

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung §3 Abs. 1 BauGB zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“ lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Zeit vom 06.04.20 bis 08.05.20 bei der Gemeinde Roßdorf aus. Trotz der derzeit herrschenden Pandemie konnten die Vorentwurfsunterlagen zu jedermans Einsicht angesehen werden. Zusätzlich konnten die Unterlagen online eingesehen werden.

Insgesamt sind 29 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Aufgrund der hohen Anzahl an vorgebrachten Anregungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Anregungen einzelner Bürgerinnen und Bürger exemplarisch aufgeführt und thematisch zugeordnet in einer zusammenfassenden Abwägung erörtert.

Die Bürgerinnen und Bürger haben insbesondere große Bedenken gegenüber der geplanten Wohnbebauung östlich der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-44 vorgebracht. Im weiteren Planverfahren wird aus diesem Grund der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Herausgenommen werden das Allgemeine Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44, der Fuß- und Radweg, die Fläche für Versorgungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche.

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|---------------------------------|--|--|
| I. Natur und Artenschutz | | |
| 1.1 | <p><u>Stellungnahme 1</u></p> <p>Hinweis zum Naturschutz</p> <p>Es gibt hinter unserer Anlage etliche Hecken und Bäume sowie eine Streuobstwiese! Warum will man immer mehr Natur stören? Haben die Menschen immer noch nicht verstanden, wie wichtig die Natur ist und dass wir alles tun müssen um sie auch noch für spätere Generationen zu erhalten.</p> <p><u>Stellungnahme 21</u></p> <p>Hinweis über Eingriff in Flora und Fauna</p> <p>Es wird deutliche Eingriffe in Flora und Fauna mit entsprechenden Verlusten geben. Wir sehen nicht, wie die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vollständig realisiert und garantiert werden sollen.</p> <p><u>Stellungnahmen 2,5,8,9,10,11,13,16,17,20,28 und 29</u></p> <p>Hinweis auf schützenswerte Flora und Fauna</p> <p>Im Plangebiet bestehen nach den vorliegenden Planunterlagen folgende besonders schützenswerte bzw. erhaltungswürdige Bereiche und Objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Streuobstwiese im Außenbereich (i.V. m. § 13 HAGBNatSchG) • erhaltenswerte Winterlinde im Südwesten • erhaltenswerte Platanen im Südosten <p>Nach der vorliegenden Planung sollen alle schützenswerten oder erhaltenswerten Objekte verloren gehen. Lediglich ein geringer Baum- bzw. Strauchbestand im Nordwesten und die Wiese im nordöstlichen Bereich sollen erhalten bleiben.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird zum Teil gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es ist zunächst festzustellen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen ist. Des Weiteren ist das bisher vorgesehene Plangebiet in dem seit dem Jahr 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf als „gemischte Baufläche, Planung“ (Ro M 3 Erweiterung „Zwischen Erbacher Straße und B 38“) und als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Dementsprechend folgt die bisherige Planung dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB sowie das Gebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Die Gemeinde sieht aufgrund eingegangener Stellungnahmen von der Festsetzung eines Großteils der geplanten Wohnbebauung ab. Auch von der Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen wird abgesehen. Die angedachten unterirdischen Wasserbehälter können ggf. im Rahmen eines Baugenehmigungsantrags (Privilegierung nach § 35 BauGB) umgesetzt werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Gemeinde Roßdorf möchte dem bestehenden Gewerbebetrieb eine zukünftige Entwicklung gewährleisten, um diesen Gewerbestandort in der Gemeinde Roßdorf zu sichern.</p> <p>An der bauplanungsrechtlichen Sicherung der flächenhaften Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebetriebes soll daher durch die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens festgehalten werden. Auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes westlich der Erbacher Straße, im Bereich des bisherigen Mischgebietes, soll weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens bleiben.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|--|
| | <p>Es ist geradezu widersinnig, in einem Plangebiet alle schützenswerten Bereiche und erhaltungswerten Bäume zu zerstören und nur wenige Flächen und Gehölze zu erhalten, die aber nicht besonders schützenswert sind. Auch ein im Hinblick auf den Verlust der Streuobstwiese vorgesehener, in den Planungsunterlagen nicht beschriebener Ausgleich an anderer Stelle, macht die Sache nicht sinnvoller. Im Übrigen sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bereits im Planfeststellungsverfahren zumindest zu beschreiben, um die Angemessenheit abwägen zu können. Ein schlichter Verweis auf ein noch durchzuführendes Verfahren ist hier zu wenig. Das Artenschutzgutachten datiert zwar auf den Februar 2020, die tatsächlichen Untersuchungen zur Avifauna, Herpetofauna und Fledermauspopulation wurden jedoch im Jahr 2016 durchgeführt. Ein überarbeitetes Gutachten liegt dem Vorentwurf der Planfeststellung nicht bei. Insofern sind auch in dieser Hinsicht die vorgelegten Unterlagen unvollständig und nicht abschließend zu bewerten.</p> <p>Durch den massiven Verlust an Bäumen und Sträuchern ist mit einem Verlust an Brutmöglichkeiten und Nahrungsangebot zu rechnen. Dies dürfte zu einem Wegzug der meisten Vogelpopulationen aus dem Plangebiet und zu einer starken Verarmung der Avifauna führen. Im Bereich der Herpetofauna ist mit einem Totalverlust in den bebauten Bereichen und den umgebenden Flächen (Parkplätze, Wege, Rasenflächen) zu rechnen. Auch auf den restlichen verbleibenden Gehölz- und Wiesenflächen ist mit einer Verarmung an Vögeln und Reptilien zu rechnen, da die Schutz- und Rückzugsfunktion der abgeholzten Bäume und Sträucher fehlt und durch das Heranrücken der Bebauung mit häufigen Störungen zu rechnen ist.</p> <p>Das Artenschutzgutachten ist zudem nicht vollständig. Wiederholt wurden von uns auf der Zufahrt zur Fa. Erzgräber überfahrene Blindschleichen entdeckt, so dass hier eine Besiedelung mit Blindschleichen gerade im für die Bebauung vorgesehenen Bereich stark anzunehmen ist. Auch können wir täglich den Gesang der Nachtigall aus dem betroffenen Gebiet hören, so dass auch hier von einer</p> | <p>Die Planung unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Der durch die Planung entstehende Eingriff in die Natur, insbesondere auch der Eingriff in die geschützte Streuobstwiese, wird durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches minimiert. Der verbleibende Eingriff wird entsprechend dem Naturschutzrecht ausgeglichen.</p> <p>Durch die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Störung, Tötung und / oder Schädigung von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie kommt.</p> <p>Zur Verringerung und Vermeidung von negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beschränkung der baulichen Höhen der baulichen Anlagen, – Begrünung und Eingrünung der Bauflächen, – Versickerung des Niederschlagswassers, – Dachbegrünung, – Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge. <p>Die in dem Geltungsbereich vorkommende Streuobstwiese im Außenbereich nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschützt. Das dort vorkommende Biotop unterliegt dem besonderen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Die Gesamtgröße von 0,4 ha muss demnach ausgeglichen werden. Im weiteren Verfahren wird eine Ausnahmezulassung bei der UNB (mit Nachweis des funktionalen Ausgleichs für verloren gehende Streuobstwiese) beantragt.</p> <p>Hinsichtlich des Artenschutzes wurde vom Büro BFL Heuer & Döring im Juni 2020 ein Artenschutzgutachten erstellt.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|--|
| | <p>Besiedlung auszugehen ist. Diese Arten werden im Artenschutzgutachten nur erwähnt oder gar nicht betrachtet.</p> <p>Ausgleichende Maßnahmen für den Ersatz des Verlustes an Quartieren für Vögel und Fledermäuse und an Nistmöglichkeiten werden im Bebauungsplan nur empfohlen, können somit auch im Baugenehmigungsverfahren nur bedingt bis gar nicht eingefordert werden. Hier ist zumindest eine verbindliche Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Für den Verlust an erhaltenswerten Bäumen und Grünflächen soll als „Feigenblatt“ eine Kompensation durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße geschaffen werden (gemäß Plan 9 Bäumchen). Die als Ausgleichsmaßnahme erwähnte Begrünung der Dachflächen ist nicht zwingend festgelegt und hängt von der Gestaltung bzw. Nutzung der Dachflächen ab (s. auch Nr. 10). Diese Kompensationsmaßnahmen sind zu unbestimmt und zudem nicht ausreichend.</p> <p>Auch wenn laut Artenschutzgutachten keine besonders im Bestand bedrohten Vögel oder Fledermäuse betroffen sind bzw. die Fledermauspopulation als zu klein dargestellt wird, ist die Abwägung des Verlustes an Flora und Fauna für das Vorhaben anders zu gewichten. Für die Schaffung von wenigen Wohneinheiten in einem Außenbereich, der zudem noch übermäßig durch Verkehrslärm belastet ist, wird ein massiver Eingriff in die Natur mit einem Totalverlust der meisten erhaltenswerten Bereiche und der bestehenden Quartiere für Fledermäuse und Nistmöglichkeiten für Vögel sowie unter Verlust des Habitats für Reptilien und Kleintiere durchgeführt. Die vorliegende Planung steht durch die Zerstörung gerade der erhaltenswerten Flächen und Objekte im Plangebiet gegen die Erfordernisse des Naturschutzes. Diese 50 Wohneinheiten könnten an anderer Stelle ohne einen entsprechenden massiven Eingriff geschaffen werden.</p> | <p>Insgesamt wurden im Geltungsbereich 15 Vogelarten mit Brutnachweis kartiert. Innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs wurden zehn Brutvogelarten festgestellt.</p> <p>Die Arten Girlitz, Haussperling, Feldsperling, Star und Hausrotschwanz wurden im Bereich der Gebäude und es Hausgartens beobachtet, die nicht mehr innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs liegen.</p> <p>Das Artenspektrum im aktuellen Geltungsbereich wird dominiert von weit verbreiteten Arten wie von weit verbreiteten Arten wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buchfink und Mönchsgrasmücke. und Kohlmeise, Buchfink und Mönchsgrasmücke. Brutvogelarten mit einem in Hessen ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht nachgewiesen.</p> <p>Zudem wurden im Geltungsbereich 3 Fledermausarten beobachtet. Das Vorkommen von weiteren Arten im Gebiet ist möglich. Die Arten Große-Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus wurden nachgewiesen.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde auf das Vorkommen von Reptilien hin untersucht. Es gab jedoch keinen Hinweis auf das Auftreten von Zauneidechsen oder anderen streng geschützten Reptilien.</p> <p>Es konnten keine streng geschützten Arten innerhalb des Geltungsbereichs beobachtet werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden die Fläche für Versorgungsanlagen sowie Teile des Allgemeinen Wohngebietes, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 herausgenommen.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|--|
| 1.2 | <p><u>Stellungnahme 1</u></p> <p>Hinweis über Naturschutzgebiet im Geltungsbereich</p> <p>Als ich meine Wohnung vor 14 Jahren erworben habe, hat mir der Makler zugesichert, dass eine Bebauung hinter unserem Haus nicht erfolgen kann, weil dies ein Naturschutzgebiet sei.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Aussage des Maklers war nicht richtig und Zusicherungen konnten von seiner Seite nicht getroffen werden. Die Planungshoheit obliegt allein den Gemeinden.</p> <p>Das Plangebiet liegt aktuell weder in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch in einem FFH-Gebiet. Im Jahr 2006 wurde der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf rechtswirksam, dem ein ca. 2-jähriger Planungsprozess vorrangig. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurden auch Bürgerbeteiligungen durchgeführt, die mit der Offenlage der Planunterlagen einherging.</p> <p>Bereits die Entwürfe des aktuellen Flächennutzungsplans im Rahmen der Beteiligungen beinhalteten die Ausweisung des Plangebietes als „gemischte Baufläche, Planung“ (Ro M 3 Erweiterung „Zwischen Erbacher Straße und B 38“) und als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p> |
| 1.3 | <p><u>Stellungnahmen 2,5,8,9,10,11,13,16,17,20,27 und 29</u></p> <p>Hinweis zum Verlust der Schutzfunktion des begrünten Walles östlich der Gebäude Vösendorfring 30-36 und 40-44</p> <p>Östlich der Wohngebäude Vösendorfring 30-36 und Vösendorfring 40-44 befindet sich ein mit Betonsteinen und Betonwänden befestigter Lärmschutzwall. Auf diesem Wall ist ein dichter Bewuchs mit Bäumen und Heckensträuchern entstanden. Der Wall gehört zumindest teilweise zu den o.g. Grundstücken. Die Schlafzimmer der Wohnungen der betroffenen Wohngebäude sind nahezu alle nach</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der begrünte Wall war nicht Bestandteil des Geltungsbereichs zum Bebauungsplanvorentwurf gewesen, dadurch wären keine Eingriffe zu erwarten gewesen.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|---|
| | <p>Osten hin ausgerichtet. Bei den Wohngebäuden handelt es sich nicht um Gebäude mit passivem Schallschutz und Lüftungseinrichtungen. Hier muss man zur Lüftung noch die Fenster öffnen.</p> <p>Der Wall mit der intensiven Begrünung erfüllt im Sommer, wenn nur bei offenen oder gekippten Fenstern geschlafen werden kann, eine wichtige Funktion zur Minderung des von der höhergelegenen Bundesstraße 38 ausgehenden Lärms. Zudem sorgt er auch durch Schattenwurf in den Morgenstunden für Kühlung und ermöglicht die Lüftung der Wohnungen ohne Sonneneinfall. Im Winter hingegen lassen die laublosen Bäume das Sonnenlicht hindurch.</p> <p>Zusätzlich dient der Wall und seine Begrünung auch als Sichtschutz gegen die Bundesstraße und die östlich gelegenen Gewerbegebäude und wertet somit das Wohnumfeld deutlich auf. In den Sträuchern und Bäumen brüten zahlreiche Vögel. Auch fuchsrote Eichhörnchen haben hier ihren Lebensraum. Dieser Lebensraum wird bei einem mittelbaren oder unmittelbaren Eingriff zusätzlich zum floristischen und faunistischen Totalschaden auf dem Plangebiet gefährdet.</p> <p>In den Planunterlagen verläuft östlich dieses Walles – aber noch westlich des im südöstlichen Teil des Plangebietes bestehenden Feldweges – ein Fuß- bzw. Fahrradweg (der wie unten ausgeführt zu schmal bemessen ist). Weder aus dem Plan noch aus der Begründung geht hervor, ob hierfür der Wall zumindest teilweise abgetragen werden muss und ob ein Eingriff in die bestehende Begrünung aus Bäumen und Hecken erfolgen muss.</p> <p>Sollte hier ein Eingriff in Form einer Fällung von Bäumen und einer Ausdünnung der Bepflanzung oder gar eine Beseitigung des Walles erforderlich sein, entfällt dessen Schutzfunktion im Hinblick auf Lärm und Erwärmung im Sommer. Dies würde zu einer erheblichen Verschlechterung der Wohnbedingungen in den Gebäuden Vösendorfring 30-36 und 40-44 und einer Verschlechterung des Wohnumfeldes führen. Die Auswirkung der Planung auf Dritte wäre hier in der Abwägung mit erheblich einzustufen. Auch der Eingriff in Flora und Fauna würde hierdurch noch vergrößert. Die vorgenommene Einstufung als gering wäre fehlerhaft.</p> | <p>Die Gemeinde sieht jedoch aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Fuß- und Radwegs entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44, den Fuß- und Radweg, die Fläche für Versorgungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche herausgenommen.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|---|---|--|
| | <p>Sollte kein mittelbarer Eingriff in die bestehende Bepflanzung erfolgen, resultiert ebenfalls aus der Planung ein negativer Effekt auf die Begrünung des Walles. Bäume und Pflanzen auf dem Wall befinden sich in einer erhöhten Position; somit sind deren Wurzel weiter vom Grundwasser entfernt. Die Versiegelung und Befestigung des direkten östlichen Bereiches (Fuß- bzw. Radweg, Gebäude mit Tiefgarage, Parkplätze) werden auch im Hinblick auf den Klimawandel mit längeren Trockenperioden den Pflanzen auf dem Wall das Wasser „abgraben“. Insbesondere Bäume werden unter diesen geänderten Bedingungen leiden und verloren gehen. Hierdurch wird auch die Schutzfunktion des Walles leiden.</p> <p>In den Planunterlagen gibt es diesbezüglich keine Betrachtungen oder Abwägung. Auch angesichts dieses Aspektes im Zusammenhang mit den obigen Ausführungen zur Funktion des Walles ist eine stärkere Betroffenheit Dritter zu besorgen und kann nicht mit gering weggewogen werden.</p> | |
| II. Erweiterung der gewerblichen Flächen | | |
| 2.1 | <p><u>Stellungnahme 8,10,13,14,16 und 20</u></p> <p>Hinweis, dass Erweiterung des Gewerbegebiets im Außenbereich liegt</p> <p>Die Erweiterung des Gewerbebetriebes erfolgt im Außenbereich. Die Erweiterungsfläche liegt auf einer naturschutzrechtlich geschützten Streuobstwiese. Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich nicht um einen privilegierten Betrieb aus der Landwirtschaft. Durch das Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Ausnahme wäre in diesem Fall ohne Schaffung von Planungsrecht kaum eine Baugenehmigung zu erhalten.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Um den Eingriff in den Außenbereich nach § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zu sichern wird ein Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|---|
| | | |
| 2.2 | <p><u>Stellungnahme 8,10,13,14,16 und 20</u></p> <p>Hinweis, dass keine Alternativen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes in Form einer Verlagerung bestehen:</p> <p>Mit dem Instrument des Planungsrechtes soll hier unter wenig belastbaren Abwägungen die Rechtsgrundlage für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes auf Kosten der Umwelt geschaffen werden. Gerade mit der Erweiterung der Gewerbeflächen im Neubaugebiet im Osten von Roßdorf stehen genügend Gewerbeflächen zur Verfügung. Auch im Gewerbegebiet Leppsteinswiesen im Westen von Roßdorf stehen noch ungenutzte Flächen zur Verfügung. Bei der Abwägung ist nicht betrachtet worden, ob noch Alternativen für die Erweiterung des Gewerbebetriebes beispielsweise in Form einer Verlagerung bestehen. Eine kleinflächige Ausweisung für einen nicht privilegierten Betrieb im Außenbereich ist nicht erforderlich.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>In dem seit dem Jahr 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf ist die geplante Erweiterungsfläche als „gemischte Baufläche, Planung“ (Ro M 3 Erweiterung „Zwischen Erbacher Straße und B 38“) und als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Durch diese Ausweisung ist dem Gewerbetreibenden bereits mit Rechtskraft des Flächennutzungsplanes eine grundsätzliche Erweiterung signalisiert worden.</p> <p>Der Gewerbebetrieb besteht bereits langjährig an dem Standort. Die Alternative eines neuen Standortes für bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb eines anderen Gewerbegebietes der Gemeinde Roßdorfs wird nicht priorisiert und stellt für den Betrieb voraussichtlich einen vielfach höheren Aufwand dar.</p> <p>Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-------------------------|---|---|
| 2.3 | <p><u>Stellungnahme 3</u></p> <p>Hinweis, dass Planung nur Interessen des Investors berücksichtigt</p> <p>Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors und der Verbesserung der städtischen Haushaltslage. Der Roßdorfer Bevölkerung bringt sie nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile. In diesem Sinne ist der bezahlbare Wohnraum für Ortsansässigen nicht gegeben.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch die Festsetzungen eines Gewerbegebietes, Mischgebietes sowie eines Allgemeinen Wohngebietes werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Förderung der mittelständischen Wirtschaft die Planungsleitlinien im Sinne des § 1 BauGB verfolgt.</p> <p>Hierbei werden die Interessen des ortsansässigen Gewerbebetriebes sowie der Grundstückseigentümer im Rahmen einer städtebaulichen Ordnung berücksichtigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p> |
| III. Wertverlust | | |
| 3.1 | <p><u>Stellungnahme 3</u></p> <p>Hinweis, dass es zu einer Entwertung des Eigentums kommt:</p> <p>Wir befürchten eine Wertminderung meines Hauses. Wegen der Nähe zu der künftig versiegelten Fläche und der damit verbundenen Entwässerungsproblematik werde ich meine Wohnung nur noch weit unter Wert verkaufen können.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Nach § 1 Abs. 1 und 3 BauGB ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebs sowie Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden angrenzenden Immobilien und Grundstücke durch die Planung entwertet werden und ein Wertverlust entsteht hat die Gemeinde nicht. Die Nutzungen</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|--|
| | | <p>innerhalb der am Plangebiet angrenzenden bestehenden Grundstücke werden weder aufgehoben noch geändert.</p> <p>In dem seit dem Jahr 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf sind die Flächen östlich des Vösendorfrings als „gemischte Baufläche, Planung“ (Ro M 3 Erweiterung „Zwischen Erbacher Straße und B 38) dargestellt. Durch diese Ausweisung ist den Anwohnern bewusst, dass dieser Bereich zukünftig bebaut werden kann.</p> <p>Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundeigentümer ändert. Art 14 GG schützt den Eigentümer nicht davor, dass bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich nicht erfüllen (z.B. keine Bebauung angrenzend zu den bestehenden Grundstücken).</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p> |
| 3.2 | <p><u>Stellungnahme 3</u></p> <p>Hinweis über Beeinträchtigung im Grundeigentum aufgrund Baustelle</p> <p>Hinzu kommen permanent verschmutzte Straßen, Gehwege und Hauseingänge durch Baumaschinen und –material. Außerdem diese Art und Auslastung von vielen Baumaschinen- und LKW-Verkehr ist für die Erbacher Straße und Vösendorfring nicht geeignet und schädlich.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Generell entsteht durch die Bauarbeiten eine erhöhte Verkehrsbelastung, insbesondere durch den Verkehr der Baumaschinen und Materialtransporte. Der Baustellenverkehr wird jedoch nur temporär beschränkt in Erscheinung treten.</p> <p>Im Rahmen der Ausführungsplanungen bestehen Möglichkeiten, die eine Entlastung der Anwohner sichern. Im Rahmen eines Bauvertrages zwischen Maßnahmenträger und dem Bauunternehmer können Regelungen getroffen werden wie</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|--|--|--|
| | | <p>z.B. Bauzeitenbeschränkungen, Ausschluss von Samstagsarbeit, Geschwindigkeitsregelungen, Baustellenzu- und abfahrten etc.</p> <p>Belastungen durch die Baustelle (Erschütterungen, Baulärm etc.) sind für das Bebauungsplanverfahren nicht ausschlaggebend und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den abwägungserheblichen Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss. So kann es auch in bereits bestehenden Gebieten durch Rückbau, Neubau, Anbauten bzw. Nachverdichtungen im Allgemeinen zu Baustellenverkehr und -lärm kommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p> |
| IV. Verflechtung von Wohnen und Gewerbe | | |
| 4.1 | <p><u>Stellungnahme 8, 9, 11, 12, 21, 24, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis, dass die ausgewiesenen Nutzungsgebiete ineinander verflochten sind</p> <p>Die in den Planungsunterlagen ausgewiesenen Nutzungsgebiete Wohngebiet und Gewerbegebiet und sind zu stark ineinander verflochten. Nahezu jede Baufläche unterliegt einer anderen Ausweisung. Eine kleinflächigere Struktur ist kaum möglich.</p> <p>Eine planerische Trennung zwischen Gewerbegebiet und Wohngebieten erfolgt alibimäßig durch eine schräge Baufläche, die als Mischgebiet ausgewiesen wird. Die Wohnflächen umgeben in Form eines Viertelkreises das Mischgebiet und befinden sich in direkter Einwirkung der Gewerbeflächen. Die südwestlich</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass im Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf das Plangebiet als „gemischte Baufläche, Planung“ (Ro M 3 Erweiterung „Zwischen Erbacher Straße und B 38“) und als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt ist.</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|--|
| | <p>der Fa. Erzgräber geplante Wohnbaufläche wird gar von drei Gewerbebetrieben umgeben. Die Anlieferung der Fa. Erzgräber erfolgt mitten durch zwei als Wohngebiet ausgewiesene Flächen.</p> <p>Nachbarschaftskonflikte wegen Lärm sind hier bereits vorprogrammiert. Dadurch wird gerade eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung, durch die Ordnung der Siedlungsflächen eine gegenseitig verträgliche Nutzung herbeizuführen, missachtet. Verlierer einer solchen Situation können sowohl die Anwohner als auch die Gewerbebetriebe sein. Der Anwohner wird auch bei Einhaltung der Lärmwerte nach TA Lärm eine Anlieferung um 6.01 Uhr morgens oder um 21.59 Uhr abends mit einem Spitzenpegel von 85 dB(A) bzw. eine Anlieferung um 4:00 mit einem Spitzenwert von 60 dB(A) als sehr störend empfinden. Bei Überschreitungen der Lärmwerte drohen dem Gewerbetreibenden Anordnungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz mit Einschränkungen des Betriebes.</p> <p>Eine Planung sollte daher so angelegt sein, Konflikte bereits im Ansatz zu entschärfen und Bestandschutz sowohl für Anwohner als auch Gewerbebetrieb zu ermöglichen. Die vorliegende Planung läuft dem zuwider.</p> <p>Es besteht zwar eine lange Liste von Gewerben, die nicht im ausgewiesenen kleinflächigen Gewerbegebiet angesiedelt werden dürfen. Es ist jedoch möglich, dass die aktuell vorhandenen und wenig störenden Gewerbebetriebe aus verschiedenen Gründen diese Standorte aufgeben und sich andere Gewerbe aus der Positivliste ansiedeln, die wesentlich höheren Lieferverkehr oder höhere Lärmemissionen erzeugen.</p> <p>Auch die Fa. Erzgräber ist nicht zur Nutzung der bestehenden oder geplanten Gebäude „in alle Ewigkeit“ verpflichtet. Die Anwesen können auch an andere Gewerbetreibende vermietet oder verkauft werden. Im ungünstigen Fall stellen sich neue höhere Emissions- und Immissionswerte ein, auf die bedingt durch die enge Verflechtung nicht angemessen reagiert werden kann. Verlierer wären hierbei Anwohner und Gewerbebetrieb.</p> | <p>werden“ (BVerwGE 48, 70 ff). Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens können Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden (i.d.R. bis 0,5 ha), sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.</p> <p>Das Plangebiet wird zu Teilen als Wohnbaufläche, Mischgebietsfläche, Gewerbegebietsfläche festgesetzt.</p> <p>In der Systematik der Baunutzungsverordnung können im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und Gewerbegebietsflächen der Gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zugeordnet werden. Daher ist der Bebauungsplan in den Gebietsteilen, die im Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“ (M) dargestellt sind, mit den Festsetzungen als Wohnbaufläche, Mischgebietsfläche und Gewerbegebietsfläche zweifelsfrei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p> <p>Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan ergibt sich jedoch zunächst keine näher definierte Mischung von Wohnen und Gewerbe. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen stellen die allgemeine Nutzung dar, die durch Bebauungspläne und deren Festsetzungen von Baugebieten konkretisiert werden.</p> <p>Die spezifische Aufteilung der Baugebietsflächen im Bebauungsplan ergibt sich aus den Zielen des Bebauungsplanes, die die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie die flächenhafte Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes vorsehen.</p> <p>Zur Schaffung von Wohnraum wird das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Neben dem Wohnen sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht stören.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|---|
| | <p>Wenn schon planungsrechtlich eine derart enge Verflechtung geplant wird stellt sich die Frage, warum die geplante Gewerbefläche im Südosten des Plangebietes mit derart vielen Einschränkungen die Art des Gewerbes betreffend nicht gleich als Mischgebiet ausgewiesen wird. Nichtstörendes Gewerbe wäre auch in einem Mischgebiet vereinzelt zulässig. Störendes Gewerbe wäre in einem Mischgebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Dies würde mittelbar durch den Ausschluss vieler Gewerbearten zu einer höheren Rechtssicherheit und damit höheren Schutz der Anwohner aber auch für einen besseren Schutz von Gewerbetreibenden vor der Wahl eines erst auf dem zweiten Blick ungeeigneten Standortes sorgen.</p> <p>Der Vorgabe des Flächennutzungsplanes gemäß ist ein Mischgebiet vorgesehen, was nicht mit einer Mischung aus Wohngebiet und Gewerbegebiet gleichzusetzen ist, sondern Wohnen und einigen nicht störenden Gewerbebetrieben in einem einheitlich ausgewiesenen Gebiet entspricht.</p> <p>Die Planung ist Stückwerk und schafft durch die enge Verflechtung von Wohnen und Gewerbe in einem vom Verkehrslärm stark belasteten Gebiet zusätzliches Konfliktpotential. Die durchgeführten Berechnungen heben lediglich auf die bisherige Betriebsweise der bestehenden Betriebe ab und berücksichtigen nicht einen Betriebswechsel mit möglicherweise höheren Emissionen. Die Planung wird der Trennung von Wohnen, Verkehr und Gewerbe in keinem Punkt gerecht. Die Planung ist weder für störungsfreies Wohnen noch für eine angemessen mögliche Betriebsweise des Gewerbes ausgelegt.</p> <p><u>Stellungnahme 4</u></p> <p>Hinweis zur Art der baulichen Nutzung</p> <p>Der Bebauungsplan sieht nur einen sehr dünnen Mischgebiet-Streifen zwischen Wohn- zu Gewerbegebiet vor, der seinen Zweck so nicht erfüllen kann. Die Planung ist extrem „kleinteilig“.</p> | <p>Innerhalb des westlichen Bereichs der Erweiterungsfläche des Firmengrundstückes ist neben der gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung angedacht. Für diesen Bereich wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnen und Gewerbe sind in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO gleichrangig und gleichwertig. Angestrebt wird ein ausgewogenes Verhältnis hinsichtlich des Störungsgrades, der wechselseitigen Verträglichkeit und der Vielfalt der Wohn- und Gewerbenutzungen. Keiner der beiden Nutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) dürfen in einem Mischgebiet ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen.</p> <p>In dem Mischgebiet sind die Art von Nutzungen im Sinne des § 6 BauNVO allgemein zulässig, die für eine zukünftigen Erweiterung und möglichen Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes einen möglichst breiten und flexiblen Rahmen bilden.</p> <p>Auf der Mischgebietsfläche möchte der Gewerbetreibende ein Wohn-/ Verwaltungsgebäude errichten. Durch die Festsetzung des Gewerbebetriebes soll zum einen die Erweiterung der gewerblichen Nutzung gesichert werden, zum anderen soll aber auch sichergestellt werden, dass in diesem Bereich zukünftig keine Wohnnutzungen entwickelt werden und diese Teilbereichsfläche somit ausschließlich gewerblich genutzt wird (auch bei Verkauf der Grundstücke).</p> <p>Gemäß des Vorsorgeprinzips im Sinne des § 50 BImSchG sind zunächst unverträgliche Gebietsnutzungen, wie Gewerbegebiete und Wohngebiete, nach Möglichkeit räumlich angemessen voneinander zu trennen sind. Gefordert ist daher eine Planung, welche die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen berücksichtigt, also in der Reihenfolge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Reines Wohngebiet (WR), 2 Allgemeines Wohngebiet (WA), 3 Misch- oder Dorfgebiet (MD), |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|--------------------------------|--|---|
| | | <p>4 Gewerbegebiet (GE)</p> <p>5 usw..</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab.</p> <p>Zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem geplanten sowie bestehenden Wohngebieten besteht ein ausreichender Abstand. Darüber hinaus befinden sich geplante sowie bestehende Mischgebiete zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet. Demnach entspricht die Entwicklung der Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit.</p> <p>Die derzeit überarbeitete schalltechnische Untersuchung wird dem Bauausschuss nachgereicht. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet und können im Rahmen der weiteren Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> |
| V. Geförderter Wohnraum | | |
| 5.1 | <p><u>Stellungnahme 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25 und 29</u></p> <p>Hinweis, dass bezahlbarer Wohnraum am Ortsrand zur Ghettoisierung</p> <p>Besonders befremdlich ist, dass nachdem jahrelang vor allem Wohnraum für besser betuchte geschaffen wurde, jetzt gerade bezahlbarer Wohnraum in ei-</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|---|
| | <p>nem eigentlich aufgrund des Verkehrslärms ungeeignetem Gebiet geschaffen werden soll. Für den weniger betuchten Mitbürger soll hier noch ein Plätzchen am Rand („am Katzentisch“) geschaffen werden, in dem er in einem Lärmschutzbunker abgestellt wird. Und um ihm seine soziale Position noch einmal zu verdeutlichen, wird er zwischen Gewerbebetrieben eingekleint und sobald er die Wohnung verlässt auch noch mit einem Außenlärm konfrontiert, der einem Gewerbegebiet (nach TA Lärm) entspricht.</p> <p>Gesundes, attraktives Wohnen ist hier nicht möglich. Auf lange Sicht werden hier nur diejenigen verbleiben, denen es absolut finanziell nicht möglich ist ein besseres Quartier zu finden. Dies alles leistet einer Gettoisierung Vorschub, die nicht nur das geplante Wohngebiet sondern auch das gesamte Umfeld abwertet.</p> <p><u>Stellungnahme 6</u></p> <p>Hinweis zum bezahlbaren Wohnraum am Ortsrand</p> <p>Abschließend finden wir die beabsichtige Ansiedlung von sozial Schwächeren am Ortsrand, noch dazu in einer von Straßenlärm hoch belasteten und für wohnzwecke ungeeigneten Gegend, sowohl kommunal- als auch integrationspolitisch für äußerst fragwürdig. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erachten wir auch als richtig und wichtig. Allerdings soll dabei der Ortskern nicht weiter zersiedelt werden und sozial Schwächere dürfen damit weder noch weiter an den Rand der Gesellschaft noch an den Rand des Orts gedrängt werden. In einer Zeit in der man geglaubt hat, aus vergangenen Fehlern gelernt zu haben, darf dies weder christdemokratische noch sozialdemokratische Politik am Menschen vor Ort sein.</p> <p><u>Stellungnahme 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25 und 29</u></p> <p>Hinweis zum Bedarf des bezahlbaren Wohnraums</p> | <p>Die Bebauungsplanung erfolgt grundsätzlich im Allgemeininteresse. Der Bedarf an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum in Roßdorf ist, wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet, hoch.</p> <p>Durch die Zielvorgaben des Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010 wird ein Bedarf an 27 ha Siedlungsfläche bei einer Siedlungsdichte von 35-50 WE/ha für die Gemeinde Roßdorf vorgegeben. Im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzepts Südhessen (REK Südhessen) zur Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen 2020 wurde eine landesweite Wohnungsbedarfsprognose bis 2030 des IWU („IWU-Prognose“) durchgeführt, um die voraussichtliche Bedarfsdeckung zu quantifizieren. Da in den Oberzentren Frankfurt am Main, Darmstadt und Offenbach am Main der prognostizierte Wohnungsbedarf nicht ausreichend abrufbaren Entwicklungsflächen gegenübersteht, ruft dieses Defizit eine Verlagerung der Bedarfsdeckung auf Kommunen im Umland hervor. Der Kreis Darmstadt-Dieburg und damit auch die Gemeinde Roßdorf ist von dieser Entwicklung direkt betroffen, so dass der Wohnraumbedarf</p> <p>Im REK Südhessen werden für die Gemeinde Roßdorf prioritäre Entwicklungsflächen lediglich im Außenbereich identifiziert. Größere Potentiale der Innenentwicklung sind in Roßdorf zurzeit nicht abrufbar. Sie stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|--|
| | <p>Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, das erkennen wir an. Warum Roßdorf sich nun nach jahrzehntelangen Versäumnissen diesem Umstand gerecht zu werden gerade jetzt und an dieser Stelle nachkommt ist für uns allerdings nicht nachvollziehbar.</p> <p>Wir hätten gerne verstanden woher der konkrete Bedarf an bezahlbarem Wohnraum innerhalb von Roßdorf kommt und welche Mengengerüste und Annahmen hier zugrunde gelegt wurden.</p> <p><u>Stellungnahme 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25 und 29</u></p> <p>Hinweis zum bezahlbaren Wohnraum</p> <p>Die Punkte 2 und 3 führen in Verbindung mit dem Anspruch auf bezahlbaren Wohnraum zu einem Wohnen „zweiter Klasse“ gemäß dem Motto: wer sich nichts Besseres leisten kann, muss sich eben mit schlechteren Wohnbedingungen zufriedengeben. Das halten wir für bedenklich.</p> | <p>und 40-44, den Fuß- und Radweg, die Fläche für Versorgungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche herausgenommen.</p> |
| 5.2 | <p><u>Stellungnahme 2</u></p> <p>Hinweis zum Vorrang der Innenverdichtung, Alternativen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Wohnqualität im entstehenden Wohngebiet</p> <p>Gemäß Vorgaben zum Bodenschutz hat eine Innenentwicklung Vorrang. Hier-nach sind freistehende Flächen im Innenbereich der Gemeinde vorrangig zu entwickeln. Unstrittig ist, dass es in Roßdorf einige ungenutzte Flächen im Innenbereich gibt, die für eine bauliche Nutzung erschlossen werden können. Ein Argument der vorgelegten Planung ist, dass die Gemeinde keinen Zugriff auf diese Flächen habe und daher eine Entwicklung im Außenbereich zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums erforderlich sei.</p> <p>Die vorliegende Situation ist jedoch Ergebnis einer Wohnraumpolitik, die die Gemeinde seit Jahrzehnten verfolgt und in die diese sich selbst gebracht hat.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Einwände gegen die Wohnraumpolitik der Gemeinde Roßdorf der letzten Jahrzehnte werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Bestandteil eines einzelnen Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Bebauungsplanung erfolgt grundsätzlich im Allgemeininteresse. Der Bedarf an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum in Roßdorf im Allgemeinen hoch. Es wird auf Ziffer 5.1 verwiesen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

**Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020**

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|---|
| | <p>Bei der Entwicklung von Wohngebieten im Gemeindegebiet wurde seit Jahrzehnten keine Rücksicht auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes gelegt. So wurde beispielsweise das Baugebiet „Im Hühnerbusch“ vorwiegend mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und nur wenigen kleineren Mehrfamilienhäusern bestückt. Auch bei der westlichen Erweiterung von Gundernhausen wurden kaum Bauflächen für Mehrfamilienhäuser mit einer größeren Anzahl an Wohnungen geschaffen. Und auch bei dem vor wenigen Jahren geschaffenen Wohngebiet „Erlehe“ sind kaum Mehrfamilienhäuser zu finden. Schließlich wurde diese Wohnungsbaupolitik auch bei der Ausweisung des Erweiterungsgebietes Roßdorf Ost fortgesetzt. Grundstücke für größere Mehrfamilienhäuser sind auch hier Fehlanzeige.</p> <p>Aus all dem lässt sich schließen, dass es genug Potential zur Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum in Roßdorf gibt. Es hat vielmehr eine großflächige Ausweitung der Siedlungsfläche im Westen und Osten von Roßdorf sowie im Westen von Gundernhausen stattgefunden, wobei hektarweise Grünland, Baumbestand und Gärten in Siedlungsfläche umgewandelt wurden, ohne auch nur ansatzweise an bezahlbaren Wohnraum zu denken. Hier hätten hunderte Einheiten an bezahlbaren Wohnungsbau geschaffen werden können. Tatsächlich wurde einer weniger verdichteten aber für den Normalverdiener nicht bezahlbaren Bebauung der Vorrang gegeben. Jetzt anstelle von kleinflächigen Lösungen im Innenbereich ein ebenso kleinflächiges Areal im Außenbereich für den Bau bezahlbaren Wohnraums unter enormen Eingriffen in die Natur zu entwickeln, kann nicht die Lösung für eine seit Jahren verfehlte Planung sein.</p> <p>Der seit Jahren bekannten Notwendigkeit zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes wurde bei der Planung und Entwicklung großflächiger Siedlungserweiterungen nicht Rechnung getragen. Der Vorrang der Innenentwicklung kann daher nicht einfach mit der Begründung weggewogen werden, dass die Gemeinde keinen kurzfristigen Zugriff auf bestehende Brachflächen habe, insbesondere aus dem Grund, weil sich die Gemeinde „sehenden Auges“ in diese Situation gebracht hat.</p> | <p>Im Bebauungsplanentwurf werden das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44, den Fuß- und Radweg, die Fläche für Versorgungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche herausgenommen.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|----------------------------------|--|---|
| | <p>Ein weiterer Aspekt ist die Kleinräumigkeit der vorliegenden Planung, die wenig Wohnraum unter schlechten Bedingungen (Verkehrslärm, Gewerbelärm) bei großem Verlust von Grünflächen ermöglichen soll.</p> <p>Besonders befremdlich ist, dass nachdem jahrelang vor allem Wohnraum für besser betuchte geschaffen wurde, jetzt gerade bezahlbarer Wohnraum in einem eigentlich aufgrund des Verkehrslärms ungeeigneten Gebiet geschaffen werden soll. Für den weniger betuchten Mitbürger soll hier noch ein Plätzchen am Rand („am Katzentisch“) geschaffen werden, in dem er in einem Lärmschutzbunker abgestellt wird. Und um ihm seine soziale Position noch einmal zu verdeutlichen, wird er zwischen Gewerbebetrieben eingeklemt und sobald er die Wohnung verlässt auch noch mit einem Außenlärm konfrontiert, der einem Gewerbegebiet (nach TA Lärm) entspricht.</p> <p>Gesundes, attraktives Wohnen ist hier nicht möglich. Auf lange Sicht werden hier nur diejenigen verbleiben, denen es absolut finanziell nicht möglich ist ein besseres Quartier zu finden. Dies alles leistet einer Gettoisierung Vorschub, die nicht nur das geplante Wohngebiet sondern auch das gesamte Umfeld abwertet.</p> | |
| VI. Beteiligungsverfahren | | |
| 6.1 | <p><u>Stellungnahme 1, 2, 4, 5, 6,7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25 und 29</u></p> <p>Anregung einer klaren und nachvollziehbaren Kommunikation im Rahmen einer Bürgerbeteiligung</p> <p>Aktuell können wir die Notwendigkeit des Vorhabens in Roßdorf und insbesondere auf diesem Grundstück in keiner Weise nachvollziehen.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 3 Abs. 2 BauGB zwei formelle Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit vor.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|--|
| | <p>Hierzu muss im Nachgang eine klare, nachvollziehbare Kommunikation an die Anwohner/Eigentümer im Gebiet Vösendorfring erfolgen (z.B. im Rahmen einer Bürgerbeteiligung/Anhörung).</p> <p>Das Vorhaben in der aktuellen Zeit - in der sich die Nachbarschaft pandemiebedingt so gut wie gar nicht abstimmen oder sich gegenseitig informieren konnte - zu veröffentlichen könnte man als verwerflich bezeichnen, zumindest ist es politisch äußerst ungeschickt und führt zu einer Emotionalität die wir folgend nicht widergeben, sondern im Rahmen von Sachargumenten belegen möchten.</p> <p><u>Stellungnahme 2, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis zum Zeitpunkt der Auslegung</p> <p>Sicherlich besteht kein Anspruch auf die Berücksichtigung besonderer Umstände bei der Auslegung von Planungsunterlagen. Den gewählten Zeitpunkt halten wir jedoch gelinde gesagt für wenig geeignet, das Vertrauensverhältnis zwischen Bürger und Verwaltung zu stärken.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll wohl ein Planvorhaben zur Begünstigung von Einzel- und Partialinteressen auf Kosten von Natur und Anwohner in einer Zeit gedrückt werden, in der die volle Aufmerksamkeit der Bürger auf die Folgen der Corona-Pandemie und auf die Erhaltung der eigenen Gesundheit gerichtet ist und eine Organisation der Bürger aufgrund der Kontaktverbote nur eingeschränkt möglich ist.</p> <p>Bestärkt wird diese Vermutung durch die Tatsache, dass an diesem Projekt bereits seit 2017 herumgeplant wird und nun während der Corona-Pandemie und über die Osterzeit die Offenlegung eines Vorentwurfes mit veralteten nicht vollständigen Unterlagen (Lärmgutachten, Artengutachten) erfolgt.</p> | <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung §3 Abs. 1 BauGB zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“ lag der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Zeit vom 06.04.20 bis 08.05.20 bei der Gemeinde Roßdorf aus. Trotz der derzeit herrschenden Pandemie lagen die Vorentwurfsunterlagen zu jedermanns Einsicht aus. Zusätzlich konnten die Unterlagen online eingesehen werden.</p> <p>Die eingegangenen Stellungnahmen zu öffentlichen und privaten Belangen werden gegeneinander und untereinander abgewogen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans in mehreren Punkten geändert. Die Abwägungsvorschläge zur frühzeitigen Beteiligung sowie der geänderte Entwurf des Bebauungsplans werden in der Gemeindevertretung und in den vorgeschalteten Fachgremien öffentlich beraten und ggf. beschlossen.</p> <p>Danach folgt die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage). Auch die während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden gegeneinander und untereinander abgewogen und den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----------------------------|---|---|
| VII. Siedlungsdichte | | |
| 7.1 | <p><u>Stellungnahme 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25 und 29</u></p> <p>Hinweis, dass der im Plan festgesetzte Siedlungstyp nicht zutrifft</p> <p>Gemäß Ausführungen in der Begründung wird die Siedlungsdichte im Untersuchungsbereich (S. 12) von 30,5 WE/ha durch das geplante „Wohngebiet“ auf 39,6 WE/ha erhöht. Bei einer Zunahme von unter 10 % der Fläche (+ 0,49 ha) resultiert eine Zunahme der Siedlungsdichte um ca. 25 % für das gesamte Betrachtungsgebiet. Schon allein diese zahlenmäßige Relation widerlegt die in den Planunterlagen getroffene Aussage, die hinzukommende Bebauung orientiere sich an den vorhandenen Strukturen. Auch wird hier keine „Baulücke“ geschlossen, sondern ein begrünter Außenbereich der Wohnbebauung erschlossen. Aus dem vorhandenen Wohngebiet mit wenig verdichteter Bebauung mit Einzelhäusern mit Einsprengseln an Reihenhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern wird auch unter Berücksichtigung der bereits in den letzten Jahren und Jahrzehnten erfolgten Nachverdichtung (Reihenhäuser) ein nahezu städtisches Wohnquartier. Auch die Tatsache, dass hierfür naturnahe Flächen mit entsprechenden Bestand an Bäumen und Sträuchern – teilweise sogar erhaltungswürdigen Bäumen – für Wohngebäude geopfert werden, die nur mit schallschutztechnischer Maximalausrüstung bewohnbar sind, spricht gegen die vorgelegte Planung und führt im Resultat zur eine deutlichen Veränderung des Charakters des Wohnquartiers.</p> <p><u>Stellungnahme 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 24, 25 und 29</u></p> <p>Hinweis zur Siedlungsdichte in Roßdorf</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</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>Für die Prognoseentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich somit für den künftigen Umgang mit den regionalplanerischen Dichtewerten folgendes Prüfschema:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps 2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtendem Raum <p>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.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|---|
| | <p>Wir erkennen keine nachvollziehbare Feststellung oder Begründung, warum dieses Bauvorhaben vor einer innergemeindlichen Innenentwicklung Vorrang genießen soll. Dieser Sachverhalt muss nachgezogen werden.</p> <p>Inhaltlich können wir nicht nachvollziehen, warum eine Bebauung an der Randlage Roßdorfs vor einer Bebauung anderer Grundstücke bzw. einer Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Bebauung, bevorzugt wird. Mehrfamilienhäuser sind in den vergangenen 15 Jahren kaum entstanden und hier wurde es in der Vergangenheit versäumt diese gleichmäßig in das Gemeindegebiet zu integrieren. Das Mehrfamiliengebäude Vösendorfring 30-44 ist bereits ein Bestandteil des Gebietes und das Gebiet sollte nicht mit weiteren Mehrfamilienhäusern (gar in dieser Größenordnung) verändert werden. Hier wünschen wir uns einen Ausgleich mit anderen Gemeindegebieten, die eine solche Bebauung noch nicht erfahren haben. Insbesondere das kürzlich erschlossene Gebiet um die Gärtnerei Löwer hätte hier genug Bebauungsfläche geboten, um ein solches Vorhaben sozial-, umwelt- und nachbarschaftsverträglich zu gestalten. Diese Möglichkeit wurde bisher nicht genutzt.</p> <p>Eine Argumentation, dass kurzfristig keine andere Möglichkeit bestünde ein Sozialwohnungsbauprojekt zu realisieren, ist demnach verfehlte Bauplanung über Jahrzehnte hinweg und kann nicht zu Lasten eines Gebietes kompensiert werden. Wir fordern eine Prüfung nicht genutzter Flächen im Innenbereich mit ggf. notwendigen Maßnahmen gegenüber privaten Grundstückseigentümern, die es in anderen Gemeinden durchaus gibt.</p> | <p>4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung</p> <p>5. Prüfung, ob die durch Ziel Z3.4.1 -9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden</p> <p><u>Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps</u></p> <p>Die Gemeinde Roßdorf und das angrenzende Siedlungsgebiet sind durch die Einordnung in den Ordnungsraum sowie die Nähe zu Darmstadt dem verstärkten Siedlungstyp zuzuordnen.</p> <p><u>Definition des in der Umgebung des Bebauungsplan zu betrachtenden Raums und Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten</u></p> <p>Zum Nachweis, dass nach dem o.g. Prüfschema des Regierungspräsidium Darmstadt die Dichtewerte eingehalten werden können, erfolgt eine Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereichs mit eigenständigem Charakter, der die Eigenart der näheren Umgebung widerspiegelt (vgl. Abb. 3). Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS 2010.</p> <p>Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von rund 5.500 m². Jedoch unterteilt sich dieser Bereich in verschiedene Nutzungsarten. Für die Ermittlung der Siedlungsdichte ist lediglich der Anteil an Wohnbauflächen relevant. Dieser umfasst ca. 2.800 m² (0,28 ha). Durch die regionalplanerische Zielvorgabe wird empfohlen, die Siedlungsdichte auf ein repräsentatives Gebiet von etwa 5 ha zu beziehen.</p> <p>Die im Bestand vorhandene Anzahl an Wohneinheiten (WE) wurde unter folgenden Annahmen überschlagen:</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--------------------------------|---|
| | | <p>Es wurde</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die freistehende Einzelhausbebauung je 1,7 WE pro Gebäude, - für die Reihenhausbauung je 1 WE pro Reihenauschnitt, - für die Mehrfamilienhausbebauung 1 WE je 100 m² BGF <p>Die Auswertung des Luftbilds und der Katastergrundlage ergab ca. 160 WE für den dargestellten Untersuchungsbereich. Dies entspricht einer Siedlungsdichte von ca. 30,5 WE/ha im Bestand. Die regionalplanerische Zielvorgabe einer Mindestdichte von 35 WE/ha wird im Be-stand unterschritten.</p> <p>Durch die Planung des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ sollen im Bereich des neu ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets etwa 17 und im Mischgebiet ca. 5 neue Wohneinheiten entstehen. Insgesamt beläuft sich der Zuwachs an Wohneinheiten auf etwa 22 WE. Unter der Berücksichtigung dieses Zuwachses erhöht sich die Siedlungsdichte des Untersuchungsbereichs auf ca. 35,7 WE/ha. Die untere Grenze der regionalplanerischen Zielvorgaben für die verstärkte Siedlungstypologie von 35 bis 50 WE/ha wird durch die Planung eingehalten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44, den Fuß- und Radweg, die Fläche für Versorgungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche herausgenommen.</p> <p>Die Ermittlung der Siedlungsdichte und die Überprüfung der Einhaltung der Vorgaben des RPS/RegFNP 2010 werden an den veränderten Bebauungsplanentwurf angepasst.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-------------------|---|---|
| VIII. Lärm | | |
| 8.1 | <p><u>Stellungnahme 1, 2, 4, 5, 6,7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis, dass das vorgelegtes Lärmgutachten veraltet ist</p> <p>Das Lärmgutachten der Krebs+Kiefer Fritz AG vom 14.12.2017 geht von einer vollkommen anderen Planungssituation aus. Die im Gutachten zugrunde gelegt Anordnung der Bauflächen weicht deutlich ab. Nicht einmal das überplante Gebiet stimmt mit dem aktuell vorgelegten Vorentwurf überein. Zudem geht das Gutachten davon aus, dass das gesamte geplante Gebiet mit Ausnahme der südöstlichen Gewerbefläche als Mischgebiet eingestuft wird. Die im aktuellen Vorentwurf geplante Wohnbauflächen westlich und südwestlich der Fa. Erzgräber werden im Lärmgutachten überhaupt nicht betrachtet. Immerhin wird eine Überarbeitung angekündigt. Das Gutachten ist somit zur Beurteilung der sich aus der Planung ergebenden Lärm Aspekte ungeeignet. Lediglich einige Aussagen zur bestehenden Verkehrslärmsituation und zum bestehenden Gewerbelärm sind überhaupt verwertbar. Gerade im Hinblick auf die Lärmsituation im Plangebiet ist ein Lärmgutachten für eine Abwägung maßgeblich. Die Tatsache, dass ich mich als betroffener Anwohner an einem nicht aktuellen Lärmgutachten abarbeiten muss, bestätigt meine eingangs dargestellten Kritikpunkte. Eine abschließende Stellungnahme bzw. eine abschließende Einwendung ist erst nach Vorlage des überarbeiteten Lärmgutachten möglich. Ich fordere daher eine Neuauslegung und Möglichkeit zur Stellungnahme bei Vorliegen eines aktualisierten Lärmgutachtens.</p> <p>Zum vorliegenden Lärmgutachten ist Folgendes auszuführen:</p> <p>Grundlage zur Ermittlung des Verkehrslärms ist die Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausgabe 2015. Damit beruhen die Berechnungen auf mindestens fünf</p> | <p>Abwägung:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung dient der frühzeitigen Unterrichtung der Beteiligten und TÖB über das Planvorhaben. Dies ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung „Hinter der Goldkaute“ erfolgt.</p> <p>Wie bereits im Kapitel 15 „Emissionen – Immissionen“ der Begründung zum Vorentwurf dargestellt (kursiver Text) wird die vorhandene schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens derzeit überarbeitet:</p> <p><i>„Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrsgeräusche der B 38 und Geräusche des Gewerbes im Osten belastet. Im Zuge der Aufstellung des Bauleitplanverfahren wurde bereits im Jahr 2017 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Krebs+Kiefer Fritz AG erstellt.</i></p> <p><i>Dieser schalltechnischen Untersuchung lag ein im Jahr 2017 durch die Gemeindevertretung beschlossener städtebaulicher Entwurf zugrunde. Dieser Entwurf sollte Grundlage des Bebauungsplans sein. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen musste der städtebauliche Entwurf verworfen werden.</i></p> <p><i>Zurzeit wird die schalltechnische Untersuchung überarbeitet. Die Ergebnisse der Überarbeitung werden im weiteren Verfahren in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.</i></p> <p><i>Die schalltechnische Untersuchung von 2017 ist der Begründung beigelegt und soll einer ersten schalltechnischen Einschätzung dienen.“</i></p> <p>Die derzeit überarbeitete schalltechnische Untersuchung wird dem Bauausschuss nachgereicht. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

**Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020**

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|--|
| | <p>Jahre alten Verkehrsdaten. Gerade im vorliegenden Fall mit seiner starken Belastung durch Verkehrslärm ist es erforderlich aktuellere Daten heranzuziehen oder zumindest eine Betrachtung durchzuführen, wie sich der Verkehr in den letzten Jahren entwickelt hat. Der Ausbau der B38 und damit die schnellere Anbindung in den Odenwald hat sicherlich nicht für eine geringere Verkehrsdichte gesorgt.</p> <p>Die die B38 wird nordöstlich des Plangebietes durch eine Brücke über den bestehenden Fahrradweg geführt. An der Übergangskonstruktion auf der Straße zur Kompensation der Längenausdehnung der Brücke werden durch den Verkehr besonders hohe Lärmspitzen hervorgerufen. Für mich als Anwohner des Vösendorfrings sind diese Lärmspitzen besonders in der Nachtzeit deutlich hörbar. Es geht aus dem Lärmgutachten nicht hervor, ob diese Lärmspitzen bei der Berechnung des einwirkenden Verkehrslärms betrachtet wurden.</p> <p>Insgesamt wird ein Verkehrslärmpegel berechnet, der vor allem in der Nachtzeit für einen Großteil des Plangebietes zu einer Überschreitung des Orientierungswertes von bis zu 9 dB(A) führt. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) aufgrund örtlicher Gegebenheiten nicht möglich sind, können nur durch passive Schutzmaßnahmen überhaupt bewohnbare Gebäude entstehen.</p> <p>Der berechnete Gewerbelärmpegel unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes ergab 44 dB(A) für die Nachtzeit. Dieser Immissionspegel ist gemäß TA Lärm für ein Mischgebiet (45 dB(A)) noch zulässig (keine erhebliche Belästigung). Für ein Wohngebiet liegt der Immissionsrichtwert aber bei 40 dB(A).</p> <p>Das gleiche gilt für die Maximalpegel aus gewerblicher Nutzung (Bremsluft ablassen, Staplerverkehr, Ladevorgänge). Die ermittelten Lärmpegel sind mit 86 dB(A) in einem Mischgebiet nach TA Lärm zulässig (90 dB(A)) nicht aber in einem Wohngebiet (85 dB(A)) . Für die als Wohngebiete ausgewiesenen Bauflächen resultieren hiermit Überschreitungen der zulässigen Richtwerte nach TA Lärm. Damit sind Nachbarschaftskonflikte bereits vorprogrammiert.</p> | <p>Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet und können im Rahmen der weiteren Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|---------------------------------|
| | <p>Zu beachten ist auch, dass das geplante Gebäude der Fa. Erzgräber weitervermietet oder verkauft werden kann. Auch innerhalb der Positivliste der Gewerbe, die sich hier ansiedeln dürfen, kann es Betriebe geben, die wesentlich höhere Lärmmissionen – sei es durch den Lieferverkehr oder beispielsweise durch Lüftungseinrichtungen – aufweisen. Dies würde nochmals zu einer erheblich höheren Überschreitung der Lärmrichtwerte für Wohngebiete führen.</p> <p>Auch für das Gewerbe ergeben sich dann immissionsschutzrechtliche Einschränkungen, da beispielweise die Anzahl Liefervorgänge pro Tag beschränkt werden müsste. Das Plangebiet ist dann weder für störungsfreies Wohnen noch für eine angemessenen mögliche Betriebsweise des Gewerbes ausgelegt.</p> <p>Ein Verweis auf die passiven Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden greift hier ebenfalls in Leere, da nach TA Lärm Lärmimmissionswerte immer vor dem geöffneten Fenster zu ermitteln sind.</p> <p>Zur Gesamtlärmsituation ist auszuführen, dass nicht gesundheitsgefährdendes Wohnen im Plangebiet aufgrund des Verkehrslärms nur unter massivem passivem Lärmschutz überhaupt möglich wird. Hinzu kommt noch Gewerbelärm mit dem Lieferverkehr. Sicherlich ist es möglich, den Lärm in den Schlafzimmern durch entsprechende Maßnahmen zu begrenzen. Das Öffnen oder Kippen eines Fensters ist aufgrund des Lärmpegels hierbei nicht möglich. Außerhalb des Gebäudes liegt der Verkehrslärm bzw. Gewerbelärm mit einem Lärmpegel 67 dB(A) tagsüber und nachts mit 59 dB(A) nachts an. Spitzen erreichen tagsüber wie nachts 75 dB(A). Ein Aufenthalt im Freien ist bei diesen Werten zumindest unangenehm und wenig erholsam.</p> <p>Berücksichtigt man, dass in Gewerbegebieten gemäß TA Lärm Lärmimmissionsrichtwerte tagsüber von 65 dB(A) und nachts von 50 dB(A) vor dem geöffneten Fenster anzusetzen sind, werden die künftigen Bewohner hier wesentlich schlechter gestellt als Bewohner von Gewerbegebieten. Ein gesundes Wohnen in einem halbwegs verträglichen Umfeld ist hier nicht möglich.</p> | |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|---------------------------------|
| | <p>Die Herstellung des passiven Lärmschutzes in den geplanten Wohneinheiten macht aktive Belüftung bzw. Klimatisierung der Schlafräume erforderlich. Von diesen Belüftungsanlagen gehen auch Lärmemissionen aus. In den Planunterlagen ist keine Einschätzung enthalten, die die Betroffenheit der Anwohner insbesondere im benachbarten Vösendorfring 30-44 durch die hervorgerufenen Lärmimmissionen erkennen lässt. Ferner sind keine Festsetzungen enthalten, wie laut diese Aggregate sein dürfen und an welcher Gebäudeseite diese Aggregate angebracht werden dürfen, so dass es für bestehende Wohngebäude nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Lärmsituation kommen kann.</p> <p><u>Stellungnahme 3</u></p> <p>Hinweis zur Lärmwirkung: Auch wenn der Lärm von der nahen B38 durch einen Lärmschutzwall verringert werden soll, ist durch die zusätzliche Gewerbefläche weiterer Lärm vorprogrammiert.</p> <p><u>Stellungnahme 1</u></p> <p>Hinweis zur verkehrlichen Erschließung</p> <p>Die zukünftige Verkehrssituation sehe ich sehr kritisch, bereits jetzt ist die Zufahrt sehr eng. Wie sollen sich dort LKW und PKW begegnen können? Fußgänger noch gar nicht mit eingerechnet. Die herrschenden Platzverhältnisse bieten auch kaum eine Möglichkeit, die Zufahrt breiter zu gestalten.</p> <p><u>Stellungnahme 1, 2, 4, 5, 6,7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis zur Planung und Lage an B 38</p> | |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|---------------------------------|
| | <p>Ein Bauprojekt so nahe an der B38 mit entsprechendem Verkehrslärm fördert unweigerlich Eigentümer und Mietparteien mit einem sozialökonomischen Status, die sich anderen Wohnraum nicht leisten können. Aufgrund des Lärmpegels werden hier nur Personen längerfristig wohnen, die keine Alternative - insbesondere aus finanziellen Gründen - finden können. Das wird ein Milieu entstehen lassen, welches so gar nicht in die bestehende über Jahre gewachsene Nachbarschaft passt. Infolgedessen werden die bisherigen Wohnungen und Häuser marktpreistechnisch abgewertet werden. Dieser Umstand ist nicht akzeptabel.</p> <p>Weiterhin werden die Bewohner der geplanten Gebäude einem Lärmpegel ausgesetzt, der unweigerlich Folgekosten entstehen lässt. Hierzu zählen erhöhte Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude selbst, aber auch perspektivisch Lärmschutzmaßnahmen entlang der B38, auch wenn diese aktuell nicht vorgesehen sind.</p> <p>Wir gehen fest davon aus, dass es nach der Erstellung der Gebäude Forderungen zu einer Nachbesserung der Lärmschutzmaßnahmen kommen wird. Diese Forderungen werden (siehe ähnliche Fälle in anderen Gemeinden) dann als erforderlich eingestuft und umgesetzt. Wir gehen davon aus, dass zumindest letztere Lärmschutzmaßnahmen teilweise auf die Gemeinde und damit auf uns als Bürger umgelegt werden.</p> <p>Solche Folgekosten zum Nachteil der Gemeinde, aber bedingt durch eine Genehmigung für eine Wohnbebauung durch die Gemeinde, sind nicht akzeptabel.</p> <p><u>Stellungnahme 1</u></p> <p>Hinweis zur Lärmentwicklung in den letzten Jahren</p> <p>Der Lärm hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und es ist zu beklagen, dass nun auch noch von der Krugsmühle ein unerträglicher Sägelärm die Anwohner des gesamten Wohngebietes auf die blanken Nerven geht. Der Wall, der unser Anwesen auf der ganzen Länge schützt ist so wichtig, weil das Klima sowieso schon trocken ist. Unsere beiden Häuser würden dieser Trockenheit</p> | |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

**Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020**

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|---------------------------------|
| | <p>noch mehr ausgeliefert sein. Die beiden Häuser sind so konzipiert, dass alle Schlafzimmer nach hinten liegen. Nehme man uns den schützenden Wall, so entsteht eine Betonwüste und die Häuser verlieren ihren Charm sowie die geschützte Atmosphäre. Auf unserem Wall befindet sich seit einiger Zeit nun endlich wieder ein kleiner Spielplatz für die Kinder des Vösendofring 30-44, dieser Platz wird von den jungen Eltern gerne genutzt und macht ebenfalls unsere Gemeinschaft zu einem liebenswerten und lebendigen Ort.</p> <p><u>Stellungnahme 7</u></p> <p>Hinweis zum Abstand von Wohnbebauung und Bundesstraße</p> <p>Die Wohngebäude sind viel zu nah an der Bundesstraße und demzufolge ist unseres Erachtens die Belastung durch Verkehrslärm für die potenziellen Bewohner dauerhaft nicht ertragbar.</p> <p><u>Stellungnahme 2, 4, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Anregung zu Entwurfsunterlagen</p> <p>Wir stellen fest, dass die Unterlagen des Vorentwurfs teilweise veraltet bzw. ungenügend sind (z.B. Lärmgutachten unter anderen Voraussetzungen und von 2017 auf Grundlage von noch älteren Basisdaten, Artengutachten mit Inhalten aus 2016) und daher neu erstellt werden müssen. Wir bitten um Prüfung und Neuausstellung dieser betreffenden Unterlagen.</p> <p>Insbesondere das Lärmgutachten ist unserer Ansicht nach zu aktualisieren. Der Verkehr auf der B38 hat gerade in den letzten Jahren stark zugenommen, so dass eine Bewertung aus 2017 hier ungenügend ist. Bei einer Neuerstellung des Lärmgutachtens bzw. der Aktualisierung der relevanten Teile ist allerdings sicherzustellen, dass das aktuell verringerte Verkehrsaufkommen (wg. pandemiebedingtem Rückgang des Verkehrs) nicht herangezogen wird. Es ist hier abzuwarten bis das Niveau des alten Verkehrsaufkommens wieder erreicht ist. Die</p> | |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|--------------------|--|--|
| | dadurch offensichtliche, zeitliche Verzögerung ist auch im Sinne der zukünftigen Anwohner zu akzeptieren. | |
| IX. Verkehr | | |
| 9.1 | <p data-bbox="174 678 1115 742"><u>Stellungnahme 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p data-bbox="174 790 694 821">Hinweis zur Zufahrt der Erbacher Straße</p> <p data-bbox="174 837 1115 933">In den Planunterlagen ist von einer Verbreiterung der Zufahrt von der Erbacher Straße zum Plangebiet die Rede. Es soll sogar ein Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW möglich sein.</p> <p data-bbox="174 949 1115 1069">Die Frage nach einer hinreichenden Zufahrtsmöglichkeit ist für die Durchführbarkeit einer Planung mitentscheidend. Hier geht weder aus den beiliegenden Plänen noch aus den textlichen Beschreibungen hervor, wie eine Zufahrt, die von zwei bebauten Grundstücken eingeengt wird, verbreitert werden soll.</p> <p data-bbox="174 1085 1115 1204">Bereits im bestehenden Zustand ist die Zufahrt für den Begegnungsverkehr zweier PKW zu eng. Nutzbare Bürgersteige bestehen auch nicht, sodass sich motorisierter Verkehr, Fahrradverkehr und Fußgänger die Fahrbahn teilen müssen.</p> <p data-bbox="174 1220 1115 1340">Diese bisher schon schlechte Situation wird nun noch durch erhöhten Verkehr weiter verschärft. Zudem soll hier noch ein Fußgänger/Radweg zur Anbindung bestehender bzw. geplanter Wohngebäude an bestehende Radwege beginnen bzw. enden.</p> <p data-bbox="174 1356 1115 1453">In den Planfeststellungsunterlagen ist nicht dargelegt, wie eine hinreichende Zufahrt zum Erschließungsgebiet hergestellt werden soll. Die Planunterlagen sind in diesem Punkt unvollständig.</p> | <p data-bbox="1153 678 1444 710">Abwägungsvorschlag:</p> <p data-bbox="1153 726 1668 758">Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1153 774 1332 805">Begründung:</p> <p data-bbox="1153 821 2166 1093">In der Begründung des Vorentwurfes des Bebauungsplan unter Kapitel 17.1 „Erschließungs- und Verkehrskonzept“ wird erläutert, dass die Äußere Erschließung des Plangebietes von der südlich gelegenen Erbacher Straße erfolgt. Des Weiteren wird beschrieben, dass die bisherige Zufahrtsstraße des Gewerbebetriebs ausgebaut wird, so dass Begegnungsverkehr (LKW-PKW) stattfinden kann. Diese Aussage ist irreführend, denn damit ist nicht der südliche Teilabschnitt der Erbacher Straße gemeint, sondern nur der nördliche Teilabschnitt im Bereich der Firma Erzgräber. Dies geht auch aus der Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurf hervor.</p> <p data-bbox="1153 1109 2166 1300">Im südlichen Teilabschnitt wäre aufgrund der bestehenden Grundstückssituation in diesem Bereich eine Verbreiterung der Straße nicht möglich. Eine Verbreiterung dieses nur ca. 50 m langen schmaleren Abschnittes ist wegen der Entwicklung des Plangebietes auch nicht notwendig. Bei einer eingeschränkten Befahrung der Erbacher Straße kann darüber hinaus auch der Vösendorfring als Alternative befahren werden.</p> <p data-bbox="1153 1316 2166 1412">Zum Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|--|
| | <p><u>Stellungnahme 3</u></p> <p>Hinweis zur verkehrlichen Erschließung</p> <p>Der derzeitige Bebauungsplan sieht nur den bestehenden, einzigen und sehr engen „Weg“ als Zufahrt vor. Dabei ist die Ausfahrt westlich vom Grundstück der Philipp Wagner GmbH schon heute ein Nadelöhr, weil nur einspurig befahrbar und des Öfteren versperrt. Ein Begegnungsverkehr zwischen LKW und PKW ist unmöglich, auch ein Rangieren wird bei noch mehr Fahrzeugen nicht mehr möglich sein. Nur eine zweite Zufahrtstraße z.B. von der anderen Seite der B38 wäre eine Lösung und kann die zu erwartende Menge und Frequenz an PKW, LKW und Personen bewältigen.</p> <p><u>Stellungnahme 1</u></p> <p>Hinweis zur verkehrlichen Erschließung</p> <p>Die zukünftige Verkehrssituation sehe ich sehr kritisch, bereits jetzt ist die Zufahrt sehr eng. Wie sollen sich dort LKW und PKW begegnen können? Fußgänger noch gar nicht mit eingerechnet. Die herrschenden Platzverhältnisse bieten auch kaum eine Möglichkeit, die Zufahrt breiter zu gestalten.</p> | <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich nun auf Allgemeines Wohngebiet innerhalb eines Baugrundstückes sowie die flächenhafte Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes besteht die Möglichkeit ein Mehrfamilienhaus zu errichten.</p> <p>Durch die Entwicklung des Plangebietes mit einem Mehrfamilienhaus und der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes wird bei einer maximalen Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung eine Zunahme von max. 22 Wohneinheiten angenommen. Basierend auf dieser Annahme wurde eine quantitative Einschätzung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens durchgeführt. Ergebnis dieser Berechnung ist eine prognostizierte Zunahme des Quell- und Zielverkehrs um maximal 13 bzw. 6 Kraftfahrzeuge in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden. Dies stellt keinen erheblich höheren Mehrverkehr dar.</p> <p>Der bisher vorgesehene Fuß- und Radweg entfällt im Entwurf des Bebauungsplan.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> |
| 9.2 | <p><u>Stellungnahme 3</u></p> <p>Hinweis zum Baustellenverkehr</p> <p>Durch den massiven Baustellenverkehr auf der Erbacherstr. sind unsere Kinder und wir besonders gefährdet. Dadurch fühle ich mich in meinem Recht auf Eigentum beeinträchtigt. Hinzu kommen permanent verschmutzte Straßen, Gehwege und Hauseingänge durch Baumaschinen und –material. Außerdem diese Art und Auslastung von vielen</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Generell entsteht durch die Bauarbeiten eine erhöhte Verkehrsbelastung, insbesondere durch den Verkehr der Baumaschinen und Materialtransporte. Der Baustellenverkehr wird jedoch nur temporär beschränkt in Erscheinung treten.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|--|
| | <p>Baumaschinen- und LKW-Verkehr ist für die Erbacher Straße und Vösendorfring nicht geeignet und schädlich.</p> | <p>Im Rahmen der Ausführungsplanungen bestehen Möglichkeiten, die eine Entlastung der Anwohner sichern. Im Rahmen eines Bauvertrages zwischen Maßnahmenträger und dem Bauunternehmer können Regelungen getroffen werden wie z.B. Bauzeitenbeschränkungen, Ausschluss von Samstagsarbeit, Geschwindigkeitsregelungen, Baustellenzu- und abfahrten etc.</p> <p>Belastungen durch die Baustelle (Erschütterungen, Baulärm etc.) sind für das Bebauungsplanverfahren nicht ausschlaggebend und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den abwägungserheblichen Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss. So kann es auch in bereits bestehenden Gebieten durch Rückbau, Neubau, Anbauten bzw. Nachverdichtungen im Allgemeinen zu Baustellenverkehr kommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p> |
| 9.3 | <p><u>Stellungnahme 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis zum geplanten Rad- und Fußweg</p> <p>Aus dem Bebauungsplan geht hervor, dass die bisherige Stichstraße westlich des Gebäudes Vösendorfring 30-36, die bisher als Zugang für Fahrradfahrer und Fußgänger zum bestehenden Fahrradweg Roßdorf-Gundernhausen genutzt werden kann, durch eine Grünfläche von diesem getrennt wird. Es geht nicht hervor, ob dieser Zugang vor allem als Fahrradfahrer auch weiterhin benutzbar ist. Für die Anwohner des östlichen Vösendorfrings wäre ein Wegfall des direkten Zugangs eine deutliche Verschlechterung.</p> <p>Anstelle dieses Zugangs ist ein Fuß- bzw. Radweg im westlichen Bereich des Plangebietes zwischen Anschlussstraße zur Erbacher Straße und dem Radweg</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Gemeinde sieht jedoch aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und des Fuß- und Radwegs entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44, den Fuß- und Radweg, die Fläche für Versorgungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche herausgenommen.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|---------------------------------|
| | <p>Roßdorf-Gundernhausen geplant. Dieser Weg ist zumindest auf dem Plan an einigen Stellen sehr schmal dargestellt, so dass beim Begegnungsverkehr zwischen Fußgängern und Radfahrern bzw. Radfahrern untereinander Probleme aufgrund der Enge entstehen können.</p> <p>Hier ist zu beachten, dass moderne Fahrräder (Trecking, MTB) Lenkerbreiten von 70-80 cm aufweisen. Auch werden verstärkt Lastenräder und Fahrradanhänger genutzt, die nicht nur breiter sondern auch länger und weniger wendig sind. Dieser geänderten Situation auf den Radwegen sollte bei aktuellen Planungen Rechnung getragen werden.</p> <p><u>Stellungnahme 6</u></p> <p>Hinweis zum geplanten Rad- und Fußweg</p> <p>Der bestehende Zugang zum Fuß/Radweg vom Vösendorfring aus soll entsprechend des Bebauungsplanes anscheinend entfallen.</p> <p>Das ist in keiner Weise akzeptabel! Der Zugang wird von der Nachbarschaft und von uns tagtäglich für Joggingrunden, Spaziergänge, Gassi-Gänge mit dem Hund oder von den Kinder genutzt und stellt einen unverzichtbaren Zugang zum bestehenden Fuß/Radweg auch für die Einkäufe in den nahegelegenen Supermarkt dar. Faktisch war gerade diese Nähe zu den Feldern und der direkte Zugang zum Fuß/Radweg einer der Kaufentscheidungen im Jahre 2005 für unser Haus. Diese Gewohnheit werden wir unter keinen Umständen aufgeben. Wir widersprechen hiermit jeglicher Planung diesen Zugang umzugestalten oder zu verändern.</p> | |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----------------|---|--|
| X. Klima | | |
| 10.1 | <p><u>Stellungnahme 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis zum Kleinklima</p> <p>Durch die bestehende Grünfläche östlich des Vösendorfrings und deren Feuchtigkeit wird hangabwärts strömende Luft gekühlt bzw. kühle Luft sammelt sich auf dieser Grünfläche und sorgt somit auch für Kühlung der umliegenden Gebäude. Durch das Planungsvorhaben wird eine begrünte Frischluftschneise zerstört und gebäudetechnisch mit Querriegeln und zusätzlichen versiegelten Flächen zugebaut, die für eine weitere Aufheizung sorgen. Eine freie Luftströmung ist durch die geplanten Gebäude nicht mehr ungehindert möglich.</p> <p>Hieraus resultiert vor allem auch im Hinblick auf den Klimawandel mit erhöhten Nachttemperaturen eine Aufheizung der Bestandsgebäude im östlichen Vösendorfring, die die Wohnsituation erheblich verschlechtert. Die Betroffenheit Dritter ist somit auch aus kleinklimatologischen Gesichtspunkten nicht als gering einzustufen.</p> <p>Für den Fall einer Beeinträchtigung der Schutzfunktion des begrünten Walles östlich der Gebäude Vösendorfring 30-36 und 40-44 muss davon ausgegangen werden, dass das Kleinklima noch viel stärker verschlechtert wird.</p> <p>Auch in diesem Punkt ist die Abwägung fehlerhaft bzw. zumindest nicht durch entsprechende Gutachten belegt. Die Verschlechterung des Kleinklimas für bestehende Gebäude ist unter Berücksichtigung aller Aspekte in die Abwägungen miteinzubeziehen.</p> <p><u>Stellungnahme 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis zum Kleinklima</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Gemeinde sieht jedoch aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und des Fuß- und Radwegs entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde verkleinert. Große Teile des alten Geltungsbereichs bleiben als Freiflächen im Außenbereich. Dadurch entstehen freie Luftströmungen, die sich auf die angrenzenden Wohngebiete auswirken. Zudem eignen sich insbesondere Gelände mit Hanglage zur Entstehung von Frischluftschneisen als flache Gelände. Zusammen mit dem bestehenden grünen Schutzwall entlang der angrenzenden Wohnbebauung am Vösendorfring bleiben die kleinklimatischen Verhältnisse bestehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44, den Fuß- und Radweg, die Fläche für Versorgungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche herausgenommen.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

**Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020**

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|---------------------------------|
| | <p>In der „Begründung mit Umweltbericht“ wird ausgeführt (S. 50):</p> <p>Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Jedoch kommt es durch den Verlust von Grünflächen im Bereich westlich der bestehenden Erschließungsstraße zu Verschlechterungen der kleinklimatischen Situation.</p> <p>Natürlich ist klar, dass sich das Weltklima durch das Planvorhaben nicht ändert. Eine Änderung des Kleinklimas wird angenommen. Es wird weder verbal noch durch Vorlage eines entsprechenden Gutachtens die Beeinträchtigung bestehender Wohnbereiche qualitativ dargestellt. Die Tatsache der Verschlechterung des örtlichen Kleinklimas findet bei der Abwägung keine weitere Berücksichtigung.</p> <p>Durch die bestehende Grünfläche und deren Feuchtigkeit wird hangabwärts strömende Luft gekühlt bzw. kühle Luft sammelt sich auf dieser Grünfläche und sorgt somit auch für Kühlung der umliegenden Gebäude. Durch das Planvorhaben wird eine begrünte Frischluftschneise zerstört und gebäudetechnisch mit Querriegeln und zusätzlichen versiegelten Flächen zugebaut, die für eine weitere Aufheizung sorgen. Eine freie Luftströmung ist durch die geplanten Gebäude nicht mehr ungehindert möglich.</p> <p>Hinzu kommt, dass bereits in der 2000er Jahren durch die verdichtete Bebauung des östlichen Vösendorfrings mit Reihenhäusern mit nur geringer Gartenfläche bereits Querriegel in der freien Luftströmung entstanden. Hieraus resultiert vor allem auch im Hinblick auf den Klimawandel mit erhöhten Nachttemperaturen eine Aufheizung der Bestandsgebäude im östlichen Vösendorfring, die die Wohnsituation erheblich verschlechtert. Die Betroffenheit Dritter ist somit auch aus kleinklimatologischen Gesichtspunkten nicht als gering einzustufen. Für den Fall einer Beeinträchtigung der Schutzfunktion des begrünten Walles östlich der Gebäude Vösendorfring 30-36 und 40-44 muss davon ausgegangen werden, dass das Kleinklima noch viel stärker verschlechtert wird.</p> | |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|---------------------------------|
| | Auch in diesem Punkt ist die Abwägung fehlerhaft bzw. zumindest nicht durch entsprechende Gutachten belegt. Die Verschlechterung des Kleinklimas für bestehende Gebäude ist unter Berücksichtigung aller Aspekte in die Abwägungen miteinzubeziehen. | |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten
Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|---------------------|---|--|
| XI. Bebauung | | |
| 11.1 | <p><u>Stellungnahme 1</u></p> <p>Hinweis zur Art der Bebauung</p> <p>Im Ort selbst gebe es bestimmt die Möglichkeit leer stehende Grundstücke zu bebauen und diese nutzbar für Wohnraum zu machen. Auch denke ich, wäre es ein gutes Zeichen, wenn die Gemeinde für Menschen, die sich für eine neue Wohnform interessieren (Tinyhouse, Mehrgenerationenwohnen) einsetzen würde.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Größere Potentiale der Innenentwicklung sind zurzeit nicht abrufbar. Sie stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist.</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Gemeinde aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab.</p> <p>Die überplanten Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Somit kann nur in eingeschränktem Maß die Wohnformen reguliert werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> |
| 11.1 | <p><u>Stellungnahme 2</u></p> <p>Hinweis zur Gesamthöhe der Gebäude</p> <p>Unverständlich wieso im Gebiet „Goldkaute“, wo die Gesamthöhe der Gebäude und die Anzahl der Geschosse über Jahrzehnte streng gedeckelt war, nun plötzlich davon abgewichen wird. Nur wenn weniger Wohneinheiten geplant werden, die Wohnhäuser nicht zwischen Gewerbebetrieben eingekeilt und mit</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Gemeinde sieht aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und des Fuß- und Radwegs entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab. Das Plangebiet umfasst</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|--|--|
| | <p>Außenlärm konfrontiert sind, ergibt sich tatsächlich eine Aussicht auf die im Plan ausdrücklich gewünschte „Mitteschicht“-Klientel.</p> <p><u>Stellungnahme 10</u></p> <p>Hinweis zur Anzahl der Vollgeschosse</p> <p>Im geltenden Bebauungsplan für den Vösendorfring/Goldkaute sind nur 2 Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 0,8 zulässig. Im Bebauungsplan "Hinter der Goldkaute" sind nunmehr 3 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 1 vorgesehen. Dadurch sehen wir uns im Recht auf Gleichbehandlung von Bebauungsplänen verletzt.</p> | <p>Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes orientiert sich an den örtlichen Strukturen und Gebäudekubaturen, insbesondere an den Rändern zu den bestehenden Baugrundstücken. Die Mehrfamilienhäuser entlang des Vösendorfring 30-36 und 40-44 weisen Firsthöhen von 195,50 m ü. NN und 196,20 m ü. NN, die Doppelhausbebauung an der Erbacher Straße 58 und 60 eine Firsthöhe von 196,50 m ü. NN auf. Im für dieses Gebiet bestehenden Bebauungsplan „Goldkaute“ wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m, gemessen von der Oberkante der Straßenmitte, festgesetzt.</p> <p>Im z.T. überplanten Bebauungsplan „Zwischen Erbacher Str. und B 38“ ist für die Mischgebietsfläche bei einer maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen eine maximale Firsthöhe von 18 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die dort bestehende Bebauung nutzt diesen Maximalwert nicht aus. Bei Abriss und Neuplanung könnte dort jedoch nach aktuell geltendem Planungsrecht eine deutlich höhere Gebäudehöhe realisiert werden.</p> <p>Um die Entwicklung der Gebäudehöhen im Bereich des Plangebiets an die umliegende und unmittelbar angrenzenden Bebauung anzugleichen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 198,5 m. ü. NN im Allgemeinen Wohngebiet und 196,5 m ü. NN im Misch- sowie Gewerbegebiet festgesetzt. Unter Bezugnahme auf das Höhenniveau des zentralen Kanaldeckels von 186,26 m ü. NN (Oberkante) können dementsprechend Gebäudehöhen von ca. 12 m im Allgemeinen Wohngebiet und ca. 10 m im Misch- sowie Gewerbegebiet realisiert werden.</p> <p>Durch die Abstufung der Höhen in Richtung des nördlichen Siedlungsrandes wird Rücksicht auf das Landschaftsbild genommen, indem die Misch- und Gewerbefläche an die Höhe des bestehenden Ortsrands angeglichen werden. Die Höhe des allgemeinen Wohngebiets wird unter dem Planungsvorsatz der Schaffung von Wohnraum auf maximal 12 m angehoben. Bei drei Vollgeschossen kann durch Ausbildung eines Flachdachs bzw. flach geneigten Daches so zusätzlicher Wohnraum in Form eines Staffelgeschosses geschaffen werden.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|------|---|---|
| | | <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe wird im allgemeinen Wohngebiet auf 198,5 m ü. NN und im Misch- sowie Gewerbegebiet auf 196, 5 m ü. NN festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Mischgebiet auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.</p> |
| 11.2 | <p><u>Stellungnahme 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis zur Baudichte:</p> <p>Geht man vom derzeitigen, malerischen Gelände aus, dass obendrein natur- und wasserschutztechnische Belang erfüllt, so zeigt sich, dass die Planungs-dichte auch angemessene Ausgleichsmaßnahmen verhindert.</p> <p>Momentan wäre es vorprogrammiert, dass es für beide Seiten, jetzige Anwohner und Neuzuzüge, zu unverhältnismäßigen Belastungen kommt. Als ich 2003 nach Roßdorf in den Vösendorfring zog, war das Bauland relativ zu anderen Ortsbereichen teuer (ca. 385,-€/qm). Ich hielt dies bei der gegebenen Wohn-dichte für angemessen, war das Gebiet doch verkehrsberuhigt.</p> <p>Mit massivem Mehrgeschossbau und gleichzeitiger Gewerbeerweiterung soll dies ins Gegenteil verkehrt werden. Ich bitte um Entzerrung, um eine weitere Erhöhung der Siedlungsdichte an der „Goldkaute“ zu vermeiden. Wenn man im ländlichen Raum eine derartige Dichte direkt an einer Bundesstraße plant, schafft man möglicherweise einen neuen Problembezirk.</p> <p>Daher gilt es die extrem engmaschige Verflechtung von Wohnen und Gewerbe unbedingt zu vermeiden. Verzichten Sie auf eine Erweiterung von Gewerbeflächen und sehen Sie gleichzeitig deutlich weniger, wertigere Wohneinheiten vor.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Gemeinde sieht aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und des Fuß- und Radwegs entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab.</p> <p>Die Erweiterung der gewerblichen Flächen dient einem langjährigen ortsansässigen Gewerbebetrieb. Die Erweiterung möchte die Gemeinde Roßdorf durch die Aufstellung des Bebauungsplans unterstützen und bauplanungsrechtlich sichern.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet, unmittelbar angrenzend an der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44, den Fuß- und Radweg, die Fläche für Versorgungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche herausgenommen.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|------|---|---|
| | <p><u>Stellungnahme 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis zur Größe des Plangebiets</p> <p>Die Größe des Vorhabens insbesondere bei der Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten auf recht knappen zusätzlichem Gebiet übersteigt der existierenden durchschnittlich im Gebiet bestehenden Wohnungsdichte bei weitem. Es ist kann daher nicht von einer Orientierung an vorhandenen Strukturen gesprochen werden. Auch die Formulierung einer Baulücke ist aufgrund der Ortsrandlage unzutreffend.</p> | |
| 11.3 | <p><u>Stellungnahme 7</u></p> <p>Hinweis zur Dachform</p> <p>Eine Ausführung des Bauvorhabens als Flachdach (wg. Ausführungen zur Begrünung des Daches angenommen) entspricht in keiner Weise der Nachbarbebauung. Diese Art des Baustils ist aktuell modern, wird aber völlig unpassend zum Erscheinungsbild der restlichen Bebauung empfunden werden.</p> <p>Wir fordern eine Anpassung der Dachflächen entsprechend der Nachbarbebauung.</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Gemeinde sieht aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und des Fuß- und Radwegs entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich nun auf ein allgemeines Wohngebiet innerhalb eines Baugrundstückes sowie die flächenhafte Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes besteht die Möglichkeit ein Mehrfamilienhaus zu errichten.</p> <p>In der umliegenden Bestandsbebauung sind verschiedene Dachformen vorhanden. Während im angrenzenden Siedlungsgebiet der „Goldkaute“ das Satteldach (im Bereich des Vösendorfring 30-36 und 40-44) die vorgeschriebene Dachform ist, sind die direkt angrenzenden gewerblichen Bauflächen entlang der Erbacher Straße durch flach geneigte Dächer geprägt. Da das Plangebiet den Übergang zwischen beiden bestehenden Bebauungen bildet, entspricht die Möglichkeit, das</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|------|--|---|
| | | <p>Dach entweder als Satteldach oder als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach auszubilden, einer Entwicklung aus der Nachbarbebauung.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> |
| 11.4 | <p><u>Stellungnahme 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26 und 29</u></p> <p>Hinweis zur Dachbegrünung</p> <p>Die Dachbegrünung wird in der „Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf“ an verschiedenen Stellen als wichtige Kompensationsmaßnahme genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung begrünter Flächen • Rückhaltung von Niederschlagswasser • Minderung der Aufheizung des bebauten Gebietes und andere mikroklimatologische Effekte <p>So wird auf S. 28 f. ausgeführt:</p> <p>Die Dachbegrünung dient als wichtige Regenwasserrückhaltung und gleicht damit Niederschlagsspitzen effektiv aus. Darüber hinaus dienen Dachbegrünungen u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die Substratschicht und die Vegetation, die als Schutzschicht dem Dach konstruktiv aufliegt, wird die sonst auf Gebäudehülle auftreffende Sonneneinstrahlung ge-</p> | <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Für Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° von Haupt- und Nebengebäuden sowie Carports wird eine extensive Dachbegründung festgesetzt. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist nur dann zulässig, wenn die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.</p> <p>Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° sind aufgrund der Anpassung an die Dachgestaltung der umliegenden Bestandsbebauung zulässig. Da eine Dachbegrünung für Dachneigungen über 20° nicht zwingend festgesetzt wird, wirkt sich dies auf die Betrachtung der Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme aus. Da im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung von einer „worst-case“-Betrachtung ausgegangen wird, entfällt die Anrechnung der Dachbegrünung als Kompensation.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Eine Dachbegrünung wird für Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20° festgesetzt. Die Begründung und der Umweltbericht werden angepasst.</p> |

Bebauungsplan - „Hinter der Goldkaute“ – Zusammenfassende Abwägung

Abwägungsvorschläge zu den nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit - gegliedert nach vorgebrachten Argumenten Stand 26.08.2020

| Nr. | Bürger Anregungen, Hinweise | Beschlussvorschlag zur Abwägung |
|-----|---|---------------------------------|
| | <p>mindert. Die Temperaturextrema in der Gebäudehülle werden durch die Vegetation und die Substratschicht verringert. Dadurch wird in der Gebäudehülle weniger Energie gespeichert, so dass die nächtliche, vom Gebäude ausgehende Strahlungsenergie, die in Form von Wärme an die Umgebung abgegeben wird, geringer ausfällt. Daraus resultiert ein angenehmeres Bioklima für die Wohnnutzung.</p> <p>In Ziffer A 8.2 der Textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf wird eine Dachbegrünung für Flachdächer und Satteldächer unter 30° Dachneigung festgesetzt. Es wird jedoch nicht festgesetzt, dass Satteldächer nur eine maximale Neigung von 30° aufweisen dürfen. Bei der Errichtung von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen ist eine Dachbegrünung grundsätzlich nicht möglich.</p> <p>Die in der „Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf“ an verschiedenen Stellen als Kompensationsmaßnahme aufgeführte Dachbegrünung ist also nicht zwingend festgelegt und kann durch bestimmte Dachgestaltung bzw. Dachnutzung umgangen werden. Es findet somit nicht zwingend ein Ausgleich statt. Somit kann eine Dachbegrünung, die dem Ausführungswillen des Bauherrn obliegt, nicht als Kompensationsmaßnahme aufgeführt werden.</p> <p>Die Bewertung in der Begründung geht vom günstigsten Fall. Im ungünstigen Fall entfallen alle auf den Dachflächen vorgesehenen Maßnahmen. Es kommt zu einer Aufheizung der Gebäude und deren Umgebung. Zusätzlich können durch Sonnenkollektoren spiegelnde Flächen entstehen. Auch eine Rückhaltung von Niederschlag ist in ungünstigen Fällen nicht gegeben. Die Abwägung in der Begründung bzw. im Umweltbericht dazu ist fehlerhaft und muss überarbeitet werden. Alternativ sind Dachbegrünungen grundsätzlich festzuschreiben.</p> | |