluss soll das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB im Oktober fortgesetzt werden. Der Beschluss über die förmliche Offenlage des Bebauungsplanentwurfs kann erfolgen, wenn die Fachplanungen und die Eigentümergespräche weit genug fortgeschritten sind. Gemäß Baugesetzbuch wird zum geplanten Baugebiet eine Umweltprüfung vorgenommen, deren Ergebnis als Umweltbericht Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans sein wird. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Schutzgüter (Pflanzen / Tiere, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen) untersucht und abgeschätzt. Der genauere Untersuchungsumfang wird im sog. „Scoping“ als Verfahrensschritt in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgelegt.

7. Bodenordnung und Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft aller Eigentümer ist daher Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets. Die erforderliche Umlegung der Grundstücke soll auf freiwilliger Basis auf der Grundlage eines Grundstücksneuordnungsvertrags erfolgen. Die Erschließung soll auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags erfolgen, in dem sich die Grundstückseigentümer zur Übernahme der Erschließungskosten verpflichten. Beide Verträge werden abgeschlossen, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgt.

8. Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat von Griesheim berät über die Vorlage in seiner Sitzung am 13.09.2011. Über das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung des Planungsausschusses berichtet.

Anlagen

1 – Übersichtsplan

2 - Bebauungskonzept Baugebiet "Nördlich der Hornisgrindestraße"