

Stadt Erfstadt

Stand: Jan 2013

# 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119B, E. – Gymnich, Grisfeld

---

## Begründung

---

### 1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 119B, E. – Gymnich, Grisfeld ist seit dem 15.04.2008 rechtskräftig und umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha. Mit dem Bebauungsplan (BP) Nr. 119B wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen geschaffen. Orientiert an der örtlichen Siedlungs- und Versorgungsstruktur wurde eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern sowie ein geringer Anteil an Geschosswohnungsbauten geplant.

### 2. Planzielsetzung

Für den Bereich des Bebauungsplans 119B liegt das konkrete Interesse für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 20 öffentlich geförderten und altengerechten Wohnungen vor. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplan Nr. 119B ist der Standort für das Mehrfamilienhaus im Südwesten des Plangebietes zwischen der geplanten Erschließungsschleife und der Dirmerzheimer Straße (L 162) vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich dieser Standort südlich angrenzend an die mit öffentlichen Parkplätzen erweiterte öffentliche Verkehrsfläche an.

Mit der Planänderung soll somit unter Einhaltung des städtebaulichen Konzeptes sowohl die Errichtung des Mehrfamilienhauses als auch mehr Flexibilität für die Vermarktung der Baugrundstücke erreicht werden.

### 3. Planinhalte

Der Bebauungsplan sieht bisher - insbesondere für den Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses - eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Damit das Vorhaben realisiert werden kann, ist die Änderung der Geschossigkeit (drei Vollgeschosse mit Flachdach) und eine Gebäudehöhenbeschränkung erforderlich. Zudem ist die Begrenzung „nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig“ aufzuheben und die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern. Zur Integration in die geplante Nachbarbebauung (Abstufung der Gebäude) wird jeweils seitlich des geplanten Vorhabens die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse (teilweise auch zwingend) angehoben bzw. geändert.

Um darüber hinaus mehr Flexibilität für die Bebauung und somit auch für die Vermarktung der Grundstücke zu erreichen, wird innerhalb der Erschließungsschleife sowie einem Grundstück nordöstlich der Erschließungsschleife die Grundstücksaufteilung geändert und in Teil-

bereichen die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Des Weiteren wird im Zentrum der Erschließungsschleife die Festsetzung „nur Hausgruppe zulässig“ aufgehoben; gleichzeitig soll für den gesamten Bereich der Planänderung zudem die Einschränkung der „Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche“ auf 25% aufgehoben.

#### **4. Umweltprüfung und Umweltbericht sowie „Artenschutzrechtliche Prüfung“**

Nach § 13 Abs. 1 kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan wird nur in zwei kleinflächigen Teilbereichen eine geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) vorgesehen. Damit sind keine Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung auf Schutzgüter gegeben; im Rahmen der Vereinfachten Änderung wird daher von einer Umweltprüfung gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen. Aus den o.g. Gründen kann auch ausgeschlossen werden, dass unmittelbar durch die Änderung des Bebauungsplan Nr. 119B artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §§ 19 und 44 BNatSchG berührt werden.

---

Die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119B, E. – Gymnich, Grisfeld wurde mit dieser Begründung am ..... vom Rat der Stadt Erfstadt als Satzung beschlossen.

DER BÜRGERMEISTER

Im Auftrag

(Wirtz)

Stadtbaudirektor