

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2022/224

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberndorfer Straße 33",  
Aufstellungsbeschluss

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Dyroff</b>		<b>07.10.2022</b>

**Beteiligung anderer Fachbereiche erforderlich ?**  nein  ja

FB 1 Zentrale Dienste	FB 2 Bürgerdienste	FB 3 Technische Dienste	FB 4 Finanzen
Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter/in	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter	Datum und Unterschrift Fachbereichsleiter

**Beteiligung Personalrat erforderlich ?**  nein  ja

**Beteiligung Frauenbeauftragte erforderlich ?**  nein  ja

**Finanzielle Auswirkung?**  nein  ja

**Haushaltsmittel vorhanden ?**  nein  ja

Datum, Unterschrift Fachbereichsleiter Finanzen

Kostenstelle / Sachkonto \_\_\_\_\_

Investitionsnummer \_\_\_\_\_

**Entstehen Folgekosten ?**  nein  ja wenn ja, Anlage ist beigelegt

Sonstige Hinweise (z.B. zum Verfahren)

Unterschrift Verfasser/in

Unterschrift Fachbereichsleiter/in

Unterschrift Bürgermeister

<b>Betreff:</b> Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberndorfer Straße 33", Aufstellungsbeschluss			
<b>Anlage(n):</b> Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Oberndorfer Straße 33 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Oberndorfer Straße 33			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Dyroff</b>		<b>07.10.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Ja

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Magistrat</b>	<b>18.10.2022</b>	<b>nichtöffentlich beschließend</b>
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	<b>02.11.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>03.11.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>08.11.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

#### Beschluss:

- Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberndorfer Straße 33“ wird nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan „Oberndorfer Straße 33“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Rodheim an der Horloff. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 144 und 147/1 in Flur 1 in der Gemarkung Rodheim a. d. Horloff mit einer Fläche von ca. 750 m<sup>2</sup>. Der Planbereich besteht aus den unbebauten innerörtlichen Grundstücken Oberndorfer Straße Nr. 33. Er wird im Norden durch die Oberndorfer Straße, im Westen und Osten durch die angrenzende Bebauung sowie im Süden durch die Parzelle des Rodheimer Bachs begrenzt.

Der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans wird ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB im beschleunigten Verfahren kann abgesehen werden.

Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann verzichtet werden.

Sofern der Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Hungen entwickelt werden kann, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB eine Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt

Die Stadt Hungen schließt einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger ab.

Sämtliche Kosten, die im Rahmen der Planaufstellung und der Erschließung des Grundstückes sowie etwaiger Gutachten anfallen, trägt der Antragssteller. Hierzu wird dem Magistrat ein städtebaulicher Vertrag vorgelegt.

#### Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Hungen befürwortet die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Ortslagen und die maßvolle Nachverdichtung. Das Plangebiet stellt eine Baulücke im Zentrum von Rodheim a. d. Horloff dar und bietet sich für eine Bebauung zu Wohnzwecken an. Die Erschließung ist über die Oberndorfer Straße gegeben. Für die Integration in das bestehende Dorfgebiet und die bauplanungsrechtliche Sicherung ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, in dem eine Einzelhausbebauung ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan schafft mit den entsprechenden Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Nutzungen und ihre Erschließung. Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der Nutzung durch Festsetzung zulässiger Nutzungen und baulicher Möglichkeiten anhand von Baugrenzen, maximaler Grundfläche und Gebäudehöhe. Durch Maßgaben zur Gebäudehöhe, -anordnung und –gestalt sowie zur Einfriedung wird sichergestellt, dass die Neubebauung sich in das Ortsbild bzw. die Situation der Dorfmitte von Rodheim einfügt. Außerdem wird mit den Festsetzungen eine Wohnbebauung gewährleistet, die den aktuellen Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an Folgen des Klimawandels gerecht wird. Hierzu werden auf der Ebene des Bebauungsplans insbesondere die Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energien (z. B. Solarthermie, Photovoltaik) geschaffen. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen regeln die Entwicklung nutzbarer Freiflächen, eine ausreichende Durchgrünung und die Berücksichtigung umweltfachlicher Standards auf dem Areal.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich in dem zwischen ihm und der Stadt Hungen zu schließenden Durchführungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Der Stadt Hungen entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Kosten.