

Aktenzeichen:	TOP
federführendes Amt:	3.0 Technische Verwaltung
Sachbearbeiter/in:	Frau Mumic
Datum:	30.06.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	11.07.2022	
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	14.07.2022	
Gemeindevertretung	18.07.2022	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliche Hauptstraße II - 6. Änderung"**Hier:**

- a. **Beschluss zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen**
- b. **Beschluss eines 2. Entwurfes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“**
- c. **Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans folgende Änderungen aufzunehmen und das Verfahren mit diesen Änderungen zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zu führen.

- a) **Beschluss zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ eingegangenen Stellungnahmen**

Die Gemeindevertretung beschließt die als Anlagen beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

- b) **Beschluss eines 2. Entwurfes der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“**

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 den 2. Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“

- c) **Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplans**

Die Gemeindevertretung beschließt eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und eine erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum 2. Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“.

Sachdarstellung:**Zu a)**

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28.03.2022 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB des Entwurfs des Bebauungsplans beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit Begründung in der Zeit von Montag, den 30.11.2020 bis einschließlich Montag, den 11.01.2021 an der Glasfront des Eingangs zur Bücherei am Bahnhof der Gemeinde Erzhausen, Bahnstraße 194, 64390 Erzhausen während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergab keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans. Einigen der im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen konnte entsprochen werden. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans sind Hinweise mit klarstellendem Charakter in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt. In der Begründung wurden Aussagen zu möglichen Bodenbelastungen und der Lage in einem Bombenabwurfgebiet nachträglich ergänzt. Aus einer Behördenstellungnahme sind Hinweise einer Bodenbelastung aufgetreten. Dies wurde durch einen Fachgutachter geprüft. Das Ergebnis der Prüfung besagt, dass keine Bodenbelastungen im Plangebiet des Bebauungsplans vorliegen. Zurzeit liegt das Gutachten dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Prüfung vor. Die abschließende Prüfung wird der Gemeindevertretung als Tischvorlage vorgelegt.

Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 29. Juli 2020 wurden in den textlichen Festsetzungen und der Begründung grün markiert.

Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Beschlussvorlagen dazu sind als Anlage beigefügt. Die Gemeindevertretung wird nun gebeten, die vorgebrachten Stellungnahmen zu prüfen und hierüber zu entscheiden.

zu b):

Ziel des Bebauungsplanes „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ ist es, u.a. die Baulücken einer städtebaulichen Ordnung zuzuführen und eine moderate Nachverdichtung in dem Plangebiet zu ermöglichen.

Am 28.03.2022 hat die Gemeindevertretung beschlossen, Änderungen in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans aufzunehmen. Diese Änderungen beinhalten Festsetzungen zu:

- Tiefe der Vorgartenzonen,
- Tiefe der Baufenster,
- Lage der Stellplätze ,
- Bauweise,
- Grünfestsetzungen der Vorgärten
- Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 12.05.2021 wurden in den textlichen Festsetzungen und der Begründung blau markiert.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Änderungen zuzustimmen und einem 2. Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II -6. Änderung“ zuzustimmen.

zu c):

Die Gemeindevertretung wird gebeten, die erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße II – 6. Änderung“ zu beschließen sowie den Gemeindevorstand zu beauftragen, die erneute öffentlicher Auslegung des 2. Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Finanzierung:

Die Kosten werden von den Bauherren getragen.

Anlage(n):

1. Abwägung Bürgerbeteiligung
2. Abwägung Bürgerbeteiligung markiert
3. Abwägung Behördenbeteiligung
4. Begründung
5. Begründung markiert
6. Textliche Festsetzungen
7. Textliche Festsetzungen markiert
8. B-Plan