

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	Schreiben vom 14.02.2017 Az.: III 31.2 - 61d 02/01-66	
1.1	<p>Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst:</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: keine</p>
1.2	<p>Kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen; Verweis auf Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde:</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: keine</p>
1.3	<p>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</p> <p>Aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p>		
1.3.1	<p>Anregung, die Ableitung des Niederschlagswassers nachzuweisen:</p> <p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/Hydrologie)</u></p> <p>Die Verwertung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan verbindlich festzuschreiben. Sofern dies nicht möglich ist, muss nachgewiesen werden, wie der durch die geplante Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag abgeführt werden soll. Bei Einleitung in einen Vorfluter (durch Kläranlagen/Regenentlastungen/Trennkanalisation) ist dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen bzw. sind im Rahmen der Bauleitplanung Flächen für die Rückhaltung vorzusehen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung: Im Bebauungsplan wird aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt. Die Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Ringstraße.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.3.2	<p>Hinweis, dass keine Altlasten vorhanden sind:</p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der in der Stellungnahme formulierte Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 13 „Altlasten“ bereits vorhanden.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>
1.3.3	<p>Zustimmung zur Planung im Innenbereich:</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>
1.3.4	<p>Hinweise zur Abwasserableitung und Regenwasserversickerung:</p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeindegebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Ringstraße.</p> <p>Im Bebauungsplan wird aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.3.5	<p>Grundwasser und Immissionsschutz; keine Bedenken:</p> <p>Aus Sicht der Fachdezernate Grundwasser und Immissionsschutz werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgebracht.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>	
1.4	<p>Bergaufsicht; Keine Bedenken:</p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG - Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> - Vorliegende und genehmigte Betriebspläne - Hinsichtlich des Altbergbaus: <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse - In der Datenbank vorliegende Informationen - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	
1.5		<p>Hinweis auf Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes:</p> <p>Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt. Siehe Abwägungsvorschlag Nr. 2.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
2.	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	Schreiben vom 25.01.2017 Az.: I 18 KMRD- 6b 06/05- R 1331-2017	
		<p>Keine Anregungen oder Bedenken:</p> <p>Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p> <p>Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.		
3.	Landkreis Darmstadt-Dieburg Jägertorstraße 207 64289 Dieburg	Schreiben vom 17.01.2017 Az.: 411-TÖB-92/12	
	Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:		
3.1	<p>Gewässer im Bodenschutz Hinweise zum Wasserschutzgebiet und wasserwirtschaftlichen Belangen:</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/2003, S. 5116).</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes.</p> <p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt https://verwaltung.hessen.de/iri/RPDA_Internet?cid=eed899f247d18c4f7614b5bc0349da73 unter Planung & Verkehr - Bauleitplanung - Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung - heruntergeladen werden.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Der in der Stellungnahme erwähnte Erlass wird durch die Ausführungen in der Begründung im Kapitel 11 „Belange der Wasserwirtschaft“ bereits beachtet.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: keine</p>
3.2	<p>Anregungen zur Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser:</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet oder ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes). Hier ist die Versickerung ungünstig, eine Anlage von Zisternen und Brauchwassernutzung ist vorgesehen. Überläufe sind möglichst an die Kanalisation anzuschließen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt. Es werden jedoch Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Außerdem werden Regenwassersammelanlagen und die Nutzung als Brauchwasser durch eine Satzung aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz festgesetzt. Erforderliche Erlaubnisse werden bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
3.3	<p>Hinweise zur potenziellen Grundwassererschließung:</p> <p>Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden, ist zu beachten, dass gemäß § 46 Abs. 1 Ziff. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. In Absatz 3 dieser Vorschrift wird eine abweichende landesrechtliche Regelung zugelassen. Nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von jeweils bis zu 3.600 m³ eingeschränkt. Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist nach § 29 Abs. 2 HWG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Falls eine Grundwassererschließung notwendig wird, wird diese der zuständigen Wasserbehörde angezeigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>	
3.4	<p>Hinweise zum Bodenschutz:</p> <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.</p> <p>Falls Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, wird eine Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erfolgen.</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
3.5	<p>Brand- und Katastrophenschutz; Hinweise zur Löschwasserversorgung des Plangebietes:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: keine</p>
3.6	<p>Untere Naturschutzbehörde, Untere Denkmalschutzbehörde, Ländlicher Raum, Schulservice, DA-DI-Werk - Umweltmanagement, DA-DI-Werk - Gebäudemanagement, Sportkreis Darmstadt-Dieburg:</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
4	Polizeidirektion DA-DI Führungsgruppe Verkehr (Land) Klappacher Straße 145 64285 Darmstadt	Schreiben vom 02.02.2017 Az.: Alexander Schober	
	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Nachverdichtung innerhalb einer Zone-30 handelt in der die verkehrliche Erschließung bereits gesichert ist, bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen den Entwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
7	Hessen Archäologie Ida-Rhodes-Straße 1 64295 Darmstadt	Schreiben vom 13.01.2017 Az.: A 1.5 DA 32/2017	
	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:</p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</i></p> <p>Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
8	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rheinstraße 89 64295 Darmstadt	Schreiben vom 16.12.2016 Az. G8 IV-RO	
	<p>Keine Bedenken: Wir haben keine Bedenken. oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
9	Handwerkskammer Rhein-Main Postfach 10 07 41 64207 Darmstadt	Schreiben vom 16.01.2017 Az.: By/Sch	
	<p>Keine Bedenken: Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Münsterplatz 2 55116 Mainz	Schreiben vom 02.02.2017 Az.: Christine Wust	
	<p>Hinweise zu Telekommunikationsanlagen: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden berücksichtigt und im Baugenehmigungsverfahren beachtet.</p> <p>Begründung: Zusätzliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." – der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	
11	e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG Dornheimerweg 24 64293 Darmstadt	Schreiben vom 30.01.2017 Az.: G111/Bo	
	<p>Hinweise zur Versorgung des Plangebietes:</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der Entega AG und deren Tochterunternehmen e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG. und HSE Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>In Roßdorf sind wie Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Vor Abbruch des vorhandenen Gebäudes muss der Hausanschluss abgetrennt und die Zähler ausgebaut werden. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	
12	<p>Herr Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW Wingertstraße 36 64380 Roßdorf</p>	<p>Schreiben vom 20.01.2017 Az.: ohne</p>	
		<p>Bedenken, dass sich die Gebäude aufgrund ihrer Höhe und Zahl der Vollgeschosse sowie Dachform nicht einfügen: Die Häuser fügen sich in der vorgesehenen Form nicht in ihre Umgebung. Dort finden sich maximal zwei Vollgeschosse, daneben oftmals nur eines und dies in etlichen Fällen mit steilem Satteldach. Die neuen Häuser vertragen sich also nicht mit dem Orts- und Landschaftsbild. Ihr drittes Geschoss muss u.E. deshalb entfallen. Zustimmung können wir nur dann.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung: Die Gebäude werden in der Lage und der Höhe reduziert. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant. Neben Satteldächer, sind Walmdächer die prägenden Dachformen in der näheren Umgebung. Walmdächer werden deshalb weiterhin festgesetzt, jedoch mit einer Dachneigung mit 12 °, um so die Höhe zu reduzieren.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: In der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugspunkt“ wird geändert. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 8 „Dachform“ wird geändert. Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
19	Bürger 1	Schreiben vom 01.02.2017	
19.1	<p>Bedenken wegen der festgesetzten drei Vollgeschosse:</p> <p>Hiermit widerspreche ich dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Ringstr. 71 -73.</p> <p>Zur Begründung:</p> <p>Die 3d Animation des Entwurfes zeigt zwei Vollgeschosse und ein +/- Staffelgeschoss. Im Bebauungsplan sind drei Vollgeschosse vorgesehen. Dies hat voraussichtlich und bei geschickter Planung zur Folge dass der tatsächliche Baukörper ein wesentlich größeres Volumen erreicht als in der Animation dargestellt.</p> <p>Auf der erst kürzlich erschlossenen Fläche "Erlehe" ist die Geschossigkeit, in Berücksichtigung auf die Lage und umgebende Bebauung, auf zwei Vollgeschosse festgelegt.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Bedenken wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Gebäude werden in der Lage und der Höhe reduziert. Ebenso wird die Dachneigung mit 12 ° festgesetzt. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant. Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird von 210,30 m ü.NN auf 209,91 m ü.NN (Oberkante Kellergeschossdecke Fertigfußboden) geändert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugspunkt wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>
19.2	<p>Anregung, den Siedlungscharakter zu erhalten und keine innerörtliche Nachverdichtung vorzusehen;</p> <p>Bedenken wegen der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen:</p> <p>Der einzelne Baukörper Ecke Ringstraße/Wilhelm-Leuschner-Straße (Ringstr. 90) konnte über die letzten Jahre, aus städtebaulicher Sicht, als Fremdkörper im umgebenden Wohngebiet bezeichnet werden. Die Nachverdichtung auf diesem Flurstück kann somit, wohlwollend für die Situation, als entspannend bezeichnet werden.</p> <p>Ein Erhalt des 60er Siedlungscharakters ist aus meiner Sicht sehr wertvoll. Die zu dieser Zeit entstandenen Wohnqualitäten sind zum heutigen Stand nahezu unbezahlbar. Ganz viel von diesem Charme (ca.2/3 der Randbebauung) macht gerade Roßdorf heute aus. Als sehr prägnantes Beispiel verweise ich auf die</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung, keine Nachverdichtung vorzusehen, kann nicht entsprochen werden.</p> <p>Den Bedenken wegen der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p><u>Nachverdichtung</u></p> <p>In Roßdorf besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen. Zusammenhängende Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung im Innenbereich sind in Roßdorf nur wenig vorhanden. So wurden insbesondere die im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauflächen „W 1 Gundershausen Nord-West II und III“</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>Siedlungsstrukturen oberhalb der Tankstelle am Ortseingang. Die mehrgeschossigen Baukörper wurden hier behutsam in die Strukturen eingeplant.</p> <p>Die Bauerwartungsflächen von und nach Gundershausen sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und haben sehr wertvolles Potential.</p> <p>Eine Nachverdichtung innerhalb bebauter Bereiche ist derzeit nicht notwendig und nur bedingt zielführend für die Attraktivität. Eine Andersbehandlung für das Flurstück Nr. 191/1 (Ringstr. Ecke Traisaer Weg) ist daher aus baurechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Eine Privilegierung des einzelnen Grundstücks Ringstr. 71 -73, um ein volles Geschoss höher zu bauen als die Umgebung ist nicht nachvollziehbar. Am Standort Roßdorf stehen ausreichend Entwicklungsflächen zur Verfügung die eine Nachverdichtung zum derzeitigen Stand nicht erforderlich machen.</p>	<p>(6,4 ha), „W 2 Erweiterung Stetteritz“ (0,4 ha) sowie die geplante Wohnbaufläche „W 3 Erlehe“ (1,8 ha) bereits überplant und zum größten Teil bebaut.</p> <p>Durch die Entwicklung und Nachverdichtung kleinerer Innenbereichsflächen innerhalb von bereits bestehenden Wohngebieten besteht eine weitere Möglichkeit den Bedarf an Wohnbauflächen in Roßdorf zu decken.</p> <p>Die Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen gehört spätestens seit Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung mit ihrem Ziel, die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, zu den wesentlichen Politikzielen. Die Städtebaurechtsnovellen von 2007 und 2013 dienen daher insbesondere dem Ziel, die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ zu stärken.</p> <p>Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.</p> <p>Diesen Grundsätzen wird durch die Nachverdichtung des Grundstücks entsprochen, zudem wird eine Baulücke innerhalb der Ortslage geschlossen.</p> <p>Das Grundstück Ringstraße 71-73 liegt in einem bestehenden Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet der 50er-bis 70er Jahre. Wie viele solcher Gebiete, weist es aufgrund der geringen Baudichte erhebliche Umnutzungs- und (Nach-)Verdichtungspotenziale auf, die nicht entwickelt werden. Sinnvoll in diesem Gebiet ist somit die Nutzung bestehender Grundstücks- bzw. Raumreserven im Sinne von Innenentwicklung anstelle neuer Erschließungen.</p> <p>Insbesondere im Bereich Ringstraße 71-73 wird die gesetzlich mögliche Dichte nicht ausgenutzt. Bei dem Grundstück handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit Bebauungsreserven. Das heißt, hier sind quantitativ und qualitativ relevante, aber noch nicht ausgeschöpfte Wohnraumpotenziale vorhanden.</p> <p>Der gewünschte Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters kann nachvollzogen werden und kann in bestimmten, sehr prägenden Bereich auch als städtebaulich</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>sinnvoll erachtet werden. Demgegenüber steht jedoch der hohe Wohnbedarf, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Daher sollen entsprechend große und untergenutzte Grundstücke maßvoll nachverdichtet werden können.</p> <p>Die sinnvolle Veränderung bzw. Weiterentwicklung des Typs Einfamilienhaus in Richtung Verdichtung und Intensivierung der Wohnnutzung auf bestehenden Grundstücken wird durch den aktuellen gesellschaftlichen Strukturwandel unterstützt. Darum ist es sinnvoll diese sozialen Weichenstellungen auch als bauliche Strukturveränderungen zu begreifen und entsprechend zu nutzen.</p> <p><u>Zulässigkeit von drei Vollgeschossen</u></p> <p>Im Vergleich zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Planung geändert</p> <p>Die bisher geplante Dichte wird im Hinblick auf die bestehende Bebauung und der Wahrung des Gebietscharakters auf ein maßvolles Maß reduziert. So rücken die geplanten Gebäude näher zusammen und die GRZ, die GFZ sowie die Geschossigkeit werden reduziert.</p> <p>Die Gebäude werden in der Lage und der Höhe reduziert. Ebenso wird die Dachneigung mit 12 ° festgesetzt. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant. Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird von 210,30 m ü.NN auf 209,91 m ü.NN (Oberkante Kellergeschossdecke Fertigfußboden) geändert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung werden die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugspunkt wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
20	Bürger 2	Schreiben vom 20.01.2016	
20.1	<p>Bedenken, wegen der geplanten zehn Wohneinheiten und der Größe und Höhe der Gebäude; Anregung, das Gebäude Traisaer Weg 18 in die 3 D-Ansichten aufzunehmen:</p> <p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ringstraße 71 - 73 ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Die Größe der beiden geplanten Wohngebäude mit jeweils fünf Wohneinheiten steht in keinem Verhältnis zu den benachbarten Gebäuden mit jeweils nur ein bis zwei Wohneinheiten (Ein- und Zweifamilienhäuser). Allein schon optisch fallen die zwei Gebäude aus dem Rahmen und fügen sich nicht in die umgebende Bebauung ein (übrigens genauso wenig wie die z.T. bereits errichteten Gebäude Ringstraße 88 / Wilhelm-Leuschner-Straße 55).</p> <p>2. Durch die Gebäudehöhe von 12 m überragen die beiden Gebäude alle anderen Häuser der unmittelbaren Nachbarschaft, die in der Regel nur zwei Vollgeschosse mit Satteldach haben, nicht jedoch - wie hier geplant - drei Vollgeschosse. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 210,30 m ü. NN angenommen. Das Gelände fällt nach Süden zum Traisaer Weg hin auf 209 m ü. NN ab, d.h. die Gebäudehöhe beträgt hier sogar 13,30 m über Straßenniveau! Unser gegenüber liegendes Haus Traisaer Weg 18 mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss unter Satteldach hat zum Traisaer Weg hin eine Höhe von 6,40 m. Dies bedeutet einen Höhenunterschied von 6,90 m von einer Straßenseite zur anderen.</p> <p>3. Als benachbartes Haus, das von den 13,30 m gegenüber dann regelrecht „erschlagen“ wird, ist es jedoch nirgends im Plan mitaufgenommen. Daher beantragen wir die Aufnahme in das Höhenprofil.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Vergleich zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Planung geändert.</p> <p>Die bisher geplante Dichte wird im Hinblick auf die bestehende Bebauung und der Wahrung des Gebietscharakters auf ein maßvolles Maß reduziert. So rücken die geplanten Gebäude näher zusammen und die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Geschossigkeit werden reduziert.</p> <p>Die Gebäude werden in der Lage und der Höhe reduziert. Ebenso wird die Dachneigung mit 12 ° festgesetzt. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant. Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird von 210,30 m ü.NN auf 209,91 m ü.NN (Oberkante Kellergeschossdecke Fertigfußboden) geändert.</p> <p>Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass das Gelände von Norden nach Süden, ebenso wie die Ringstraße, ein größeres Gefälle hat. Dadurch treten die Gebäude nördlich des Traisaer Weg höher in Erscheinung, als die Gebäude südlich des Traisaer Wegs.</p> <p>Ein großer Teil der Gebäude entlang des Traisaer Wegs sind mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet wurden, so dass sich die geplanten Gebäude nicht wesentlich von der umgebenden Bebauung unterscheidet. Das Gebäude Traisaer Weg 18 mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss stellt eher die Ausnahme dar.</p> <p>Die Höhenabwicklung mit der Darstellung der Nachbargebäude ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und hat an der Offenlage offiziell nicht teilgenommen. Die Höhenabwicklung diente lediglich zur Erläuterung für den Bauausschuss und die Gemeindevertretung im Dezember 2016.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Da die Gebäude jetzt wesentlich umgeplant und in der Höhe reduziert werden, fügen sie sich ein und wirken auch gegenüber dem Haus Traisaer Weg 18 nicht mehr so hoch.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung werden die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 geändert.</p> <p>In der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugspunkt“ wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>
<p>20.2</p>	<p>Bedenken, wegen der zusätzlichen Belastung der umgebenden Straßen durch parkende Autos:</p> <p>4. Bei 10 geplanten Wohneinheiten müssen 20 Stellplätze nachgewiesen werden, von denen 10 in einer Tiefgarage und 10 als oberirdische Stellplätze festgesetzt werden. Damit ist jedoch noch nicht der Tatsache Rechnung getragen, dass sicherlich die künftigen Bewohner der beiden Gebäude auch motorisierten Besuch empfangen werden, der weder im Traisaer Weg noch in der Ringstraße oder im Rückertweg eine Möglichkeit finden wird, sein Auto abzustellen. Bereits jetzt ist die Parkplatzsituation auf den genannten Straßen schwierig (die Ringstraße ist zudem eine Durchgangsstraße mit Belastung durch LKWs und Schulbusse). Wenn in der nahegelegenen Rehberghalle Veranstaltungen stattfinden, werden im Moment auch diese drei Straßen als Parkbereich genutzt, der dann durch die Zufahrt zur Tiefgarage bzw. die ausgewiesenen Stellplätze wegfallen wird. Das Verkehrschaos durch parkplatzsuchende Autofahrer im angrenzenden Wohngebiet ist vorprogrammiert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf müssen für Ein- und Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen zwei PKW-Stellplätze nachgewiesen werden, bei seniorengerechten Wohnungen ist nur 1 Stellplatz je Wohnung zu errichten.</p> <p>Durch eine konzeptionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind in den geplanten 2 Wohngebäuden nun jeweils 5 seniorengerechte Wohnungen geplant. Dadurch reduziert sich auch die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde von 20 auf 10 Stellplätze.</p> <p>Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Errichtung der nachzuweisenden Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage gesichert. Besucherparkplätze werden in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf nicht gefordert und müssen somit auch nicht privat nachgewiesen werden. Dennoch sind insgesamt 7 oberirdische Stellplätze für Besucher auf dem Grundstück vorgesehen.</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Dadurch reduziert sich der Parkdruck in den öffentlichen Straßen.</p> <p>Die vorgetragenen Verkehrsbelastungen durch LKW, Schulbusse und Veranstaltungen in der Rehberghalle sind ein allgemeines Verkehrsproblem, welches nicht Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden kann.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 und die Begründung in Kapitel 15.1 „Art der baulichen Nutzung“ werden geändert.</p>
20.3	<p>Anregung, keine Räume für freie Berufe zuzulassen:</p> <p>4. Da das Plangebiet weder in einem Gewerbe- noch in einem Gewerbemischgebiet liegt, ist nicht nachzuvollziehen, warum „Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben“, zulässig sind. Dies würde zudem die Anzahl der benötigten und auf dem Grundstück auszuweisenden Parkplätze erhöhen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch eine konzeptionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind in den geplanten 2 Wohngebäuden nun jeweils 5 seniorengerechte Wohnungen geplant. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 und die Begründung in Kapitel 15.1 „Art der baulichen Nutzung“ werden geändert.</p>
20.4	<p>Bedenken, wegen der Ermittlung des Siedlungsdichtewertes:</p> <p>5. Die Berechnung des Siedlungsdichtewertes und der daraus resultierenden Zahl an zulässigen Wohneinheiten ist irreführend und so nicht zutreffend. Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgegebenen und einzuhaltenden Dichtevorgaben beziehen sich auf das zu bebauende Plangebiet und nicht auf einen willkürlich festgelegten Bereich (hier 8 ha).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Behauptung, dass die Berechnung des Siedlungsdichtewertes irreführend und nicht zutreffend ist, wird zurückgewiesen.</p> <p>Zum Nachweis der Siedlungsdichtewerte hat das Regierungspräsidium Darmstadt im Juli 2016 ein Prüfschema den Städten und Gemeinden an die Hand gegeben. Danach ist in der Begründung zur Bauleitplanung ein Prognoseprozess zur städte-</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>baulichen Dichte darzustellen. Dabei ist eine sog. worst-case- Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären. Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen und es ist ein Bereich in der Umgebung des Bebauungsplanes mit heran zu ziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb des Raums ist die tatsächlich vorhandene oder durch einen Bebauungsplan geplante Dichte zu ermitteln.</p> <p>Unter Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt ist eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,13 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann. Die Planung sieht die Errichtung von 10 WE vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein rechnerischer Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 77 WE je ha.</p> <p>Gemäß dem o.g. Prüfschema ist nicht, wie in der Anregung behauptet, das zu bebauende Plangebiet zu betrachten, sondern ein größerer Bereich, der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010. Hierbei ist das Bruttowohnbauland zugrunde zu legen. Dieses umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen, einschließlich aller Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.</p> <p>Die Auswahl des Bereichs, der der Berechnung zu Grunde lag, war nicht willkürlich gewählt, sondern entsprach den regionalplanerischen Vorgaben.</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt der Berechnungsmethode in der Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt bezogen auf vorhandene Wohngebiete ein Urteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 zu den Dichtewerten vor. Eine zulässige Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten wird durch dieses Urteil mit folgendem auszugsweisen Wortlaut gestützt:</p> <p><i>„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“</i></p> <p>Unter Anwendung dieses Urteils erfolgt im 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Berechnung der Dichtewerte mehr, da eine Überschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte zulässig ist.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 5.1 „Regionalplan“ geändert.</p>	
20.6	<p>Bedenken, wegen des Verlustes an Grünflächen und der Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse:</p> <p>6. Durch den Verlust an Grünflächen ist sehr wohl mit Auswirkungen auf den Bestand von Fauna und Flora zu rechnen, auch wenn sich das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet in einem Abstand von 400 m zum Plangebiet befindet. Es ist uns nicht bekannt, dass sich vor allem im Plangebiet lebende Vögel und Fledermäuse auf eine kleine, geographisch exakt abgetrennte Fläche zurückdrängen</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>und „umsiedeln“ lassen. Sie werden dem Plangebiet und seiner Nachbarschaft verloren gehen.</p>	<p>im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.</p> <p>Für das Plangebiet liegt kein aktuelles Artenschutzgutachten vor. Für die benachbarten Grundstücke Ringstraße 88 / Wilhelm-Leuschner-Straße 55 wurde im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Straße 55“) ein Artenschutzgutachten erstellt: „Vorhaben- und Erschließungsplan „Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Str. 55“ in Roßdorf, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2014.</p> <p>Die Ergebnisse und die daraus resultierenden Artenschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Von der unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg wurde diese Vorgehensweise nicht beanstandet. Unter der Beachtung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigung, Tötung, Störung von Tierarten, die einem strengen bzw. europarechtlichen Schutzstatus unterliegen), nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
<p>21</p>	<p>Bürger 3</p>	<p>Schreiben vom 02.01.2017 und 01.02.2016</p>	
<p>21.1</p>	<p>Verweis auf Begründung der Stellungnahme: Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan Ringstraße 71-73 ein. Begründung folgt.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Verweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Siehe Abwägungsvorschläge Nr. 21.2 ff.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
<p>21.2</p>	<p>Bedenken, dass sich das Bauvorhaben nicht einfügt:</p> <p>Am 02.01.2017 legte ich Widerspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ringstraße 71-73 ein. Hier nun die Begründung.</p> <p>Ich lege Widerspruch ein, weil</p> <p>1. das Bauvorhaben nicht in die umgebende Bebauung passt, wie der Bauträger selbst feststellt (Begründung S.4, vierter Absatz) „..., fügt sich aber nicht in die nähere Umgebung ein.“</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Aussage, dass sich das Vorhaben nicht einfügt, bezieht sich auf die Tatsache, dass es sich nach Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in den unbeplanten Innenbereich und die nähere Umgebung nicht einfügt. Aus diesem Grund ist es ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig und planungsrechtliche Regelungen sind erforderlich.</p> <p>Im Vergleich zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Planung geändert</p> <p>Die bisher geplante Dichte wird im Hinblick auf die bestehende Bebauung und der Wahrung des Gebietscharakters auf ein maßvolles Maß reduziert. So rücken die geplanten Gebäude näher zusammen und die GRZ, die GFZ sowie die Geschossigkeit werden reduziert.</p> <p>Die Gebäude werden in der Lage und der Höhe reduziert. Ebenso wird die Dachneigung mit 12 ° festgesetzt. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant. Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird von 210,30 m ü.NN auf 209,91 m ü.NN (Oberkante Kellergeschossdecke Fertigfußboden) geändert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung werden die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugspunkt“ wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
21.3	<p>Anregung, eine aktuelles Kataster zu verwenden:</p> <p>2. der Bebauungsplan Formfehler hat. Der Katasterauszug ist mindestens 8 Jahre alt. Jeder Bürger, der eine etwas größere Gartenhütte baut, benötigt einen kostenpflichtigen Auszug vom Katasteramt, der nicht älter als 6 Monate sein darf. Ist das Dilettantismus, Unvermögen oder einfach nur dem Wissen geschuldet, dass der Planungsgruppe Darmstadt ja eh keiner ans Zeug flicken kann/will?</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Für die Planzeichnung wird ein aktuelles Kataster vom März 2017 verwendet.</p>
21.4	<p>Anregung, den Plan mit der Höhenabwicklung in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>3. das von Frau Bürgermeisterin Christel Spröbler eingeforderte Häuserhöhenprofil nicht mehr bei den Unterlagen ist. Dieses mir vorliegende „alte“ Profil war irreführend, da einige direkt angrenzende Häuser gefehlt haben und somit die Dimension des Bauvorhabens zwar im Interesse des Bauherrn abgebildet wurde, nicht aber die Umgebung realistisch dargestellt wurde. Ich bitte, dass ein neu anzufertigendes korrigierte Höhenprofil wieder in die Unterlagen (mit Haus Traisaer Weg 18+20) aufzunehmen ist - was laut Frau Spröbler Bedingung für die Zulassung für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan war.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Höhenabwicklung mit der Darstellung der Nachbargebäude ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und hat an der Offenlage offiziell nicht teilgenommen. Die Höhenabwicklung diene lediglich zur Erläuterung für den Bauausschuss und die Gemeindevertretung im Dezember 2016. Die Pläne sind keine Voraussetzung für die Zulassung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
21.5	<p>Anregung, eine Abstandsfläche von 3 m zur Ringstraße einzuhalten:</p> <p>4. nicht die vorgeschriebene Abstandsfläche von 3m eingehalten wird (2,5m von Haus Nr. 71 zur Ringstraße, siehe Auszug Katasteramt).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein Abstand von 3 m zur Ringstraße ist nach Bauordnungsrecht nicht vorgeschrieben. Vielmehr wird das notwendige Maß der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 2 HBO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche gerechnet. Somit reicht ein Abstand von 2,50 m zur Straßenkante aus.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
<p>21.6</p>	<p>Bedenken wegen der geplanten 10 Wohneinheiten:</p> <p>5. die 1. Art der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzungen, S.1) so nicht zulässig ist.</p> <p>„Zulässig sind 2 Wohngebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten“.</p> <p>Der Bau von 5 Wohneinheiten pro Gebäude ist weder zu vertreten noch zu genehmigen. Auf allen umliegenden Grundstücken sind 1-2 Wohneinheiten, nicht 2-3 wie fälschlicherweise behauptet wird (Begründung S.7, letzter Absatz). 5 Wohneinheiten würden extrem aus dem Rahmen fallen und eine vertretbare Verdichtung weit überschreiten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Nachverdichtung in Roßdorf zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist notwendig und an dieser Stelle auch vertretbar.</p> <p>In Roßdorf besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen. Zusammenhängende Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung im Innenbereich sind in Roßdorf nur wenig vorhanden. So wurden insbesondere die im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauflächen „W 1 Gundernhausen Nord-West II und III“ (6,4 ha), „W 2 Erweiterung Stetteritz“ (0,4 ha) sowie die geplante Wohnbaufläche „W 3 Erlehe“ (1,8 ha) bereits überplant und zum größten Teil bebaut.</p> <p>Durch die Entwicklung und Nachverdichtung kleinerer Innenbereichsflächen innerhalb von bereits bestehenden Wohngebieten besteht eine weitere Möglichkeit den Bedarf an Wohnbauflächen in Roßdorf zu decken.</p> <p>Durch die Entwicklung und Nachverdichtung kleinerer Innenbereichsflächen innerhalb von bereits bestehenden Wohngebieten besteht eine weitere Möglichkeit den Bedarf an Wohnbauflächen in Roßdorf zu decken.</p> <p>Bei dem Grundstück Ringstraße 71-73 handelt es sich um ein bebauteres Grundstück mit Baureserven. Das heißt, hier sind quantitativ und qualitativ relevante, aber noch nicht ausgeschöpfte Wohnraumpotenziale vorhanden.</p> <p>Dem Wunsch einer weniger verdichteten Bebauung und einer geringeren Anzahl von Wohnungen stehen dem hohen Wohnbedarf, insbesondere der bezahlbare Wohnraum, entgegen. Daher sollen entsprechend große und untergenutzte Grundstücke maßvoll nachverdichtet werden können.</p> <p>Die bisher geplante Dichte wird im Hinblick auf die bestehende Bebauung und der Wahrung des Gebietscharakters auf ein maßvolles Maß reduziert. So rücken die geplanten Gebäude näher zusammen und die GRZ, die GFZ sowie die Geschosigkeit werden reduziert. Es sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf einer kleineren Grundfläche geplant.</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung werden die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugspunkt“ wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>
21.7		<p>Anregung, keine Räume für freie Berufe zuzulassen:</p> <p>6. die 1. Art der baulichen Nutzung (Textliche Festsetzungen, S.1) so nicht zulässig ist, da wir weder im Gewerbe- noch Gewerbemischgebiet liegen.</p> <p>„Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind zulässig.“</p> <p><u>Antrag:</u> Dieser Passus ist zu streichen.</p> <p>Durch die Zulassung eines Gewerbes würde dann zusätzlicher Publikumsverkehr die eh schon hohe Verkehrsbelastung und Parksituation (Veranstaltungen am Wochenende in der Rehberghalle) zusätzlich erhöhen. Sollte die Zulassung (warum auch immer) trotzdem erfolgen, ist unbedingt darauf zu achten, dass zwei zusätzliche Parkmöglichkeiten je Gewerbetreibenden auf dem Grundstück geschaffen werden.</p> <p>Ich möchte auf I.4. Stellplätze und Tiefgaragen (§9) verweisen: Stellplätze und Tiefgaragen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Durch Gewerbetreibende mit Publikumsverkehr würde sich die Anzahl der benötigten, auf dem Grundstück auszuweisende Parkplätze erhöhen. Sollte der Bauträger auf die gewerbliche Nutzung bestehen, sollte er auch in Vorlage treten und dementsprechend Parkplätze ausweisen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch eine konzeptionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind in den geplanten 2 Wohngebäuden nun jeweils 5 seniorenrechtliche Wohnungen geplant. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nicht mehr vorgesehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1 und die Begründung in Kapitel 15.1 „Art der baulichen Nutzung“ werden geändert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
21.8	<p>Bedenken, dass die geplanten Gebäude mit den Balkonen die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen nicht einhalten:</p> <p>7. der Balkon 2m auskragen soll und ca. 1/2 der Wandfläche bedeckt.</p> <p>(Siehe Textliche Festsetzungen I.3. Überbaubare Grundstücksflächen) Nach §6HBO(6) dürfen Untergeordnete Bauteile (Balkone) 1,5m in Abstandsflächen hineinragen, müssen aber 2m Abstand zur Nachbargrenze einhalten. Dies würde bei einem Balkon von 1,5m Tiefe einen Hausabstand von 3,5m, bei 2m (nicht zulässig) ein Hausabstand von 4m bedeuten. Außerdem darf die Balkonbreite maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen - auch dies scheint mir hier nicht gegeben.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die in der Stellungnahme erwähnten Regelungen des § 6 der Hessischen Bauordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind bei der Baugenehmigung und beim Bau einzuhalten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
21.9	<p>Bedenken, dass keine Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt ist:</p> <p>8. in den Plänen keine Rückhaltung von Niederschlagswasser (Textliche Festsetzungen, 1.5.1) eingezeichnet sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Bebauungsplan wird aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt. Die Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation in der Ringstraße.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
21.10	<p>Bedenken, wegen der angenommenen 2-3 Wohneinheiten in der Umgebung:</p> <p>Die folgenden Widersprüche beziehen sich auf die Begründung zum VEP „Ringstraße 71-73“</p> <p>Ich lege Widerspruch ein, weil</p> <p>9. Zahlen oder Behauptungen als Begründung herangezogen werden, die falsch sind und somit die weitere Begründung hinfällig machen</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden zurück gewiesen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es wird der Behauptung widersprochen, dass falsche Zahlen oder Behauptungen herangezogen werden und dadurch die Begründung hinfällig ist.</p> <p>Für die die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Siedlungsdichte gemäß der Regionalplanung in der Begründung, wurde eine rein theoretische Betrachtungsweise nach regionalplanerischen Vorgaben angestellt. So wurde ein ca. 8 ha</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S7: „Geht man von 2-3 Wohneinheiten pro Grundstück aus“. Alle umgebenden Gebäude haben 1 max. 2 Wohneinheiten). 	<p>großer Bereich in der Umgebung des Plangebietes betrachtet. Anhand einer augenscheinlichen Betrachtung der Klingenschilder wurden in diesem Bereich durchschnittlich 2 bis 3 Wohneinheiten gezählt. Hierbei wird nicht ausgeschlossen, dass diese Annahme von den tatsächliche Gegebenheiten an einigen Stellen abweicht.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die Begründung wird in Kapitel 5.1 „Regionalplan“ geändert.</p>	
21.11	<p>Hinweis zur Formulierung in der Begründung, dass sich in der südöstlichen Umgebung ähnliche, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser befinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S.18 (14. Städtebauliches Konzept): „In der südöstlichen Umgebung befinden sich ähnliche, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.“ Damit kann kein Haus gemeint sein, das auf dem veralteten Katasterauszug eingezeichnet ist. Sollte damit der vierstöckige Neubau neben dem „Nikolai-Hochhaus“ gemeint sein, das von den Rossdörfern als neuste Bausünde bezeichnet wird, ja, dann steht so ein Ausreißer in der weiteren Nachbarschaft. 	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ähnliche Gebäude stellen die Häuser Ringstraße 88 und 90 dar.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	
21.12	<p>Bedenken, wegen der Berechnung der Siedlungsdichtewerte des Regionalplanes:</p> <p>10. wesentlich vom RPS/RegFNP 2010 vorgegebene Dichtewerte überschritten und mit fragwürdigen Argumenten schöngerechnet werden, (5.1 Regionalplan S.6).</p> <p>Wir liegen in Roßdorf - wie vom Bauträger selbst festgestellt - im ländlichen Siedlungstyp, wo Dichtevorgaben von 25-40 Wohneinheiten je ha einzuhalten sind. Für das Bauvorhaben ergäbe sich ein Wert von 77 Wohneinheiten je ha, womit wir eindeutig im Siedlungstyp Großstadtbereich wären (vgl. S.7, oben). Die Begründung der Planungsgruppe Darmstadt ist irreführend. Mit dieser Verdichtung von 77 WE/ha würden Tatsachen (Ausreißer) geschaffen werden, die von späteren Bauträgern als Bezugsgröße herangezogen werden.</p> <p>Nun wird unserem Wohngebiet nach dem Willen der Planungsgruppe Darmstadt genau diese dünne Besiedlung zum Verhängnis. Zur Erläuterung:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Behauptung, dass die Siedlungsdichtewerte schöngerechnet werden, wird zurückgewiesen.</p> <p>Zum Nachweis der Siedlungsdichtewerte hat das Regierungspräsidium Darmstadt im Juli 2016 ein Prüfschema den Städten und Gemeinden an die Hand gegeben. Danach ist in der Begründung zur Bauleitplanung ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte darzustellen. Dabei ist eine sog. worst-case- Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären. Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>I <u>Zurzeit</u> (begründet auf statistisch nicht belegten Zahlen der Planungsgruppe Darmstadt):</p> <p>94 Wohngebäude mit je 2 Wohneinheiten = 188 Wohneinheiten</p> <p>188 Wohneinheiten/ 8ha = 23,5 WE/ha (unterster Bereich ländlicher Siedlungstyp).</p> <p><u>Neu:</u> 188 vorhandene WE+10 neue WE = 198 WE 198 WE/ 8ha = 24,75 WE</p> <p>Diese Berechnung ist zwar „rechnerisch“ richtig, aber nicht im Sinne der im Rahmen der Bauleitplanung vorgegebenen Dichtevorgaben, die einzuhalten sind (und dies ist keine Kann-Bestimmung). Diese Bestimmung gilt eindeutig für das zu bebauende Gebiet und nicht auf einen selbst festgelegten Bereich (hier 8ha).</p> <p>Würde eine solche Berechnung von den verantwortlichen Gremien als richtig anerkannt werden, würden geltende Bestimmungen umgangen und Tatsachen geschaffen, die später nicht nur nicht mehr revidiert werden, sondern auch als Reverenzwert herangezogen werden könnten. Hiermit lägen wir in absehbarer Zeit mit allen Neubauten im Siedlungstyp Großstadtbereich.</p> <p>Zwei Wohngebäude mit je 3 Wohneinheiten würden mit einem Dichtewert von 46 Wohneinheiten je ha immer noch über der zulässigen Dichtevorgabe für den ländlichen Siedlungstyp liegen, wären aber im vertretbaren Maße für die innerörtliche Weiterentwicklung.</p>	<p>und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen und es ist ein Bereich in der Umgebung des Bebauungsplanes mit heran zu ziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Innerhalb des Raums ist die tatsächlich vorhandene oder durch einen Bebauungsplan geplante Dichte zu ermitteln.</p> <p>Unter Vorgaben des Regierungspräsidiums Darmstadt ist eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,13 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann. Die Planung sieht die Errichtung von 10 WE vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein rechnerischer Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 77 WE je ha.</p> <p>Gemäß dem o.g. Prüfschema ist nicht, wie in der Anregung behauptet, das zu bebauende Plangebiet zu betrachten, sondern ein größerer Bereich, der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010. Hierbei ist das Bruttowohnbauland zugrunde zu legen. Dieses umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen, einschließlich aller Grün-, Verkehr- und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.</p> <p>Die Auswahl des Bereichs, der der Berechnung zu Grunde lag, war nicht willkürlich gewählt, sondern entsprach den regionalplanerischen Vorgaben.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt der Berechnungsmethode in der Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt bezogen auf vorhandene Wohngebiete ein Urteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 zu den Dichtewerten vor. Eine zulässige Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten wird durch dieses Urteil mit folgendem auszugsweisen Wortlaut gestützt:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“</p> <p>Unter Anwendung dieses Urteils erfolgt im 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Berechnung der Dichtewerte mehr, da eine Überschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte zulässig ist.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung wird in Kapitel 5.1 „Regionalplan“ geändert.</p>
21.1 3	<p>Bedenken, wegen der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl:</p> <p>11. hier eigenmächtig selbst Grenzwerte festgelegt werden, die keinen Bezug zur umgebenden Bebauung haben.</p> <p>(15.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, S.19):</p> <p>Die laut §17Abs1 BauGB zulässige GRZ wird kurzerhand von 0,4 um 20% auf 0,5 erhöht, die Geschossflächenzahl von 1,0 auf 1,2.</p> <p><u>Begründung:</u> sonst wird die Tiefgarage zu klein und man kann die erforderliche Stellplatzzahl nicht nachweisen.</p> <p><u>Lösung:</u> weniger Wohnungen, weniger Stellplätze, vorgeschriebener Richtwert kann eingehalten werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch eine konzeptionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Lage und die Höhe der Gebäude reduziert. Dadurch konnte auch die bisher festgesetzten GRZ und GFZ reduziert werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung werden die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
21. 14	<p>Bedenken, wegen der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe von 12 m: (15.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen, S.19):</p> <p>„Es werden drei Vollgeschosse festgelegt“, des Weiteren wird „eine Festsetzung der Gebäudehöhe von GHmax=12,00m getroffen“. <u>Begründung:</u> man benötigt 12,00m Gebäudehöhe für drei Vollgeschosse.</p> <p><u>Lösung:</u> Anpassung an umgebende Bebauung, in der nur zwei Vollgeschosse mit Satteldach vorhanden sind. Damit würde auch das Gebäude nicht zwingend 12,00m hoch sein.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch eine konzeptionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Lage und die Höhe der Gebäude reduziert. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugspunkt“ wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>
21. 15	<p>Anregung, die Abstände zu den Nachbargrenzen zu ändern: (15.4 Überbaubare Grundstücksflächen, S.19):</p> <p>„Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung werden für die Wohngebäude Baufenster festgesetzt, die zu allen Grundstücksgrenzen einen ausreichenden Abstand einhalten.“</p> <p><u>Mein Antrag:</u> Der Begriff „einen ausreichenden Abstand“ ist durch „einen Mindestabstand von drei Metern“ zu ersetzen.</p> <p><u>Begründung:</u> Abstandsflächen von 3m sind nach meinem Wissen zwingend vorgegeben (siehe HBO §6).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Abstandsflächenregelungen des § 6 der Hessischen Bauordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind bei der Baugenehmigung und beim Bau einzuhalten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
21. 16	<p>Fragen zum Höhenbezugspunkt, zur Grundflächenzahl, zur Geschoßflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse:</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Fragen werden beantwortet.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Von mir noch offene Fragen mit der Bitte um Beantwortung (da ich absoluter Laie bin, sind mir einige Sachen nicht deutlich geworden):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ingenieur der Planungsgruppe Darmstadt hat am 6.12.2016 bei der Offenlegung des Bebauungsplans bei der Festlegung der OKF EG 210,30 einen Fehler eingeräumt - dies und auch seine Erläuterung war mir nicht verständlich. Da mir keine Änderung an den Plänen aufgefallen ist, muss dieser Fehler immer noch in den Plänen vorhanden sein. Oder? Ich bitte um Klarstellung. 2. Die Grundflächenzahl musste erhöht werden, um die benötigten Tiefgaragenplätze unterzubringen. So können jetzt 50% der 0,13 ha bebaut werden. Richtig? 3. Die Geschossflächenzahl musste auf 1,2 erhöht werden, um (1,2:0,4=3) auf drei Vollgeschosse zu kommen. Richtig? 4. Ich dachte, wenn ich mir schon die Werte selbst erhöhen kann, muss ich auch diese nehmen. (1,2:0,5=2,4) => 2,5 Geschosse und nicht 3 Vollgeschosse. Richtig? 5. Könnte ich, wenn ich mein Haus abreiße und mir selbst einen Bebauungsplan schreibe, die Werte 1,2 und 0,3 wählen? Dies würde 4 Vollgeschosse mit toller Aussicht und großem Garten bedeuten. Diese Wohnungen könnte ich mit Gewinn verkaufen und würde mich als Rossdorfer Bauträger selbständig machen und mich in Zukunft erfolgreich aktiv an der Verstädterung der Gemeinde Roßdorf beteiligen. ? 	<p>Begründung:</p> <p>Zu 1:</p> <p>In einer nur dem Gemeindevorstand vorgelegten Fassung des Entwurfes des Bebauungsplanes waren noch zwei verschiedene Höhenbezugspunkte festgelegt. Da dies nicht zweckmäßig war, wurde für die Beschlussfassung der Gemeindevertretung und den vorbereitenden Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Bau- und Verkehrswesen nur noch ein Höhenbezugspunkt von 210,30 m ü.NN festgelegt. Diese Fassung wurde von den politischen Gremien beschlossen und auch so öffentlich ausgelegt. Ein Fehler liegt in der Planung nicht vor.</p> <p>Zu 2 und 3:</p> <p>Die Festsetzung einer Überschreitung der nach § 17 Abs. 1 BauGB zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,5 war notwendig, da die geplante Tiefgarage zum Teil über die bisherige natürliche Geländeoberfläche hinausragte und somit ein Teil der Hauptanlagen (Gebäude) nach § 19 Abs. 2 BauGB war.</p> <p>Die Geschossflächenzahl von 1,2 war wegen der festgesetzten drei Vollgeschosse notwendig.</p> <p>Die bisher geplante Dichte wird im Hinblick auf die bestehende Bebauung und der Wahrung des Gebietscharakters auf ein maßvolles Maß reduziert. So rücken die geplanten Gebäude näher zusammen und die GRZ, die GFZ sowie die Geschossigkeit werden reduziert. Es sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf einer kleineren Grundfläche (GRZ 0,4 und GFZ 0,8) geplant.</p> <p>Zu 4 und 5:</p> <p>Die beiden Werte: Grundflächenzahl von ehemals 0,5 und Geschossflächenzahl von 1,2 sind immer bezogen auf die Größe der Grundstücksfläche anzuwenden. Eine Division der beiden Werte ist nicht ohne weiteres möglich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung werden die Grundflächenzahl auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollgeschosse geändert.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugspunkt wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>
<p>21.17</p>	<p>Anregung, den Plan mit der Höhenabwicklung der geplanten Gebäude und der Nachbarbebauung zu ändern:</p> <p><u>Mein Antrag:</u> Der Bauherr veranlasst die Eintragung der korrekten Werte in das von Frau Bürgermeisterin Sprößler angeforderte - aber fehlerbehaftete - Höhenprofil.</p> <p>Des Weiteren beantrage ich - zwecks objektiver Darstellung - folgende Veränderungen im Höhenprofil vorzunehmen (siehe Widerspruch 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>In der Ansicht von Nord-Ost</u> ist das Haus Traisaer Weg 18 (1 Vollgeschoss, 1 Dachgeschoss unter Satteldach) als benachbartes Haus mit in den Plan aufzunehmen. - <u>In der Ansicht von Süd-Ost</u> ist das Haus 69 zu streichen, da es von den Grundstücksgegebenheiten höher liegt und den Eindruck vermittelt, der Gebäudekomplex 71+73 wäre niedriger. - <u>In der Ansicht von Nord-West</u> ist das Haus 69 ebenfalls zu streichen. Haus 69 liegt in dieser Ansicht VOR der Sichtlinie. <p>Man bekommt den Eindruck, dass durch die Erstellung dieses Profils absichtlich die Höhe des Neubauprojekts verschleiert werden soll. Durch die Tatsache, dass Haus 69 (2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss unter Satteldach) in jeder Ansicht als größtes Objekt dargestellt wird, erscheint das 10-Wohneinheiten-Projekt geradezu „zierlich“. Ist es aber nicht.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Höhenabwicklung mit der Darstellung der Nachbargebäude ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und hat an der Offenlage offiziell nicht teilgenommen. Die Höhenabwicklung diente lediglich zur Erläuterung für den Bauausschuss und die Gemeindevertretung im Dezember 2016. Die Pläne sind keine Voraussetzung für die Zulassung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	
<p>21.18</p>	<p>Bedenken, wegen der Wertminderung der umgebenden Grundstücke und der unzureichenden Einbindung in die umgebende Bebauung:</p> <p>Als von Rossdorfer Bürgern gewählte Parlamentarier bitte ich die Interessen Rossdorfer Bürger (keine Wertminderung ihrer selbst bewohnten Grundstücke) bitte mindestens genauso zu bewerten wie die gewinnorientierten Interessen von auswärtigen Bauträgern oder Investoren. Meines Erachtens ist der jetzt</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Einschätzung, dass es durch die Planung zu einer deutlichen Minderung der Wohnqualität und zu einer Minderung des Immobilienwertes kommt, kann lediglich</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		vorliegende Bebauungsplan vorwiegend auf Gewinnmaximierung ausgerichtet und gliedert sich NULL in die umgebende Bebauung ein.	zur Kenntnis genommen werden. Eine solche Beurteilung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Zur Einbindung in die umgebende Bebauung wird auf den Abwägungsvorschlag Nr. 21.2 verwiesen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
21. 18		<p>Anregung, die Zahl der Wohneinheiten zu verringern:</p> <p>Im Gespräch mit Frau Sprößler wurde mir gesagt, dass sie vielen Wohnungssuchenden Familien eine Absage erteilen muss. Aber in diesen 2ZKB-Wohnungen werden keine Familien einziehen. Ja, man kann einem Bauträger nicht vorschreiben, wie er die Wohnungsaufteilung macht, aber mit:</p> <p><i>/. Bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. §9Abs.1 BauGB und BauNVO 1. Art der baulichen Nutzung (§9Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i></p> <p><i>Zulässig sind zwei Wohngebäude mit jeweils 3 Wohneinheiten (2 Vollgeschosse und 1 Dachwohnung mit Satteldach, um die Eingliederung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten)</i></p> <p>könnte man diesem Wildwuchs an Wohnungsbau einen Riegel vorschieben. Die Gemeinde hat die Möglichkeiten - sie muss nur wollen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Für die Gemeinde Roßdorf besteht ein allgemeiner Wohnungsbedarf, auch für kleine Wohnungen, speziell seniorengerechte Wohnungen.</p> <p>Durch eine konzeptionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind in den geplanten 2 Wohngebäuden nun jeweils 5 seniorengerechte Wohnungen geplant.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
22	Bürger 4	Niederschrift vom 04.01.2027	
		<p>Bedenken, wegen der geplanten Gebäudehöhe und der Einbindung in die nähere Umgebung:</p> <p>Passt sich 12m Gebäudehöhe in die Umgebung ein?</p> <p>Einzelhaus-Charakter?</p> <p>Ist es möglich niedriger zu bauen?</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch eine konzeptionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden die Lage und die Höhe der Gebäude reduziert. Ebenso wird die Dachneigung mit 12 ° festgesetzt. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant.</p> <p>Im Bebauungsplan ist als Bauweise „Einzelhaus“ festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Einzelhausbebauung in der näheren Umgebung.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Nach dem allgemeinen Verständnis ist in diesem Zusammenhang ein Einzelhaus ein allseits freistehender Baukörper, der aber aus mehreren selbstständig nutzba- ren baulichen Anlagen bestehen kann. Dies ist hier gegeben.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollge- schosse geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugs- punkt wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>
23	Bürger 5	Niederschrift vom 04.01.2017	
	<p>Bedenken, wegen der geplanten Gebäudehöhe:</p> <p>Widerspruch gegen die geplante Bebauung Ringstraße 71-73 wegen der ge- planten Gebäudehöhe.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch eine konzeptionelle Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wur- den die Lage und die Höhe der Gebäude reduziert. Ebenso wird die Dachneigung mit 12 ° festgesetzt. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelge- schoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In der Planzeichnung wird die Zahl der Vollgeschosse von drei auf zwei Vollge- schosse geändert.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 „Maximal zulässige Gebäudehöhe“ wird von 12,00 m auf 10,50 m geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 „Höhenbezugs- punkt wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der geänderten Festsetzungen geändert.</p>