



<b>Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung</b>	<b>Vorlage-Nr: 0210/S/21</b>  <b>Datum: 19.07.2021</b>
<b>Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim; Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bleichstraße 40,, a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) b) Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b>	

## BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt

1. die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 12 BauGB. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Bleichstraße 40“.
2. Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bleichstraße 40“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB).
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der Fassung vom 20.07.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB öffentlich auszu-legen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der Auslegung zu benach-richtigen.
6. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.

## BEGRÜNDUNG:

In der Bleichstraße 40, auf den Flurstücken 621, 622 und 617/1 in Gernsheim plant die Dogan Immobilien- und Vermögensverwaltungs GmbH mit SR Architekten den Neubau eines Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten. Die Flurstücke werden dazu katasterlich vereinigt. Die Erschließung erfolgt über die Bleichstraße. Das Gebäude ist zweigeschossig mit Staffelgeschoss und Flachdach geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden zur südlichen Seite des Wohnhauses angeordnet. Für den Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, die Zu-



lässigkeit von Vorhaben orientiert sich an den Maßstäben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da es sich um ein Bauvorhaben „in zweiter Reihe“ handelt, wird nach Aussagen der Bauaufsicht die Einfügung hier nicht ohne Weiteres gesehen, sodass für die Umsetzung der geplanten Bebauung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wird.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Schöfferstadt Gernsheim und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Der wirksame Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt gemischte Bauflächen im Bestand dar, dies kann –sofern erforderlich- bei einem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich der Kernstadt der Schöfferstadt Gernsheim und somit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Grundfläche beträgt mit ca. 1.148 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches erfolgen soll.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB können die Planungen des Vorhabenträgers grundstücksbezogen realisiert werden. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Entwurfskizzen sollen eine Entscheidungshilfe bei den Überlegungen zur Einleitung des Verfahrens darstellen. Die Übernahme der Verfahrenskosten durch den Vorhabenträger wird mittels eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

gez. Burger, Bürgermeister

## Anlagen:

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)
- Zusammenstellung der Rahmenbedingungen und Projektbeschreibung
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand Juli 2021
- Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen und Begründung, Stand 20.07.2021
- Umweltfachbeitrag, Stand Juli 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Juli 2021