



GEMEINDE ROßDORF

Bebauungsplan
„Roßdorf-West I“, 4. Änderung

Begründung
Satzungsbeschluss

August 2020

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	6
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	8
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	9
2.4	Aufstellungsverfahren	11
2.4.1	Verfahrenswahl	11
2.4.2	Verfahrensdurchführung	12
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	13
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	14
3.1	Erschließungsanlagen	14
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	14
3.1.2	Verkehrsanlagen.....	14
3.2	Umweltschützende Belange	15
3.2.1	Umweltprüfung.....	15
3.2.2	Artenschutz	15
3.2.3	Bodenschutz	16
3.2.4	Altlasten	16
3.2.5	Denkmalschutz	16
3.2.6	Immissionsschutz.....	17
3.2.7	Energiewende und Klimaschutz	17
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	19
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz.....	19
3.3.2	Wasserschutzgebiete.....	19
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	19
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Das im Nordwesten der Gemeinde Roßdorf liegende Gewerbegebiet, in welchem die Zulässigkeit von Bauvorhaben planungsrechtlich über rechtswirksame Bebauungspläne geregelt werden, hat sich im Wesentlichen gemäß seiner Zweckbestimmung als Gewerbegebiet entwickelt. Im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes, im Kreuzungsbereich der Straßen „Industriestraße“ und „In den Leppsteinswiesen“, befinden sich die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 214, 216/1 sowie 216/2, welche bereits komplett mit hochbaulichen Anlagen und Anlagen des ruhenden Verkehrs überbaut wurden. Die bestehende Bebauung unterscheidet sich hier jedoch sowohl optisch als auch von der Nutzung her von der umliegenden Bebauung. Während sich rund um die aufgelisteten Flurstücke (Liegenschaften „Industriestraße 18“ und „In den Leppsteinswiesen 17“) Gewerbebetriebe angesiedelt haben, wurden die benannten Grundstücke mit einem kleinen Gebäudeensemble bebaut, welches in den 1990er Jahren als Hotel genehmigt wurde. Mit der Zeit wandelte sich die Hotelnutzung jedoch zu Wohnen und auch aktuell ist die Gebäudenutzung der Wohnnutzung zuzuordnen, was den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Roßdorf-West“ und dessen dritter Änderung widerspricht. Sowohl der Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-West“, wie dessen dritte Änderung, die den östlichen Bereich der betroffenen Grundstücke überplant, setzt für das Gebiet als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ i. S. d. § 8 BauNVO fest. Der Nutzungskatalog des § 8 sieht das Wohnen oder auch Wohngebäude im Gewerbegebiet nicht vor, es sei denn es handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Somit ist die aktuelle Wohnnutzung planungsrechtlich unzulässig.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigte im Jahr 2017 für die Bestandsimmobilien eine Genehmigung für eine Asylbewerberunterkunft zu beantragen. Die Untere Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg teilte jedoch mit, dass die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und die voraussichtlichen Entwicklungen einer möglichen Genehmigung für eine Asylbewerberunterkunft, im Sinne einer sozialen Anlage im Gewerbegebiet, widersprechen. Denn die Nutzung der Gebäude wurde eher der „normalen“ Wohnnutzung zugeordnet und weniger einer Aufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkunft oder sonstiger Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Zudem war und ist davon auszugehen, dass die Zahl der Asylbegehrenden weiter abnehmen wird, wohingehend die Zahl der anerkannten Asylbewerber steigen wird, die dann einen Anspruch auf eine Wohnung (i.S. von „Wohnen“) haben, jedoch nicht mehr „untergebracht“ werden. Auch aktuell werden die Liegenschaften „Industriestraße 18“ und „In den Leppsteinswiesen 17“ zu bezahlbaren Mieten angeboten und eine Nachfrage ist vorhanden. Die sich inzwischen verfestigte Wohnnutzung inmitten des Gewerbegebietes funktioniert ohne größere Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe.

Die Plangeberin hat sich dafür ausgesprochen, die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Allerdings stellte sich die Frage, wie die bestehende (sich inzwischen verfestigte Wohnnutzung) in einem Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich gesichert

werden kann. Hierzu wurden ebenfalls im Jahr 2017 Möglichkeiten mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde diskutiert. Rein von der Nutzung her betrachtet, wäre wohl das allgemeine Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO der korrekte Gebietstyp, um die Wohnnutzung unterzubringen. Die Festsetzung eines kleinteiligen WA-Gebietes inmitten eines Gewerbegebietes hätte jedoch wohl eine Vielzahl an nachbarschützenden und immissionsschutzrechtlichen Konflikten herbeigeführt. Auch wurde in Erwägung gezogen, den betroffenen Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) i. S. d. § 4a BauNVO festzusetzen. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen jedoch auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines festgesetzten WB ist demnach grundsätzlich zulässig. Allerdings müssen Gebiete, die als WB festgesetzt werden sollen, bereits überwiegend bebaut sein und ein Gebiet, das sich nach seiner Nutzungsstruktur von einem allgemeinen Wohngebiet nicht nur unwesentlich unterscheidet, darf nicht als WB festgesetzt werden. Auch müssen besondere Wohngebiete eine besondere Eigenart aufweisen. Bei Betrachtung der betroffenen „Wohngrundstücke“ ist jedoch festzustellen, dass das Gebiet zu klein ist, um von einem Gebiet mit besonderer Eigenart zu sprechen. Somit wurde sich auch gegen diese Festsetzungsmöglichkeit ausgesprochen und stattdessen festgelegt, dass weiterhin Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt wird. Zudem soll die Art der baulichen Nutzung (GE) mit dem Zusatz einer Fremdkörperfestsetzung i. S. d. § 1 Abs. 10 BauNVO ausgestattet werden. § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) besagt:

1Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. 2Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. 3Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. 4Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.

§ 1 Abs. 10 BauNVO ermächtigt die plangebenden Städte und Gemeinde also dazu, nicht gebietstypische Nutzungen – im vorliegenden Fall Wohnen im Gewerbegebiet – planungsrechtlich zu ermöglichen, wenn diese gebietsfremden Nutzungen aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert sind, die baulichen Anlagen in einem überwiegend bebauten Bereich stehen und die allgemeine Zweckbestimmung in den übrigen Teilen des Gebietes gewahrt bleibt. Dies ist als zutreffend zu bewerten. Die Festsetzungen des umliegenden Gewerbegebietes bleiben durch die vorliegende Bauleitplanung unberührt und der Gebietscharakter besteht unverändert weiter. Dennoch kann das gewachsene Gewerbegebiet an sich als eine Einheit betrachtet werden und ist nicht auf den jetzigen Änderungsbereich zu reduzieren. Die in der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Wohnnutzung ist vor Ort seit längerem vorhanden. Auch § 50 BImSchG besagt, dass der geforderte Trennungsgrundsatz zweier Nutzungsarten nicht eingehalten werden muss, wenn das Nebeneinander zweier unterschiedlicher Nutzungsarten bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat. Dies kann an dieser Stelle bestätigt werden.

Somit werden für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ Festsetzungen getroffen, die den Planbereich für eine gewerbliche Nutzung vorbereiten.



Allerdings sind darüber hinaus bestehende bauliche oder sonstige Anlagen sowie deren Nutzung, welche dem Zweck der Wohnnutzung dienen, sowie deren Erweiterungen, Änderungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Roßdorf, umfasst eine Fläche von ca. 5.173 m² und ist Bestandteil eines bestehenden Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betrifft zunächst die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 213 (Erschließungsbereich Industriestraße), 214, 216/1, 216/2 sowie 240 teilweise (Erschließungsbereich In den Leppsteinswiesen).

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist in den nachstehenden Abbildungen gekennzeichnet.

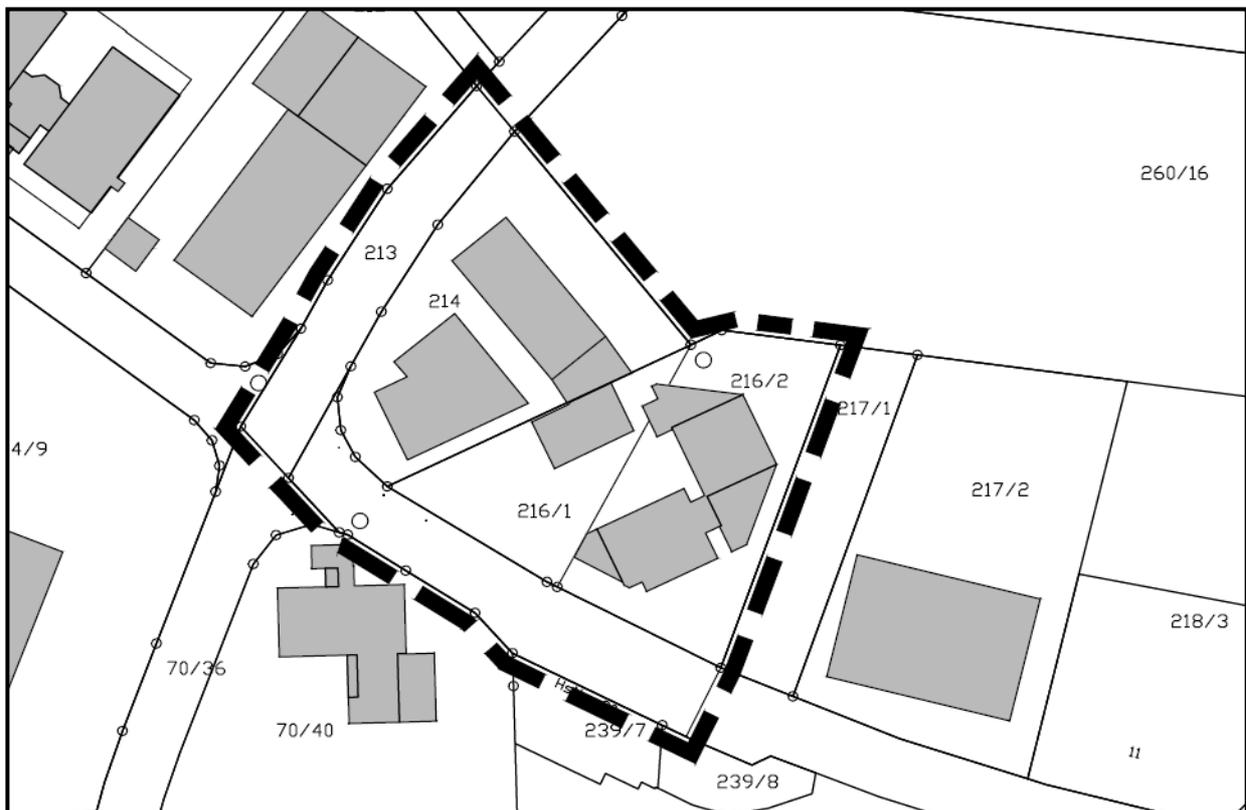


Abbildung 1 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Böden des Plangebietes sind zu einem hohen Maße versiegelt. Dies zum einen durch die Grundflächen der bestehenden Gebäude, welche Abbildung 1 zu entnehmen sind, und zum anderen durch eine Vielzahl an bestehenden Stellplätzen, durch Zuwegungen und durch Hofflächen. Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Grünflächen sind um die Stellplätze und im Wesentlichen entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze des räumlichen

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angelegt. An der Nordgrenze wird das Plangebiet durch eine Hecke eingefriedet, welche auch in der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzt wird. Die Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplanes sind allesamt mit weißen bis grauen verputzten Außenfassaden und mit Satteldächern in rotem Farbton errichtet und verfügen meist über drei Vollgeschosse zzgl. einem ausgebauten Dachgeschoss. Die im Südosten und im Osten bestehenden Wohnhäuser verfügen über gebäudeprägende Dachgauben. Durch die zuvor beschriebenen gestalterischen Merkmale der baulichen Anlagen unterscheiden sich die Gebäude des Plangebietes wesentlich von den umliegenden Gewerbebauten, welche mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern in grauen Farbtönen errichtet wurden und bei denen die Gebäudehülle – wie es typisch für reine Gewerbebauten ist – eher „einfach“ gehalten und schnörkelos ist.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Roßdorf-West“, welcher im Jahr 1986 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt wurde. Der Bebauungsplan setzt das damalige Plangebiet vollständig als Gewerbegebiet fest. Der östliche Bereich des jetzigen Plangebietes wurde im Jahr 2004 bereits durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West“ überplant. Als zulässige Art der baulichen Nutzung wurde jedoch auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben wurden im räumlichen Umfeld des jetzigen Plangebietes soweit umgesetzt, lediglich für das vorliegende Bebauungsplangebiet trifft dies nicht zu. Die Bebauung, die hier errichtet wurde, ist wohnbaulicher Natur und entspricht somit nicht dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO für das festgesetzte Gewerbegebiet, was zugleich die Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung entspricht. Weiter westlich befindet sich zudem eine Tennisanlage. Das Gewerbegebiet ist gut an den überörtlichen Verkehr, hier Bundesstraße 26, angebunden und ist meist von Grundstücken der freien Flur (landwirtschaftliche Grundstücke) umgeben.



Abbildung 2: Gewerbegebiet Roßdorf-West mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereichs

Quelle: Imagery © 2020 Google, Map data © 2020

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.



Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Der Plangeltungsbereich ist im RPS 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)“ ausgewiesen. In diesem Sinne werden mit Festsetzung eines Gewerbegebietes als Art der baulichen Nutzung die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung. Zudem bleibt der umliegende Gewerbebestand und somit auch das Vorranggebiet Industrie und Gewerbe vollständig erhalten.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf aus dem Jahr 2006, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorgesehenen

Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Damit stimmt die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit der geplanten Festsetzung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet überein und der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

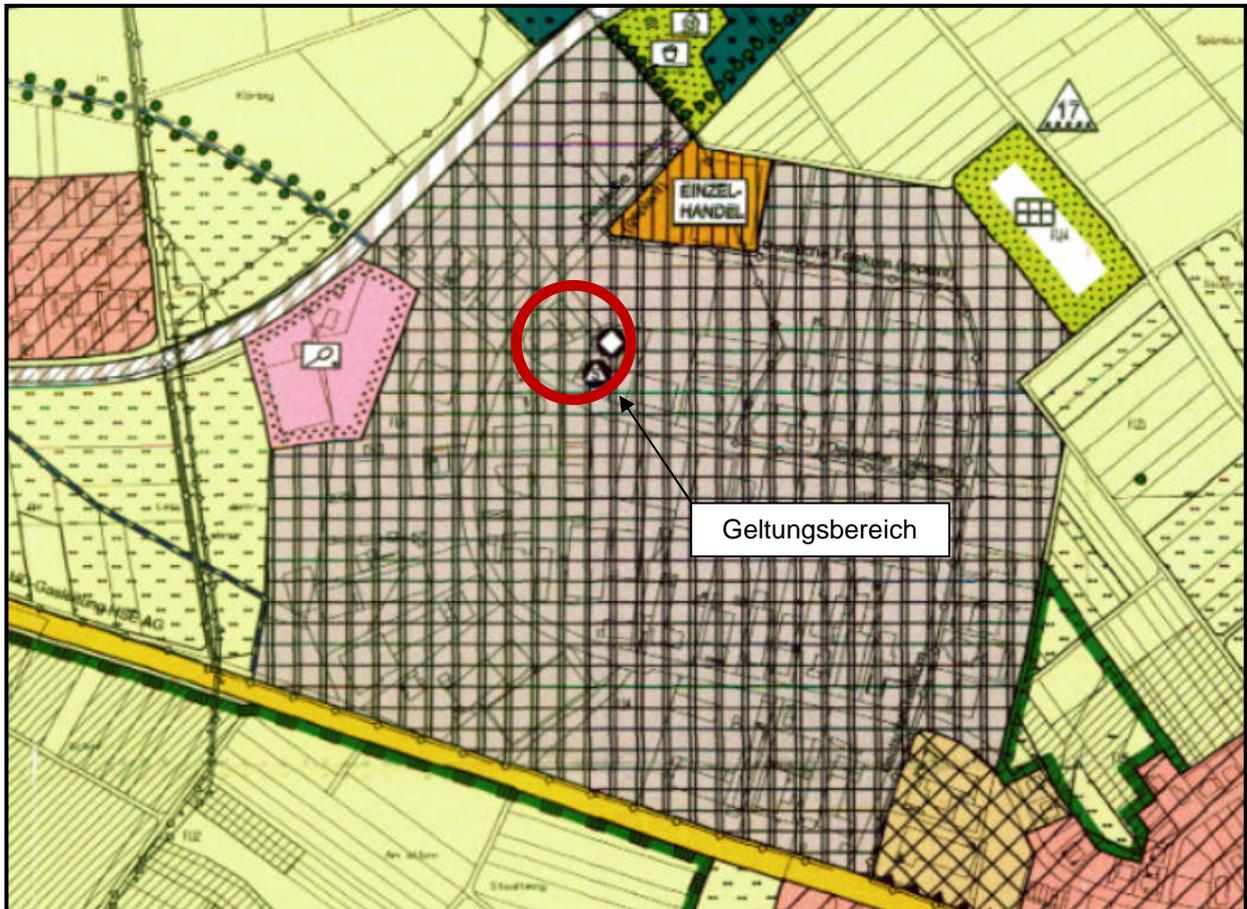


Abbildung 4: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Roßdorf, Quelle: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Plangebietes wurden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West“ geschaffen. Der Bebauungsplan, der für das betroffene kleinteilige Gebiet der 4. Änderung und die angrenzenden Bereiche „Gewerbegebiet“ i. S. d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO; zum Zeitpunkt der Planaufstellung Anwendung der BauNVO 1977) festsetzt, wurde im Jahr 1986 rechtswirksam. Der nur noch schwer lesbare Bebauungsplan setzt neben der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet die Zulässigkeit von baulichen Anlagen mit bis zu drei Vollgeschossen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Als Bauweise wurde die offene Bauweise festgesetzt. Somit sind die Gebäude unter Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes zu errichten und Gebäude sind bis zu einer Länge (Gebäuelänge) von 50 m zulässig. Auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wurde verzichtet. Im Bereich der Erschließungsstraßen wurde das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich angeordnet, was jedoch fast nirgendwo umgesetzt

wurde und auch nicht realisierbar erscheint. Denn diese Festsetzung steht der notwendigen Erschließung der Gewerbegrundstücke regelmäßig entgegen. Aus diesem Grund wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzungen verzichtet. Da jedoch nur ein Teilbereich der Böden durch bauliche Anlagen überbaut werden darf (GRZ), werden weiterhin unversiegelte Bereiche im Plangebiet vorhanden sein. Zudem wurde die an der nördlichen Gebietsgrenze bestehende Hecke zum Erhalt festgesetzt.

Der östliche Bereich des Plangebietes und die hieran östlich angrenzenden gewerblich genutzten Baugrundstücke wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Roßdorf-West – exakte Bezeichnung gem. Planurkunde: *3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet Rossdorf-West I“* – überplant. Auch in dieser 3. Änderungsplanung wird der Plangeltungsbereich jedoch weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt und die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt. Eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen erfolgt jedoch weiterhin nicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nach Norden hin geöffnet und die Bauweise nun als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise wurde festgelegt, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

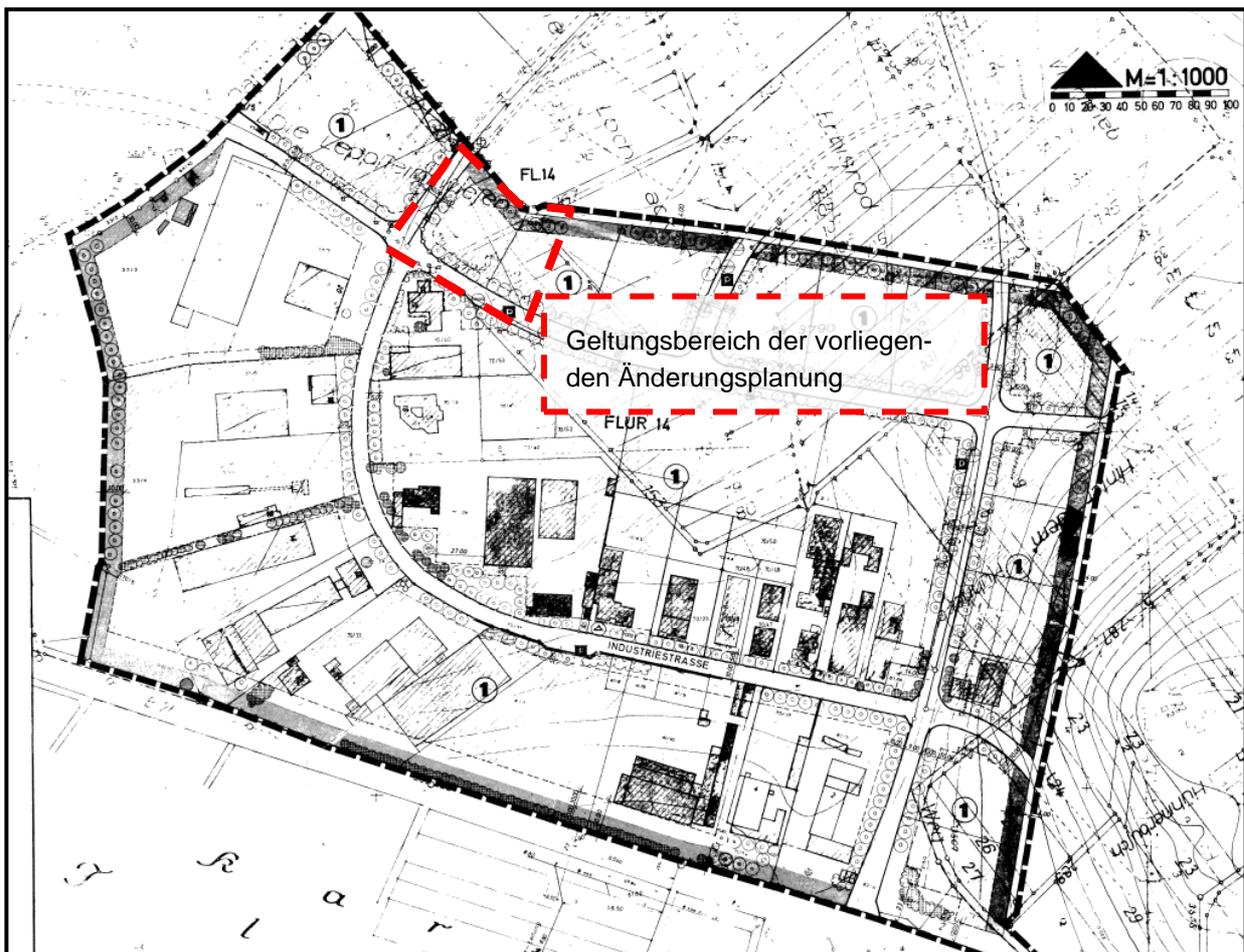


Abbildung 5: Bebauungsplan „Roßdorf-West“ mit Eintragung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung

Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg

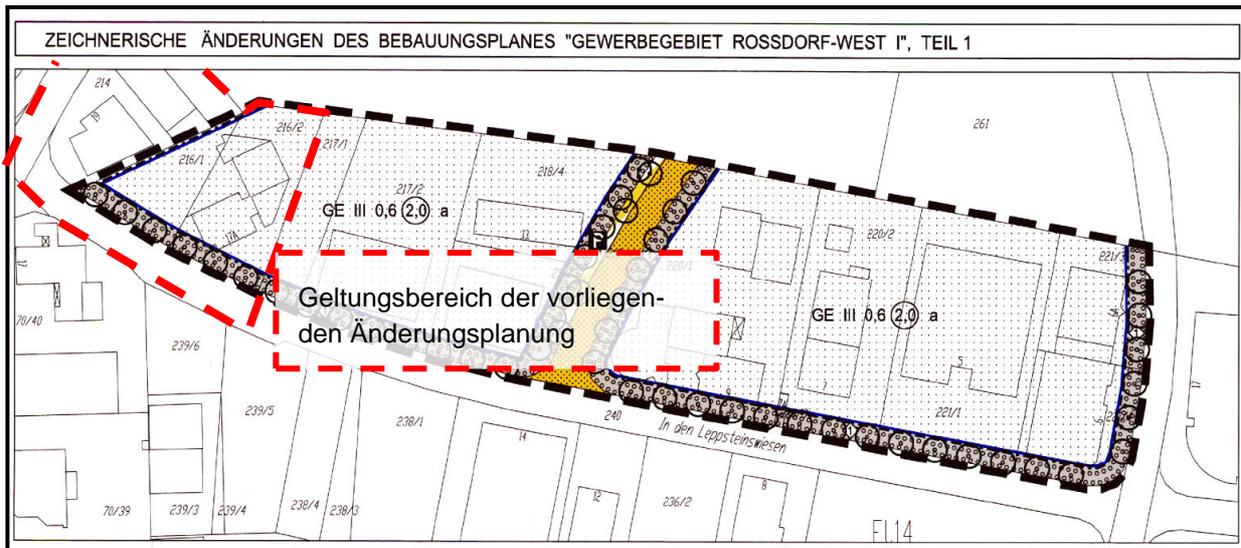


Abbildung 6: Bebauungsplan „Rossdorf-West I“, 3. Änderung mit Eintragung des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung

Quelle: BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg

2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Nach gängiger Meinung und Kommentierung kommen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zunächst all jene Grundstücksflächen als Plangebiete in Frage, die als im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB anzusehen sind. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.



Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine Belange schädlich beeinträchtigt werden und erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich in erster Linie um eine Planung, wodurch die zulässige Nutzung im Plangebiet geregelt werden soll. Das Plangebiet ist abschließend bebaut und wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft finden nicht statt. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

- 06.03.2020:** Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ (Aufstellungsbeschluss).
- 30.04.2020:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.
- 06.03.2020:** Anerkennung und Beschlussfassung der vorgelegten Bebauungsplanänderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB.
- 30.04.2020:** Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beschlussfassung.
- 11.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB.



- 06.05.2020:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Entwurfsplanung unterrichtet. Fristsetzung zur Abgabe von Stellungnahmen: **10.06.2020**
- ___. ___. 20__:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

Die Anpassungen des Planinhalts werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Aus der erfolgten Behandlung der Stellungnahmen, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

- **Begründung:** Aussagen zur Anbindung an den ÖPNV wurden aufgenommen.
- **Textteil zum Bebauungsplan:** Die Texthinweise „Brand- und Katastrophenschutz“ und „Bodenschutz“ wurden ergänzt bzw. konkretisiert.
- **Planzeichnung:** Das Baufenster wurde vermasst.



3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen ausreichend vorgegeben. Von weiteren Erschließungsanlagen kann abgesehen werden.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom, Telekommunikationslinien und mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Das Plangebiet ist bereits bebaut und der Bebauungsplan übernimmt somit primär eine bestandsregelnde Funktion. Ein zusätzlicher Bedarf an elektrischer Energie, Trinkwasser oder auch Löschwasser ist nicht anzunehmen. Auch die anfallenden Mengen an Schmutzwasser erhöhen sich mit der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Das etwa 5.173 m² große Plangebiet (davon etwa 1.542 m² festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen als Erschließungsbereich) befindet sich in einem Kreuzungsbereich der beiden öffentlichen Straßenverkehrsflächen „In den Leppsteinswiesen“ und „Industriestraße“, welche zugleich die direkte Erschließung des Gebietes darstellen. Hierbei handelt es sich um Gemeindestraßen. In den südlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes befinden sich aktuell viele Stellplätze, welche auch zukünftig erhalten bleiben sollen. Da das Plangebiet bereits bebaut und wohnbaulich genutzt ist, ist auch nicht zu erwarten, dass der Kfz-Verkehr zukünftig zunehmen wird. Somit kann der Verkehr ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßennetz aufgenommen werden.

Die Darmstädter Straße stellt die direkte Verkehrsverbindung zur gewachsenen Siedlungslage der Gemeinde Roßdorf dar. Weiter im Westen geht die Darmstädter Straße in die Aschaffener Straße über, welche eine Anschlussstelle zur B 26 darstellt und damit eine direkte und schnelle Verbindung nach Darmstadt bietet. Vom Plangebiet bis in das Zentrum der Stadt Darmstadt beträgt die Entfernung über diese Route gerade einmal 8 km.



Auch die Erschließung des Plangeltungsbereichs mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist positiv zu bewerten. Diese ist über die rund 450 Meter entfernte Haltestelle „Spessarttring“ in der Darmstädter Straße gegeben, die von den Buslinien 672, 673, 693, GB, MO1 und RH bedient wird.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Aus diesem Grund wurde die an der Nordgrenze des Plangebietes bestehende Hecke zum Erhalt festgesetzt.

3.2.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist großflächig versiegelt und Grünstrukturen beschränken sich lediglich auf die Randbereiche, welche allesamt an Straßenverkehrsflächen oder gewerblich genutzte Grundstücke grenzen. Eine Bebauung der wenigen unversiegelten Bereiche ist zudem nicht ange-dacht. Zudem wurde die an der Nordgrenze des Plangebietes bestehende Hecke zum Erhalt



festgesetzt. Daher ist aus heutiger Sicht nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden.

3.2.3 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

3.2.4 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind der Plangeberin keine geschützten Kulturgüter bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.



3.2.6 Immissionsschutz

Als Art der baulichen Nutzung setzt der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ i. S. d. § 8 BauNVO fest. Da auch die umliegenden Baugrundstücke über Bebauungspläne geregelt werden, welche ebenfalls Gewerbegebiet festsetzen, ist auf dem ersten Blick kein Immissionsschutzkonflikt zu erkennen. Im Plangebiet hat sich jedoch seit längerem eine wohnbauliche Nutzung verfestigt, welche durch den vorliegenden Bebauungsplan auch planungsrechtlich zulässig wird. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen „so weit wie möglich vermieden werden“ (Trennungsgrundsatz). Den Trennungsgrundsatz hat das Bundesverwaltungsgericht als Abwägungsdirektive qualifiziert. Somit beansprucht er keine strikte Geltung, sondern ist im Rahmen der Abwägung überwindbar. So lässt er insbesondere dann Ausnahmen zu, wenn das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Die Gebäude innerhalb des Plangebietes werden seit den 1990er Jahren wohnbaulich genutzt. Zunächst als genehmigte Hotelnutzung und nun seit einigen Jahren als „reguläres Wohnen“. Wohnen ist definiert als eine auf Dauer angelegte eigenständige Führung des häuslichen Lebens. Offensichtlich bestehen beide Nutzungsformen (Gewerbe und Wohnen) seit längerer Zeit nebeneinander, ohne dass dies zu schwerwiegenden Konflikten geführt hat. Deshalb ist in der Abwägung zu berücksichtigen, dass beide Nutzungsarten aufeinander Rücksicht zu nehmen haben (Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme). Die Wohnnutzung hat darauf Rücksicht zu nehmen, dass gewerbliche Nutzungen in der Regel nicht ohne jede Beeinträchtigung der Wohnruhe ausgeübt werden können; sie hat solche betriebsbedingten Störungen in gewissem Maße hinzunehmen und genießt nicht denselben Schutz wie in einem Wohngebiet, welches nicht an eine gewerbliche Nutzung angrenzt. Dies bedeutet, dass nicht nur allein den emittierenden Betrieben eine Rücksichtnahmepflicht zukommt, sondern auch denjenigen eine Duldungspflicht auferlegt wird, die sich in der Nähe einer Belästigungsquelle ansiedeln.

3.2.7 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und



Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Da die vorliegende Bauleitplanung jedoch vordergründig eine bestandsregelnde Funktion einnimmt, sind die oben aufgezeigten Möglichkeiten in diesem speziellen Fall doch stark eingeschränkt. Die Ausrichtung der im Plangebiet vorhandenen Satteldächer lässt die Nutzung solarer Energie jedoch zu bzw. die Dachflächen bieten sich hierzu an.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchstrichterlich



noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich der vorhandenen Tennisplätze hat der Ruthsenbach / Mühlbach seine Quelle. Dieser tangiert das Plangebiet und die Planung allerdings nicht. Hochwasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung ebenfalls nicht betroffen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden basierend auf dem bestehenden Gebietscharakter als Gewerbegebiet sowie den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Roßdorf West“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“



als Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (GE*) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05, juris). Die Fremdkörperfestsetzung wird aufgrund der sich im Plangebiet eingestreuten Wohnnutzung erforderlich.

Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass der Nutzungskatalog für ein Gewerbegebiet i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht schließt die vorliegende 4. Änderung i. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe aus. Wohingegen die Einrichtungen von Verkaufsflächen / Läden zur Selbstvermarktung von Erzeugnissen der ansässigen Betriebe hiervon nicht betroffen sind, wenn deren Verkaufsfläche jeweils 200 m² nicht überschreitet. Da Bebauungspläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und, weil gemäß Ziel Z3.4.3-3 des Regionalplans Südhessens die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten den Zielen der Regionalplanung widerspricht, entsteht das Erfordernis für den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches. Des Weiteren sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung entsprechen.

I. S. d. § 1 Abs. 6 Satz 2 BauNVO wird eine Wohnung pro Grundstück, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welches dem Gewerbebetrieb zugeordnet und i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 untergeordnet ist, allgemein zugelassen. Diese Festsetzung wurde orientiert an den Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf West“ getroffen. Zudem fügt sich diese in den Charakter des bestehenden Gewerbegebietes ein. Die ehemalige Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan lässt zwar ein Wohngebäude pro Grundstück zu, allerdings handelt es sich bei dem vorliegenden Geltungsbereich um einen untergeordneten Teil des gesamten Gewerbegebietes, indem die gewerblichen Grundstücke nicht sehr groß sind. Aus diesem Grund sollte eine Dominanz durch die Wohnnutzung vermieden werden. Daher wird vorliegend die zulässige Nutzung auf eine Wohnung pro Grundstück beschränkt.

Für die Flurstücke 214, 216/1 sowie 216/2 wurde neben der Festsetzung eines Gewerbegebietes als Art der baulichen Nutzung auch festgesetzt, dass die sogenannte Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO greift. Demnach sind innerhalb des Gewerbegebietes mit Fremdkörperfestsetzung (GE*) (über die Festsetzungen Nrn. 1.1 bis 1.4 im Textteil zum Bebauungsplan) bestehende bauliche oder sonstige Anlagen sowie deren Nutzung, welche dem Zweck der Wohnnutzung dienen, zulässig. Die Erweiterungen und Änderungen der o.g. baulichen Anlagen und deren Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

Das städtebauliche Anliegen des § 1 Abs. 10 BauNVO besteht nach Auffassung des Verordnungsgebers darin, dass die plangebende Gemeinde durch ihre Planung jene vorhandenen baulichen Anlagen an ihrem Standort planungsrechtlich durch Ermöglichung eines erweiterten Bestandsschutz sichert. Eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO dient dem Sinn und Zweck für vorhandene, nicht baugebietstypische bauliche oder sonstige Anlagen eine Planungs- und Investitionssicherheit zu gewähren (vgl. Oberverwaltungsgericht

Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15. Juni 2007 – 8 C 10039/07 – juris). Die baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wurden in den 90er Jahren als Hotel genutzt. Seit der Aufgabe dieser Nutzung hat sich die Wohnnutzung inmitten des Gewerbegebietes verfestigt und funktioniert ohne größere Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe.

Daher wird es unumgänglich sein mit dieser Situation im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet West in Roßdorf auseinanderzusetzen. Zu diesem Thema bestätigte das Bundesverwaltungsgericht am 2. Dezember 2008 den Beschluss des Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt vom 21. Februar 2008. Demnach ist es abwägungsfehlerhaft, wenn eine Gemeinde eine Fläche zu einem Gewerbegebiet überplant, die mit Wohnhäusern bebaut ist, wenn nicht vorher genaue Erhebungen zur vorhandenen Bebauung, Ermittlung der Eigentümerinteressen und Überlagerungen zur Bestandssicherung sowie zur Fortdauer angestellt wurden. Bei solchen Planungen müssten die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB sowie der BauNVO in die Abwägung einbezogen werden. Sofern dies möglich ist, muss betroffenen Belangen differenziert Rechnung getragen werden und die Möglichkeiten nach § 9 BauGB und der BauNVO dürfen hierbei nicht übersehen werden.

Aus diesen Gründen hat sich die Plangeberin dafür ausgesprochen, die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Diese nicht baugebietstypische Nutzung kann allerdings aus planungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht als Allgemeines Wohngebiet oder als eine der anderen Nutzungen nach §§ 2 bis 9 der BauNVO festgesetzt werden (vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.1), sodass hierfür die Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 erforderlich wird.

Durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 10 BauNVO kann die plangebende Kommune, in einem vorhandenen bebauten Gebiet, vor allem aber in Gebieten mit gegenseitig unverträglichen Nutzungen in direkter Nachbarschaft, so genannten „Gemengelage“, situationsgerecht und konkret gebietsbezogen planen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Plangeberin die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzung einerseits und dennoch soll für potenzielle nachfolgende neue Vorhaben die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet beibehalten werden.

Die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO bedingt allerdings folgende drei Voraussetzungen:

1. Das Gebiet muss überwiegend bebaut sein: Die bebauten Grundstücke müssen bei der gesamträumlichen Betrachtung überwiegen.
2. Die vorhandene Anlage wird künftig unzulässig: Diese Unzulässigkeit kann aus dem festgesetzten / festzusetzenden Baugebietstyp folgen.
3. Die Wahrung des Baugebietstyps muss gewährleistet sein: Dies setzt voraus, dass sich die zu sichernde bauliche Anlage in einem bereits bebauten Baugebiet befindet. In den übrigen Teilen muss die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben, d.h. die nach § 1 Abs. 10 abgesicherten Anlagen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Anlagen im gesamten Gebiet ausmachen.

Zu Nummer 1 kann als gegeben angesehen werden, da sowohl die bauliche Anlage im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits vorhanden und gebaut ist als auch das gesamte Gewerbegebiet West.



Zu Nummer 2: Da das Gewerbegebiet West in Roßdorf in großen Teilen bereits durch verschiedene Bebauungspläne planungsrechtlich geregelt wird und als Art der baulichen Nutzung hauptsächlich Gewerbegebiet festgesetzt ist, sind grundsätzlich Wohngebäude gem. § 8 BauNVO in Gewerbebetrieben unzulässig. Daher stellt die vorhandene Wohnnutzung im vorliegenden Geltungsbereich einen Fremdkörper dar. Über die sog. Fremdkörperfestsetzung können jedoch auch Wohngebäude in einem Gewerbegebiet zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung in den übrigen Teilen des Gebietes gewahrt bleibt.

Zu Nummer 3: Die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO betrifft im vorliegenden Fall lediglich den untergeordneten Bereich der Flurstücke 214, 216/1 sowie 216/2 im vorliegenden Bebauungsplan, welcher wiederum Teil des Gewerbegebietes West in Roßdorf ist. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird zwar nur der Bereich in dem sich die Wohnnutzung befindet (Grundstücke Nrn. 214, 216/1 sowie 216/2) neu geregelt, allerdings sind die o.g. betroffenen Grundstücke vielmehr als untergeordneter Teil dem bereits bestehenden Gewerbegebiet West im direkten Umfeld zuzuordnen. Das gesamte Gewerbegebiet ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, da die Änderung die restlichen gewerblichen Grundstücke nicht räumlich betrifft. Dennoch ist das Gewerbegebiet zusammenhängend zu sehen. Die restlichen Bereiche im Gewerbegebiet West sind durch gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 8 BauNVO geprägt. (Vgl hierzu die Ausführungen im Kapitel 1.3 sowie Abbildung 2) Daher bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gemäß § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO des bereits bebauten Gewerbegebietes West in seinen übrigen Teilen gewahrt.

Des Weiteren ist ein Zielkonflikt zwischen der aktuellen wohnbaulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches mit den in der Umgebung bereits bestehenden Gewerbebetrieben nicht zu erkennen, da dieses „Nebeneinander“ der seit längerem bestehenden Ist-Situation entspricht. Bislang greift demnach, im Hinblick auf Immissionen, das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Auch § 50 BImSchG besagt, dass der geforderte Trennungsgrundsatz zweier Nutzungsarten nicht eingehalten werden muss, wenn das Nebeneinander zweier unterschiedlicher Nutzungsarten bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll die wohnbauliche Nutzung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches auch zukünftig gesichert werden, und zwar über den aktiven Bestandschutz hinaus. Dieser greift, indem auch Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen sowie deren Nutzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen werden. Das Maß der in diesem Sinne zulässigen Erweiterung ergibt sich aus den übrigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Änderungen können bauliche Umgestaltungen sowohl der äußeren als auch der inneren Form der baulichen Anlage beinhalten. Zudem kann eine Änderung durch eine Nutzungsumstrukturierung (z.B. Umstrukturierung der Wohneinheiten) erfolgen, sofern es sich weiterhin grundsätzlich um eine Wohnnutzung handelt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, Aussagen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse (VG). Hierzu ist



anzumerken, dass das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (GE*) im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf West“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ unverändert bleibt. Da sich die Fremdkörperfestsetzung lediglich auf die derzeit bestehende Anlage auswirkt, soll durch die identischen Festsetzungen gewährleistet werden, dass sich im Falle einer Nutzungsaufgabe neue Gebäude inklusive ihrer Nutzungen in die Umgebung - also ein Gewerbegebiet - einfügen. Da die ursprüngliche Baugenehmigung aus dem Jahr 1990 basierend auf dem Bebauungsplan „Roßdorf West“ erteilt wurde, schließen die vorliegenden Festsetzungen dennoch die Gebäudedekubaturen der bestehenden baulichen Anlagen ein und stehen somit nicht im Widerspruch zu diesen.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird im gesamten Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (GE*) mit $GRZ = 0,6$, gemäß den o.g. rechtskräftigen Bebauungsplänen, festgesetzt. Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf III Vollgeschosse als Obergrenze, ebenfalls gemäß den o.g. Bebauungsplänen, beschränkt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen GRZ wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein gebietsverträgliches Maß nicht überschreitet und sich die baulichen Anlagen in das Ortsbild integrieren.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

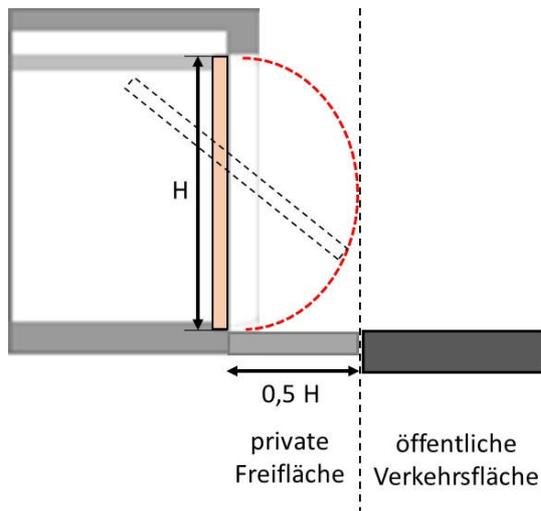
Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Das bestehende Planungsrecht sieht bereits an entsprechender Stelle ein zusammenhängendes Baufenster vor. Daher wird hierbei ebenfalls ein zusammenhängendes Baufenster zeichnerisch festgesetzt, um auch weiterhin möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der Bauherren reagieren zu können. Das zeichnerisch festgesetzte Baufenster hält zu den beiden Straßenverkehrsflächen „Industriestraße“ und „In den Leppsteinswiesen“ sowie zur östlichen Grundstücksgrenze den Mindestabstand gemäß § 6 der hessischen Bauordnung von 3,00 m ein. Zur nördlichen Grundstücksgrenze wird hingegen ein Abstand von 5,00 m eingehalten, um hier die örtlich vorhandenen Freibereiche von Hochbauten frei zu halten und die Gehölzpflanzungen entlang der Nordgrenze des vorliegenden Geltungsbereiches erhalten zu können.

Darüber hinaus wird für den gesamten Plangeltungsbereich, entgegen der Festsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“, die offene Bauweise festgesetzt, somit sind nach § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis maximal 50,00 m Gebäudelänge zulässig. Hierdurch werden die Strukturen der angrenzenden bestehenden Gebäude und der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches aufgegriffen, da sowohl die Gebäudelänge der Nachbarbebauung als auch die Länge der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches unterhalb der o.g. 50 m liegt.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile, Vorsprünge, Erker, Balkone, Wintergärten usw.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,00 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Diese Festsetzung ist erforderlich, um im Rahmen möglicher Erweiterungen oder Änderungen der baulichen Anlagen, aber auch ggf. Realisierung von neuen Vorhabens auf Vorschriften zum technischen Ausbau bzw. Ausstattung des Gebäudes flexibel reagieren zu können. Aufgrund der Einschränkung der Einzelbreite der untergeordneten Bauteile kann gewährleistet werden, dass das Ortsbild durch diese Festsetzung nicht negativ beeinträchtigt wird.

4.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken entgegenstehen. Somit trägt diese Festsetzung zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) bei.



Bei der Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen im Einflussbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche darf der Schwenkbereich beweglicher Teile, wie z. B. Schwing-/ Kipptore, nicht in das Lichtprofil des öffentlichen Straßenraums hineinragen. Daher ist bei der Verwendung von Schwing-/ Kipptoren ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche in dem Maß einer halben Torblatthöhe des Schwing-/ Kipptors gemäß nachfolgender Abbildung einzuhalten, damit durch die Garagentore die Sicherheit von Personen und die des Straßenverkehrs nicht beeinflusst werden.

Abbildung 7: Anordnung von Garagen oder sonstigen Nebenanlagen
Quelle: Eigene Darstellung

Darüber hinaus sind bestehende Garagen, welche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes, innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind, von den Festsetzungen 4.1 und 4.2 ausgenommen und demnach überall zulässig. Hierdurch soll ein Bestandsschutz der bereits örtlich vorhandenen Garagen und Nebenanlagen erfolgen. Dies betrifft vor allem die Bestandsgarage in der nordwestlichen Ecke des Gewerbegebiets mit Fremdkörperfestsetzung.

4.1.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine Fläche zum Erhalt von Gehölzpflanzungen festgesetzt. Hier ist der vorhandene und standortgerechte Bewuchs zum Schutz der ökologischen Funktion zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (siehe empfohlene Pflanzenarten im Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan). Entlang dieser Geltungsbereichsgrenze verläuft eine einreihige Hecke, welche die einzige größere Gehölzeinheit im Plangebiet darstellt. (Vgl. nachstehende Abbildung) Daher wird explizit dieser Bereich durch die o.g. Festsetzung zum Erhalt festgesetzt. An einigen wenigen Stellen ist die Hecke unterbrochen. Auf diese Aussparungen wurde im Rahmen der zeichnerischen Festsetzung aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet. Die zeichnerische Festsetzung und die textliche Festsetzung sind additiv zu betrachten, sodass nur der tatsächlich vorhandene Bewuchs innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung zu erhalten ist.



Abbildung 8: Bestandsstrukturen im Luftbild mit Kennzeichnung der räumlichen Lage des Geltungsbereiches

Quelle: Imagery © 2020 Google, Map data © 2020



Hierdurch soll zum einen ein gewisser Grün- bzw. Gehölzanteil im Plangebiet gewährleistet werden. Zum anderen sollen die bereits bestehenden Gehölzstrukturen, welche auch Habitaträume darstellen können, gesichert werden.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen hinsichtlich Dachneigung getroffen. Demnach sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 45° zulässig. Diese Festsetzung wurde ebenfalls orientiert an die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rossdorf-West I“ getroffen. Da bereits bauliche Anlagen nach den Maßgaben des o.g. Bebauungsplanes in der Umgebung des Plangebietes errichtet wurden, kann hierdurch gewährleistet werden, dass sich die zulässige Dachgestaltung in die Bestandsbebauung der Umgebung einfügt. Durch die Festsetzung der Dachneigung in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse wird darüber hinaus eine nicht gebietsverträgliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen vermieden.

4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Zulässigkeit der Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Diese können wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist. Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Diese Festsetzung soll ebenfalls gewährleisten, dass die Versiegelung der Freiflächen geringgehalten wird. Hierdurch soll den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden und auch im Sinne des lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegnet werden.



5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Neuaufteilung von Grundstücken zunächst wohl nicht erforderlich. Allerdings kann der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu ohnehin keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Gemeinde Roßdorf durch die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gewerbegebiet mit Fremdkörperfestsetzung (GE*)	ca. 3.631 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>ca. 1.542 m²</u>
Größe des Geltungsbereiches	ca. 5.173 m ²

6 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

6.1 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan

Aufgestellt:

Lorsch, am 21. August 2020

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

i. A. M.Eng. Sebastian Mack

i. A. M.Eng. Katharina Mack