

## **Bebauungsplan „Zwischen Hauptstraße und Johann-Sebastian-Bach-Straße“**

### **Bekanntmachung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

In der öffentlichen Sitzung vom 26. Mai 2025 hat der Gemeinderat die Abwägungsvorschläge zu den während der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage von Eppelheim zwischen der Hauptstraße im Norden, der Autobahn A5 im Osten, der Johann-Sebastian-Bach-Straße im Süden und der Mozartstraße im Westen und umfasst eine Fläche von ca. 6,1 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Hauptstraße bzw. die Brückenstraße
- im Osten: durch die Freiherr-von-Drais-Straße
- im Süden: durch die Johann-Sebastian-Bach-Straße
- im Westen: durch die Mozartstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 4195, 4195/1, 4195/5, 4195/6, 4195/7, 4195/3, 4195/4, 4195/8, 4196 (Karl-Benz-Straße), 4197/3, 4195/10, 4197/, 4197/5, 4197, 4197/4, 4197/1, 1463, 1462/2, 1462, 1462/3, 1461/1, 1461/5, 1461/4, 1461, 1460, 1459/1, 1459/2, 1459, 1459/3, 1458, 1457, 4191, 4191/2, 4190, 4190/1, 4189, 4189/2, 4189/1, 4206/12, 4206/11, 4188, 4187, 4187/2, 4187/1, 4206/10 (Langer-Stein-Straße), 4186/2, 4186/3, 4186/4, 4186/5, 4206/9, 4210/3, 4210/2, 4210/5, 4210/8, 4184, 4184/1, 4184/2, 4183, 4183/1, 4183/2, 4206/2, 4206/3, 4206/4, 4206/5, 4206/6, 4206, 4212, 4212/1, 4213, 4214, 4215, 4215/1, 4205/7, 4205/6, 4205/5, 4205/4, 4205/3, 4205/1, 4205/2, 4204/2, 4204/1, 4203/2, 4203/1, 4203/3, 4204/3, 4204/4, 4204/5, 4203/4, 4203/5, 4204/6, 4204/7, 4203/6, 4216/1, 4216, 4217/1, 4217, 4217/2, 4217/3, 4217/4, 4217/5, 4217/6, 4217/7 vollständig sowie die Flurstücke 4194 (Freiherr-von-Wambolt-Straße), 4186/1 (Freiherr-Drais-Straße), 4185, 4430, 4431, 4432, 4206/7 und 4205/8 teilweise.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist.

#### **Ziele und Zwecke der Planung:**

Für die Blockbereiche zwischen Hauptstraße, Freiherr-von-Drais-Straße, Johann-Sebastian-Bach-Straße und Mozartstraße hat sich der in Eppelheim bestehende

Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bereits in verschiedenen Erweiterungsvorhaben bestehender Gebäude gezeigt.

Zur planungsmäßigen Absicherung möglicher Bauanträge ist aus städtebaulicher Sicht die Aufstellung eines Bebauungsplans angezeigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann das Ziel, bestehende innerörtliche Baulandpotentiale für bauliche Entwicklung zu nutzen, weiterverfolgt werden. Da im gesamten Gebiet bereits eine Umstrukturierungsdynamik in Form von teilweise großen Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich genehmigt bzw. erkennbar ist, zeichnet sich ein Regelungsbedarf für den gesamten Blockbereich ab, um die zukünftige Entwicklung und die zunehmende Nutzungsintensität in innerstädtischen Bereichen steuern zu können.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung sowie für die Bebauung einer unbebauten Fläche innerhalb der bereits bebauten Ortslage und dient daher der Wieder-Nutzbarmachung von Flächen mit Nachverdichtung.

Wesentliche Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind:

- die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die weitere Entwicklung der vorhandenen Bebauung
- die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für die Bebauung der unbebauten Flächen
- die Sicherung eines Mindestgrünanteils innerhalb der bebauten Ortslage

### **Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der Zeit

**vom 16.06.2025 bis 18.07.2025**

- auf der Homepage der Stadt Eppelheim [www.eppelheim.de](http://www.eppelheim.de) unter Politik und Verwaltung/Ämter/Amt für Bauverwaltung, Klima- und Naturschutz/Bauverwaltung/Bebauungspläne eingestellt
- während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Eppelheim, Schulstraße 2, 69214 Eppelheim im Foyer des 2. Obergeschosses zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeit kann sich hier über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und während der Auslegungsfrist schriftlich, per Mail oder mündlich zur Niederschrift zur Planung äußern. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Abgabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, und dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist,

wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Eppelheim, 06.06.2025

gez. Wiegand  
1. stellvertretender Bürgermeister