

Vorlage III/...../2017

**Gemeindevertretung
zur 9. Sitzung
am 29.06.2017**

Betreff: Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“

Anlagen: - Städtebaulicher Entwurf, Stand Juni 2017

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Goldkaute“.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Gemarkung Roßdorf in der Flur 3. Er hat eine Größe von 1,81 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Nr. 265/2, 266/2, 270/3, 345/1, 346/3, 614, 615.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

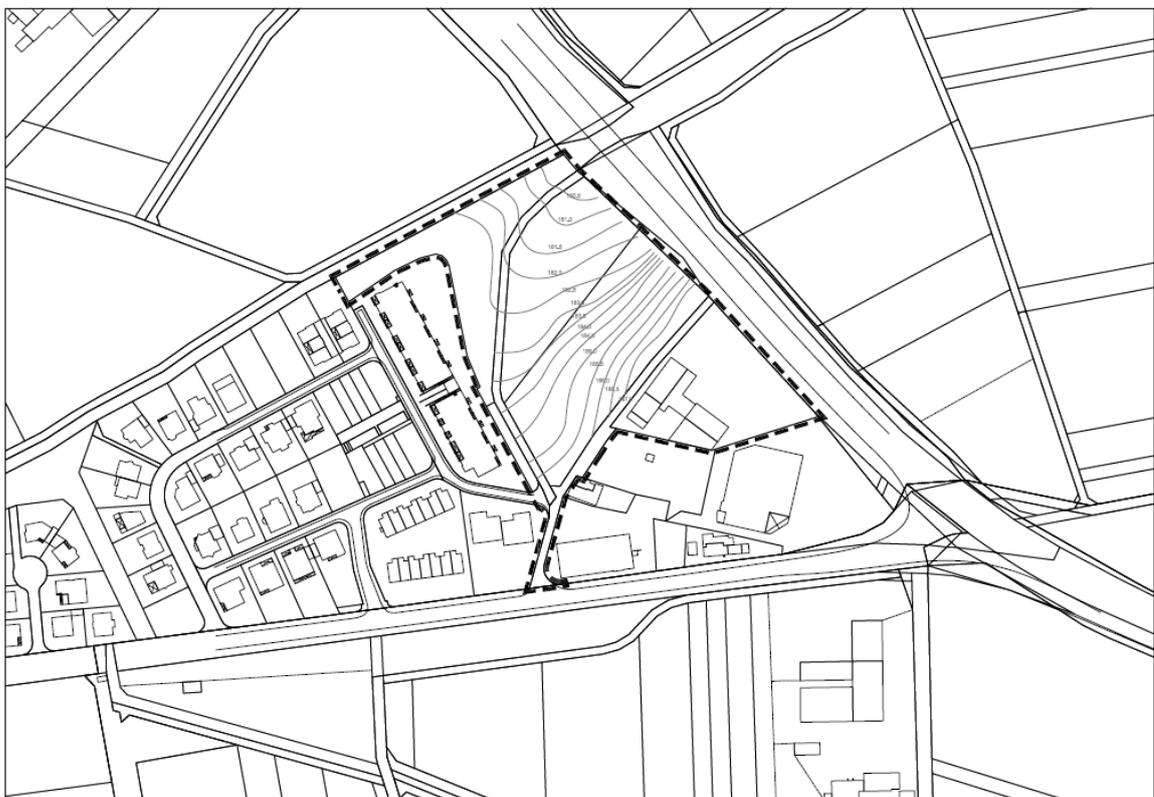


Abb. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplanes „Hinter der Goldkaute“ (ohne Maßstab)

b) Begründung

Planungsanlass und Ziel der Planung:

In Roßdorf besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere an kostengünstigen Geschosswohnungsbau. Größere zusammenhängende Entwicklungsflächen für eine Wohnbebauung im Innenbereich sind in Roßdorf nicht vorhanden. So wurden insbesondere die im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Wohnbauflächen „W 1 Gundershausen 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.

Die zwei Flächen in Roßdorf „W 1 Südlich Erbacher Straße“ (2,0 ha) und „W 2 Schwimmbad“ (0,4 ha) und „W 3 Erlehe“ (1,8 ha) sind die einzigen, aus dem Flächennutzungsplan nach zu entwickelnden, Wohnbauflächen für die Gemeinde Roßdorf.

Die Fläche „W 2 Schwimmbad“ ist zu klein um dort den Bedarf an Geschosswohnungsbau herstellen zu können. Im gesamten Bereich „Südlich Erbacher Straße“ würden wertvolle intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen einer Wohnbebauung weichen müssen.

Der Bereich „Hinter der Goldkaute“ bietet eine für den Geschosswohnungsbau sinnvoll zu entwickelnde Wohnbaufläche an. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf wird dieser Bereich als „gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt.

Im Süd-Westen des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Die Goldkaute“ und im Süd-Osten das Mischgebiet „Zwischen Erbacher Str. und B 38“. Diese Baugebiete sind durch rechtskräftige Bebauungspläne gesichert.

Die im Mischgebiet bestehende Firma Erzgräber möchte sich langfristig flächenhaft nach Norden erweitern, so dass im Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“ neben der Wohnbebauung auch eine gewerbliche Fläche von ca. 2.000 m² ausgewiesen werden soll. Darüber hinaus soll eine Fläche für eine Wasserenthärtungsanlage innerhalb des Plangebietes ausgewiesen werden.

Die Fortführung dieser bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohnen und Gewerbe) ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu betrachten. Mit dem Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch Herstellung von kostengünstigen Geschosswohnungsbau.
- Bereitstellung einer Fläche für eine Wasseraufbereitungsanlage.
- Schaffung einer Erweiterungsfläche für die Firma Erzgräber.

Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, zu berücksichtigen. Des Weiteren werden die Belange der mittelständischen Wirtschaft berücksichtigt.

Verfahren:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zum größten Teil um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für eine unbebaute Fläche. Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Flächennutzungsplan stellt in Bereich des Plangebietes als „gemischte Baufläche, Planung“ dar. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) kann der Bebauungsplan daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Bebauungsplan wird im „Normalverfahren“ nach § 2 Baugesetzbuch aufgestellt, d. h. mit einer Umweltprüfung und Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung sowie die Schaffung von Ausgleich für den ermittelten Eingriff in den Naturhaushalt.

Aufgrund der Lage in der Nähe zur B 38 und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen, ist der Schutz vor unzulässig hohen Lärmimmissionen sicherzustellen.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hinter der Goldkaute“ zu fassen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

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