

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Vorlage III/621/2017</b> |
|-----------------------------|

**Gemeindevertretung  
zur 8. Sitzung  
am 28.04.2017**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schrenergasse“**

**Anlagen:**

- Liste der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Bürger
- Abwägungsbeschlussvorlagen der im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung und erneuten öffentlichen Auslegung zum 3. Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen
- Planzeichnung, Stand März 2017
- Textliche Festsetzungen, Stand März 2017
- Begründung, Stand März 2017
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundriss EG mit Freiflächen, Straßenabwicklung, Ansichten)
- Durchführungsvertrag, Stand März 2017

**Die Gemeindevertretung möge beschließen:**

- a) Beschlussfassung zur Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen**

Die Gemeindevertretung beschließt die als Anlagen beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum 3. Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen.

- b) Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schrenergasse“ (Satzungsbeschluss)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schrenergasse“ mit den darin enthaltenen Satzungen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO und wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG) in der Fassung März 2017 mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.

**Begründung:**

zu a)

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11.12.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schrenergasse“ gefasst und beschlossen, das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

In derselben Sitzung der Gemeindevertretung wurde dem **Entwurf** (Fassung November 2015) zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der **Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 03.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu hat die Planungsgruppe Darmstadt im Auftrag der Gemeinde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 15.12.2015 eingeleitet.

Einigen im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Bürgern und im Rahmen der Behördenbeteiligung zum **Entwurf** vorgebrachten Anregungen konnte entsprochen werden. Dadurch ergaben sich gegenüber der Entwurfsfassung (November 2015) insbesondere folgende Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung:

Die Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“ wurde geändert.

In der Planzeichnung wurde das westliche Baufenster in Richtung Schreinergerasse und um 0,25 m nach Osten verschoben. Das östliche Baufenster wurde nach Süden verschoben und ein anzupflanzender Baum ergänzt. An der Schreinergerasse wurde anstatt Baugrenze eine Baulinie festgesetzt.

Es wurde eine Festsetzung „Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen“ neu eingefügt. Es wurde eine Kennzeichnung „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (hier: Grundwasser) erforderlich sind“ neu eingefügt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzgl. Dachformen und -neigungen und Dachaufbauten -einschnitten und Zwerchgiebeln sowie Einfriedungen wurden geändert.

Die Begründung wurde an mehreren Stellen geändert und ergänzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde um weitere Pläne ergänzt und geändert.

## 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14.07.2016 wurde dem **2. Entwurf** (Fassung Juni 2016) zugestimmt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der **2. Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 05.08.2016 bis einschließlich 19.08.2016 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu hat die Planungsgruppe Darmstadt im Auftrag der Gemeinde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum **2. Entwurf** nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durch Schreiben vom 21.07.2016 eingeleitet.

Einigen im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung von den Bürgern und im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung zum **2. Entwurf** vorgebrachten Anregungen konnte entsprochen werden. Dadurch ergaben sich gegenüber der **2. Entwurfsfassung** (Fassung Juni 2016) folgende erneute Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung:

Die Wohnungsanzahl wurde reduziert und die genaue Anzahl der Seniorenwohnungen wurde festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze wurde auf 10 reduziert (je 2 in den Gebäuden und je 3 in schalldämmten Carports im hinteren Grundstücksbereich mit einer gemeinsamen Zufahrt).

Die Lärmbelastung durch die Stellplätze wurde durch eine Festsetzung von Schallschutzwänden und -decken der Carportanlage reduziert, so dass die Innenraumpegelwerte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für die Schreinergerasse 8 eingehalten werden sollen.

Die vorhandene Mauer wird erhalten. Das Gebäude Schmunk soll direkt an die Mauer angebaut werden, um keine nicht nutzbaren Bereiche entstehen zu lassen.

Balkone und Terrassen sind im hinteren Bereich nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig, um die Verschattung und den Einblick zu reduzieren.

Zur Reduzierung der Verschattung werden im Garten des Grundstücks Schmunk nur kleinere Bäume zugelassen.

Es wurden Hinweise zu Beweissicherung, Dachrinnen, Erschütterungen und Schornsteinen formuliert.

Die Begründung wurde an mehreren Stellen geändert und ergänzt.

### 3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.02.2017 wurde dem **3. Entwurf** (Fassung Januar 2017) zugestimmt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der **3. Entwurf** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 13.03.2017 bis einschließlich 24.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu hat die Planungsgruppe Darmstadt im Auftrag der Gemeinde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum **3. Entwurf** nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durch Schreiben vom 23.02.2017 eingeleitet.

Die von den Bürgern im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut eingegangenen Stellungnahmen sowie die Beschlussvorlagen dazu sind als Anlage beigefügt.

Die Gemeindevertretung wird nun gebeten, die vorgebrachten Stellungnahmen zu prüfen und hierüber zu entscheiden.

Zu b)

Den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung von einem Anwaltsbüro vorgebrachten Hinweisen und im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung zum **3. Entwurf** von vorgebrachten Anregungen und Hinweisen konnte entsprochen werden. Dadurch ergaben sich gegenüber der **3. Entwurfsfassung** (Fassung Januar 2017) folgende erneute Änderungen und Ergänzungen in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung:

Die Breite und Anordnung von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln wurde geändert.

Es wurden Hinweise zu Dachrinnen und lärmarmere Ausführung der Grundstückszufahrt formuliert und die Artenempfehlungen geändert.

Die Begründung wurde geändert und ergänzt.

Trotz der Änderungen sind weitere erneute Beteiligungen nicht erforderlich, da die Änderungen lediglich bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise betreffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf wird gebeten, den Änderungen und Ergänzungen zuzustimmen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schreinergerasse“ mit den darin enthaltenen Satzungen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO und wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG) einschließlich Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

### Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

|                                  |                             |                               |                                    |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <input type="radio"/> einstimmig | <input type="radio"/> dafür | <input type="radio"/> dagegen | <input type="radio"/> Enthaltungen |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|