

**Vorlage III/621/2017**

**Gemeindevertretung  
zur 10. Sitzung  
am 15.09.2017**

**Betreff.: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf  
Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“**

**hier:** a) **Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;**  
b) **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

**Anlagen:**

- **Abwägungstabelle (Fassung vom 09.08.2017)**
- **Begründung zum angepassten Entwurf (Fassung vom 15.08.2017)**
- **Umweltbericht (Fassung vom 15.08.2017)**
- **Textteil zum Bebauungsplan (Fassung vom 15.08.2017)**
- **Planteil DIN-A3 (Fassung vom 15.08.2017)**
- **Gesonderte Nutzungsschablone (Fassung vom 15.08.2017)**
- **Gesonderte Planzeichenerklärung (Fassung vom 15.08.2017)**

Folgende Unterlagen können eingesehen werden:

- Planteil DIN-A0 (Fassung vom 15.08.2017)
- Biotoptypenkarte zum Umweltbericht, Teil 1+2 (Fassung vom 15.08.2017)
- Maßnahmenkarten zum Umweltbericht, Teil 1+2 (Fassung vom 15.08.2017)
- Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit gesonderten Karten (Stand Feb. 2016)
- Anlage: Wasserkonzept (Stand 16.03.2016)
- Anlage: Konzept zur ökologischen Aufwertung des Waldes der Gemeinde Roßdorf

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung möge beschließen:**

zu a) Es wird zunächst festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind. Die Gemeindevertretung nimmt dies zur Kenntnis.

Die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und es wird gemäß dem jeweiligen Beschlussvorschlag ein Beschluss hierüber gefasst.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

zu b) Der Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, bestehend aus Planteil, Textteil zum Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung sowie dem Umweltbericht mit Anlagen, wird hiermit einschließlich der in dieser Sitzung einzeln beschlossenen redaktionellen Ergänzungen/Änderungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Planung zum Satzungsbeschluss des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch, mit Planstand August 2017, in den die nach Anlage I aufgeführten Änderungen eingearbeitet wurden. Es wird zugleich festgestellt, dass mit der beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichem Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die Rechtskraft des Bebauungsplans durch die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans als Satzung (Inkraftsetzung) herbeizuführen.

### **Begründung:**

Städtebauliche Zielsetzung der hier vorliegenden Bauleitplanung ist die nachhaltige Sicherung der gemeindlichen Struktur durch Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Roßdorf in seiner Funktion als Unterzentrum im Ordnungsraum. Die Gemeinde Roßdorf steht in enger wirtschaftlicher wie auch struktureller Verflechtung mit den Ober- und Mittelzentren im Landkreis sowie auch den überregionalen Wirtschafts- und Verkehrsadern des Odenwaldes, der Bergstraße und im Hessischen Ried. Aufgrund der Verflechtungsbeziehungen partizipiert die Gemeinde entsprechend stark von der Wirtschaftskraft und den Potentialen, die von den Metropolregionen Frankfurt/Rhein/Main (mit dem Oberzentrum Frankfurt) sowie Rhein-Neckar (mit den Oberzentren Mannheim/Ludwigshafen und Heidelberg) ausgehen und bis in die peripheren Bereiche des angrenzenden ländlich geprägten Raumes ausstrahlen.

In der kleinräumigen Struktur der Gemeinde Roßdorf sollen alsdann durch Ausweisung eines neuen Baugebietes adäquate Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel geschaffen und die städtebauliche Entwicklung durch ein maßvolles Wachstum sichergestellt werden. Durch die Bereitstellung geeigneten Wohnraums für die örtliche Bevölkerung aus den verschiedenen Einkommensschichten und ein vielfältiges Flächenangebot für gewerbliche Unternehmen soll mithin die gemeindliche Infrastruktur gestärkt und nachhaltig für eine stabile Zukunft ausgebaut werden. Gleichzeitig soll die Versorgung Roßdorfs und seines näheren Umlandes durch die Ausweisung eines Sondergebietes zur Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden.

Nicht zuletzt auch aufgrund der verkehrlich bevorzugten Lage des Plangebietes am Knotenpunkt mehrerer zentraler Verkehrsachsen im Landkreis soll hier außerdem der Raum und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Park + Ride Anlage (P+R) vorgesehen werden. Zudem soll an zentraler Stelle eine Umsteigehaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) geschaffen werden, die als Schnittstelle fungieren könnte zwischen einer möglichen Sammelbuslinie, ausgehend vom Oberzentrum Darmstadt über Roßdorf bis in die Gemeinde Groß-Zimmern, und dem flächendeckenden ÖPNV-Verbund mit den örtlichen Buslinien. Dadurch wird das geplante Gebiet über eine sehr gute Erreichbarkeit verfügen und die Anbindung Roßdorfs an das Oberzentrum Darmstadt kann weiter deutlich und nachhaltig orientiert verbessert werden.

Die von der Gemeinde Roßdorf mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung verfolgte Zielsetzung wurde bereits im Vorfeld auf den übergeordneten Planungsebenen der Regional- und Flächennutzungsplanung konzeptionell vorbereitet.

Die Gebietsentwicklung ist durch dementsprechende Ausweisungen in den übergeordneten Plänen dokumentiert und wird nunmehr auf der Ebene der Bauleitplanung weiter konkretisiert. Im Zuge dessen waren auch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (als vorbereitender Bauleitplan) gebietsscharf anhand der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anzupassen. Dies wurde anfänglich im Parallelverfahren betrieben zwischen der erforderlichen Teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und dem hier vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“. Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung wurde das

