

Vorlage III/621/2020

**Gemeindevertretung
zur 25. Sitzung
am 06.03.2020**

Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf

Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“

- a) **Änderung des Geltungsbereiches gegenüber Aufstellungsbeschluss**
- b) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hinter Goldkaute“.**

Anlagen: **Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, 13.10.2020**
Bebauungsplan, textliche Festsetzungen, 13.10.2020
Bebauungsplan, Begründung, 13.10.2020
Schalltechnische Untersuchung, Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 14.12.2017
Biotopkartierung, BFL Heuer & Döring, Brensbach, Februar 2020
Artenschutzrechtliches Fachgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, Februar 2020

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Zu a) Änderung des Geltungsbereiches gegenüber Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hinter der Goldkaute“ wie folgt:

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Gemarkung Roßdorf in der Flur 3. Er hat eine Größe von ca. 1,59 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Nr. 265/2, 266/2, 345/1, 346/3, 614, 615, 269/9

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

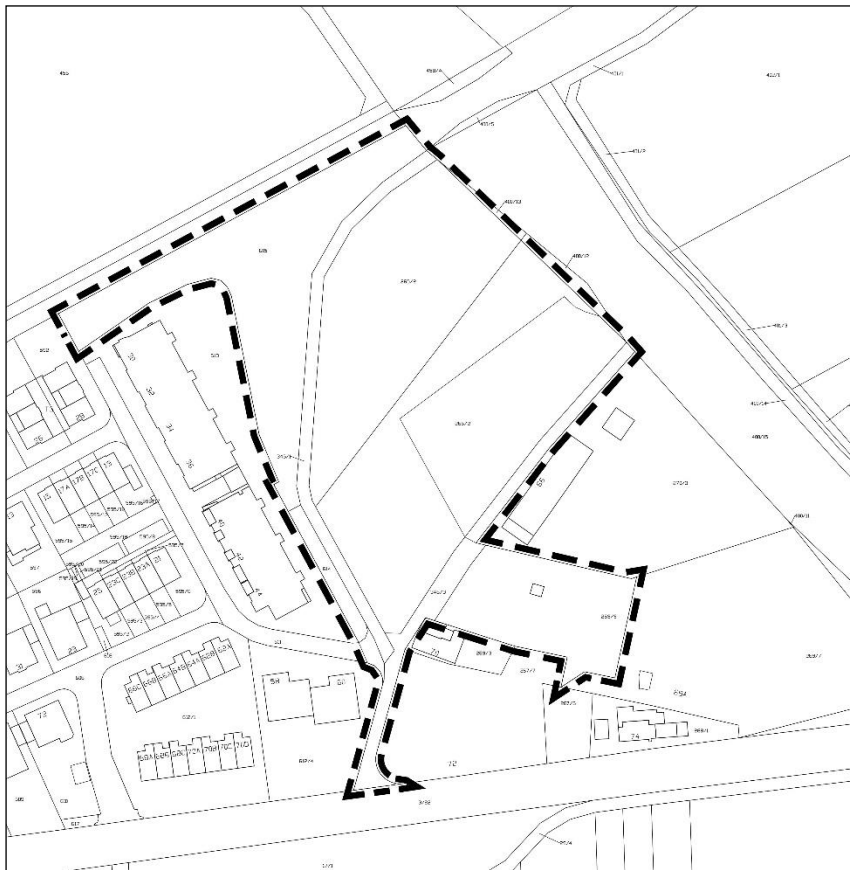


Abb. Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplanes „Hinter der Goldkaute“ (ohne Maßstab)

Zu b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hinter Goldkaute“.

Die Gemeindevertretung beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind nach Auswertung und Abwägung der Gemeindevertretung zur weiteren Beratung mitzuteilen.

Begründung:

Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“ werden folgende Ziele verfolgt:

1. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist in Roßdorf, wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet, hoch. Aufgrund der enorm gestiegenen Bau- und Mietpreise bedeutet bezahlbarer Wohnraum insbesondere auch Wohnraum für den normal-verdienenden Mittelstand.

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum kann durch die Herstellung von Mehrfamilienhäusern erreicht werden. Die Gebäudeart des Mehrfamilienhauses stellt aufgrund der niedrigeren Baukosten und des niedrigeren Flächenverbrauch, unter Berücksichtigung der herzustellenden Wohneinheiten im Vergleich zum klassischen Einfamilienhaus, ein zeitgemäßes Angebot zur Eigentumsbildung dar.

Der Bereich „Hinter der Goldkaute“ stellt aufgrund des bereits unmittelbar angrenzenden Geschosswohnungsbaus westlich des Plangebietes eine für den Geschosswohnungsbaus sinnvoll zu entwickelnde Wohnbaufläche dar.

2. Bereitstellung einer Fläche für eine Wasserspeicherungsanlage

In den letzten Jahren kam die Wasserversorgung der Gemeinde Roßdorf aufgrund der langen Trockenperioden an ihre Grenze. Um auch bei extremen Trockenperioden die Wasserversorgung der Gemeinde Roßdorf sicherzustellen bedarf es einer Wasserspeicherungsanlage. Aufgrund der Nähe der Brunnen, innerhalb des westlich der B38 befindlichen Trinkwasserschutzgebietes, ist das Plangebiet ein prädestinierter Standort für die Wasserspeicherung.

3. Schaffung einer Erweiterungsfläche für einen ortsansässigen Gewerbetreibenden

Der südlich des Plangebietes befindliche Gewerbebetrieb möchte sich langfristig flächenhaft nach Norden erweitern.

Aufgrund der Sicherung des Eigenbedarfes an Wohnbauten in Roßdorf, der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Förderung der mittelständischen Wirtschaft unter Einbeziehung von privaten Belangen der Grundstückseigentümer, besteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Fortführung dieser bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohnen und Gewerbe) ist aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll zu betrachten.

Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Belange der mittelständischen Wirtschaft zu berücksichtigen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

einstimmig

dafür

dagegen

Enthaltungen