

An aerial photograph showing a dense urban area on the right side, transitioning into a more suburban and agricultural landscape on the left. The city features a grid of streets, numerous buildings, and some green spaces. To the left, there are large, rectangular agricultural fields in various shades of brown and green, interspersed with smaller residential clusters and a few ponds. A prominent road or railway line runs diagonally across the middle of the image.

# Bebauungspläne zur Steuerung der Innenentwicklung in Edigheim und Oppau Aufstellungsbeschlüsse

## Grenzen der baurechtlichen Steuerung

Baurechtliche Steuerung...

- beseitigt nicht die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen Ursachen eines Problems
- untersteht dem Ermächtigungsvorbehalt von BauGB und LBauO
- erfordert für jede Festsetzung einen bodenrechtlichen Bezug
- bedarf immer der konkreten ortspezifischen Begründung
- muss Rücksicht auf genehmigten Bestand und private Interessen nehmen
- wirkt nur vorwärts (z. B. i.V.m. Bauanträgen) und nicht rückwirkend
- lässt sich nur mit hohem Zeit- und Personalaufwand überwachen und sanktionieren
- Verhinderungsplanungen sind unzulässig

Je größer das überplante Gebiet, desto schwerer die rechtssichere Begründung!



Konzentration auf wesentliche Regelungsinhalte!

Steuerung der Bebauungs- bzw. Wohndichte anhand...

- Grundstücksüberbauung
- Anzahl zulässiger Wohneinheiten
- Stellplätze

## Wohnumfeldverträgliche Innenentwicklung in Edigheim und Oppau

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsinneren von Edigheim und Oppau steuern bzw. gewährleisten zu können, sollen die folgenden Bebauungspläne aufgestellt werden:

- Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“
- Nr. 678 „Innenentwicklung Edigheim“
- Nr. 679 „Innenentwicklung Oppau-West“
- Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“

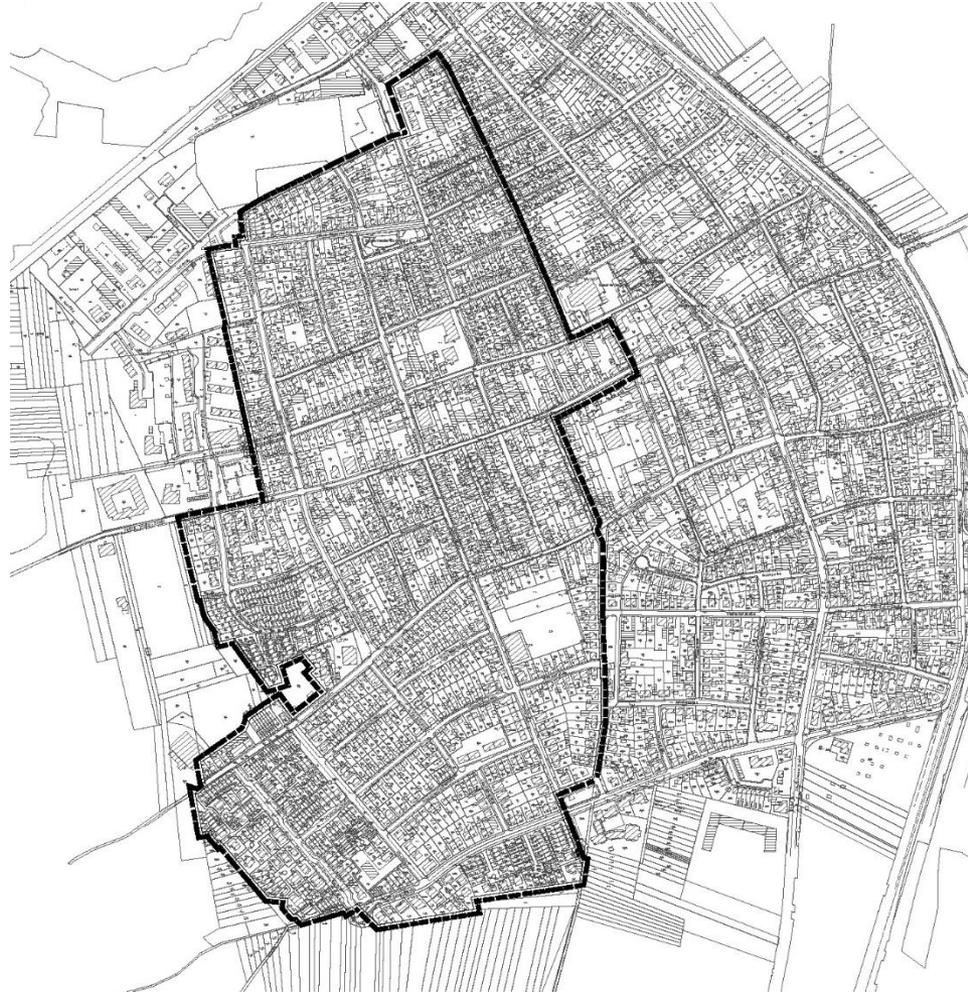
Von den Geltungsbereichen ausgenommen sind Gebiete ohne Planungsdruck:

- Bereiche mit rechtskräftigem Bebauungsplan
- Gewerbegebiete
- Splittersiedlungen im Außenbereich
- Mietwohnungsgebiete im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften

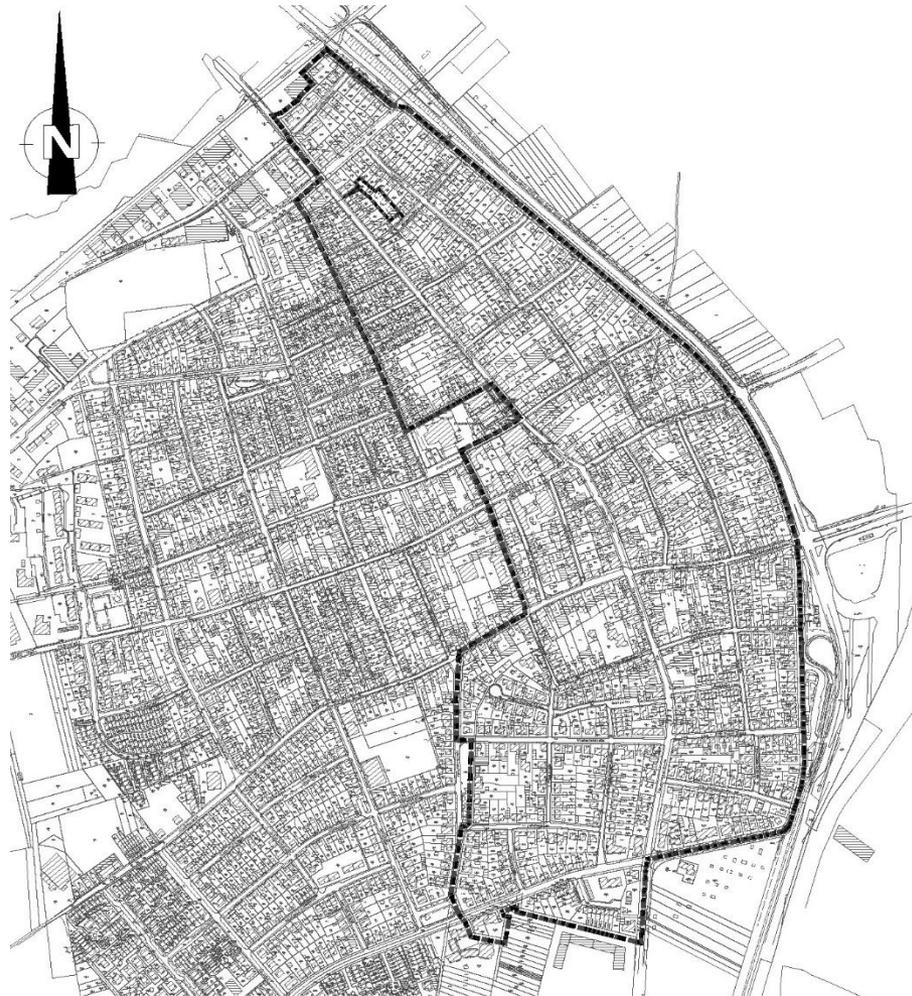
## Geltungsbereich B-Plan Nr. 678 „Innenentwicklung Edigheim“



## Geltungsbereich B-Plan Nr. 679 „Innenentwicklung Oppau-West“



## Geltungsbereich B-Plan Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“



## Planungsanlass und Ziele der Planaufstellungen

### Planungsanlass:

- Erfordernis einer wohnumfeldverträglichen Innenentwicklung aufgrund aktueller baulicher Entwicklungen
- heterogene Struktur innerhalb der Geltungsbereiche und begrenzter Regelungsgehalt nach § 34 BauGB ermöglichen gegenwärtig nur unzureichende Einflussnahme auf die benannten städtebaulichen Konflikte

### Planungsziele:

- geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren
- Regelungen u. a. hinsichtlich erlaubter Nutzungsarten (allgemeines Wohngebiet), der Grundstücksversiegelung sowie der Anzahl zulässiger Wohneinheiten und erforderlicher Stellplätze zur Vermeidung störender Wohndichten

## Geltungsbereich des Bebauungsplanes



## Planungsanlass und Ziele der Planaufstellungen

### Planungsanlass:

- bestehende Wohnsiedlung mit äußerst homogener Baustruktur, welche einzigartig im Stadtgebiet ist und somit städtebaulich bedeutsamen Charakter besitzt
- kleinteilige Grundstücksverhältnisse; Bebauung mit Reihen- bzw. Kettenhäusern ergibt in Teilen hohe bauliche Dichte
- derzeitige Rechtsgrundlage ist nicht ausreichend, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen

### Planungsziele:

- geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren
- Regelungen u. a. hinsichtlich erlaubter Nutzungsarten (allgemeines Wohngebiet), der Grundstücksversiegelung, Geschossigkeiten, überbaubarer Grundstücksfläche sowie der Anzahl zulässiger Wohneinheiten zur Vermeidung störender Wohndichten

Vielen Dank.