

Stadt



Hungen

Vorlage-Nr.: 2022/253

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Oberndorfer Straße 33", OT Rodheim  
Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung

Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Dyroff</b>		<b>14.11.2022</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", OT Rodheim Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung			
<b>Anlage(n):</b> 1. Hungen Rodheim BP Oberndorfer Str_Entwurf 11.2022 2. BP Oberndorfer Str Hungen_Entwurf Textfest 11.2022 3. Hungen Rodheim BP Oberndorfer Str Text 11.2022			
Bereich	Name Verfasser/in	Aktenzeichen	Hungen,
<b>31 Bauordnung und Planung</b>	<b>Herr Dyroff</b>		<b>14.11.2022</b>

Beteiligung Ortsbeirat erforderlich: Ja

Beratungsfolge	Termin	Status
<b>Magistrat</b>	<b>21.11.2022</b>	<b>nichtöffentlich beschließend</b>
<b>Bau- und Planungsausschuss</b>	<b>06.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>08.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

### Beschluss:

- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Oberndorfer Straße 33“ vom 14.11.2022 (Anlage 1 und 2 zur Vorlage) wird beschlossen und ist mit Begründung (Anlage 3 zur Vorlage) für die Dauer einem Monat öffentlich auszulegen.

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. 790 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.

- Es wird zur Kenntnis genommen, dass:
  - der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird,
  - zeitgleich zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird,
  - im beschleunigten Verfahren von einer frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wurde,
  - im beschleunigten Verfahren auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet wird,
  - die Kostenübernahme für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hungen und dem Vorhabenträger geregelt wird.

### 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. Entlang des Rodheimer Baches wird zum Schutz und zur Entwicklung des Gewässers im innerörtlichen Bereich eine private Grünfläche festgesetzt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB ausführlich behandelt. Landschaftsplanerische Maßnahmen werden als Hinweise oder Festsetzungen integriert. Die integrierte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfüllt werden. Erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen werden ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen. Da im beschleunigten Verfahren die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt, werden diesbezüglich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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.

