

ORTSGEMEINDE Großniedesheim Bebauungsplan „Gartenstraße, 3. Änderung“

Hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Großniedesheim hat in seiner Sitzung am 17.06.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenstraße, 3. Änderung“ beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Ortslage von Großniedesheim und umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha entlang der Gartenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 331/3 und 334/1 sowie eine Linie ausgehend von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 334/1 auf die westliche Grenze des Flurstücks 102/1 (Gartenstraße),

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 331/3, 341/9, 341/19, 341/106 und 341/108

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 116, 341/7, 341/9 und 341/106 sowie durch eine Linie ausgehend von der südwestlichen Ecke des Flurstücks 341/105 auf die westliche Grenze des Flurstücks 102/1,

im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 102/1 (Gartenstraße) und die östliche Grenze des Flurstücks 119 sowie deren Verlängerung über die Handwerksgasse auf die nördliche Grenze des Flurstücks 116.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

Begründung

Ein privater Bauherr hat für einen geplanten Neubau auf dem Grundstück 117, Gartenstraße 15, einen Antrag auf Bauvorbescheid gestellt, der jedoch von der Kreisverwaltung aufgrund etlicher Abweichungen vom gültigen Bebauungsplan „Gartenstraße“ aus dem Jahr 2006 als nicht genehmigungsfähig eingestuft wurde. Die Ortsgemeinde hat daraufhin die städtebauliche Erforderlichkeit der im Bebauungsplan „Gartenstraße“ getroffenen Festsetzungen kritisch hinterfragt und kam zu dem Ergebnis, dass diese Festsetzungen zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans zur Absicherung des damals noch vorhandenen Gebäudebestands durchaus sinnvoll waren. Zwischenzeitlich wurde die Bebauung auf dem betreffenden Grundstück jedoch abgebrochen, sodass insbesondere der Zwang zu einem straßenseitigen Grenzsanbau an die Gartenstraße städtebaulich nicht mehr erforderlich erscheint. Im Rahmen der Prüfung der bisherigen Bebauungsplaninhalte wurde zudem festgestellt, dass auf der Ostseite der Gartenstraße für ein bestehendes zweigeschossiges Gebäude planungsrechtlich nur ein Vollgeschoss zulässig ist, obwohl dieses Gebäude bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhanden war. Um hier die zwischenzeitlich anstehende grundlegende Erneuerung dieses Gebäudes beziehungsweise den Ersatz des Gebäudes durch einen Neubau zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan auch im Bereich östlich der Gartenstraße für den Bereich, in dem bislang nur eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, überplant. Wesentliche Ziele der Ortsgemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße – 3. Änderung“ sind somit:

- Erhalt und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere in Hinblick auf die zulässige Geschossigkeit,
- Aufhebung der Baulinien im Bereich westlich der Gartenstraße, da die Bauweise nicht mehr zwingend notwendig ist und einen Versprung der Bauflucht in der Bestandsbebauung entlang der Gartenstraße erzeugt hat,
- Fortentwicklung und Anpassung des vorhandenen Bestandes an die aktuellen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Dabei soll auch eine geordnete, begrenzte und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung für die Wohnnutzung zugelassen werden,
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung in einer Innenbereichslage. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt,
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in der Abwägung eingestellt.

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Großniedesheim hat in seiner Sitzung am 17.06.2025 beschlossen, die Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan „Gartenstraße, 3. Änderung“ durchzuführen. In der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet; sie haben Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Der Entwurf des Bebauungsplans „Gartenstraße, 3. Änderung“ wird einschließlich seiner Textlichen Festsetzungen und seiner Begründung sowie diesem Veröffentlichungstext hierzu in der Zeit

von Montag, 08.09.2025 bis einschließlich

Dienstag 07.10.2025

im Internet veröffentlicht unter:

https://www.lambsheim-hessheim.de/bauen-wohnen/bauleitplanung/aktuelle-verfahren/QG_Großniedesheim

Zusätzlich wird der Entwurf des Bebauungsplans „Gartenstraße, 3. Änderung“ einschließlich der genannten Unterlagen im Dienstgebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Lambsheim-Heßheim, **Verwaltungsstelle Heßheim, Hauptstraße 14**, Zimmer 3.05, zu folgenden Dienstzeiten öffentlich ausgelegt:

montags – freitags

von 8.00 – 12.00 Uhr

dienstags zusätzlich von 14:00 – 18:00 Uhr
mittwochs und donnerstags von 14:00 – 16:00 Uhr
Es wird darauf hingewiesen,

- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen (per E-Mail an b-plan@lambsheim-hessheim.de), bei Bedarf aber auch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Lambsheim-Heßheim, Verwaltungsstelle Heßheim, Hauptstraße 14, 67258 Heßheim abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
- neben der Veröffentlichung auf der Homepage der VG Lambsheim-Heßheim als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit die öffentliche Auslegung besteht.

Großniedesheim, 05.09.2025

Für die Ortsgemeinde

Gez.: Walthers, Ortsbürgermeister

Für die Verbandsgemeinde

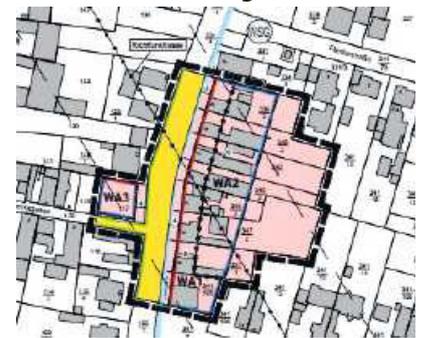
Gez.: Reith, Bürgermeister

Anlage zum Aufstellungsbeschluss

Ortsgemeinde Großniedesheim

Geltungsbereich des Bebauungsplans

„Gartenstraße, 3. Änderung“



(ohne Maßstab)



Ortsbürgermeister Holger Korn

Sprechstunde Dienstag 17:00-18:00 Uhr

Kinder und Jugendsprechstunde jeden 1. Dienstag

im Monat 16:00 bis 17:00 Uhr

im Rathaus der Ortsgemeinde Hauptstraße 38

oder telefonisch unter 015167258000

info@oghessheim.de

1. Ortsbeigeordnete Silke Fink

s.fink@oghessheim.de

Beigeordneter Michael

[Flohr m.flohr@oghessheim.de](mailto:Flohr.m.flohr@oghessheim.de)

Bücherei Heßheim

Öffnungszeiten:

Montag 16:00 – 18:00 Uhr

Mittwoch 10:00 – 12:00 Uhr

16:00 – 18:00 Uhr

Donnerstag 15:00 – 18:00 Uhr

Wahl des Elternausschusses der Kita Heßheim

im Bürgerhaus der Ortsgemeinde Heßheim (hinter der Feuerwehr, Hauptstraße)

Der Elternausschuss wird am **Montag, dem 22.09.2025** um 19:00 Uhr im Bürgerhaus Heßheim neu gewählt.

Hierzu sind alle Eltern recht herzlich eingeladen.