

Beschlussvorlage

Vorlage Nr. III/VL-6/2021

Datum	08.10.2021
-------	------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	12.10.2021	vorberatend
Ausschuss für Umwelt, Klima, Bau- und Verkehrswesen	01.11.2021	vorberatend
Gemeindevertretung	05.11.2021	beschließend

Betreff:

2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkeln); hier:

a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschlussfassung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach den Maßgaben des § 13 BauGB;

b) Beschlussfassung und Anerkennung der Entwurfsplanung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Anlage(n):

1. DIN A3 Legende
2. DIN A3 Detail1
3. DIN A3 Detail 2
4. DIN A3 B-Plan
5. Textfestsetzungen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt:

Beschlussvorschlag zu a):

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur notwendig gewordenen Konkretisierung des bestehenden Festsetzungsgehaltes der Satzung des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes für die 1. Änderung „Roßdorf-Ost“ wird hiermit beschlossen, ein Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss).

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „**Roßdorf-Ost**“ **2. Änderung (Im Münkeln)**.

Darüber hinaus wird beschlossen, das notwendige Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes (1. Änderung) durch die vorliegende 2. Änderungsplanung nicht berührt werden und die Anwendungsvoraussetzung für ein Verfahren nach § 13 BauGB somit hinreichend gegeben ist. Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Ferner wird beschlossen, gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes zur 1. Änderung und ist in nachstehender Abbildung durch eine gestrichelte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

Die o. g. Beschlussfassungen sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschlag zu b):

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“, 2. Änderung (Im Münkeln), wird hiermit als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“, 2. Änderung (Im Münkeln), Entwurfsverfasser Planungs- und Ingenieurbüro InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lautertal, mit Planstand 06.10.2021.

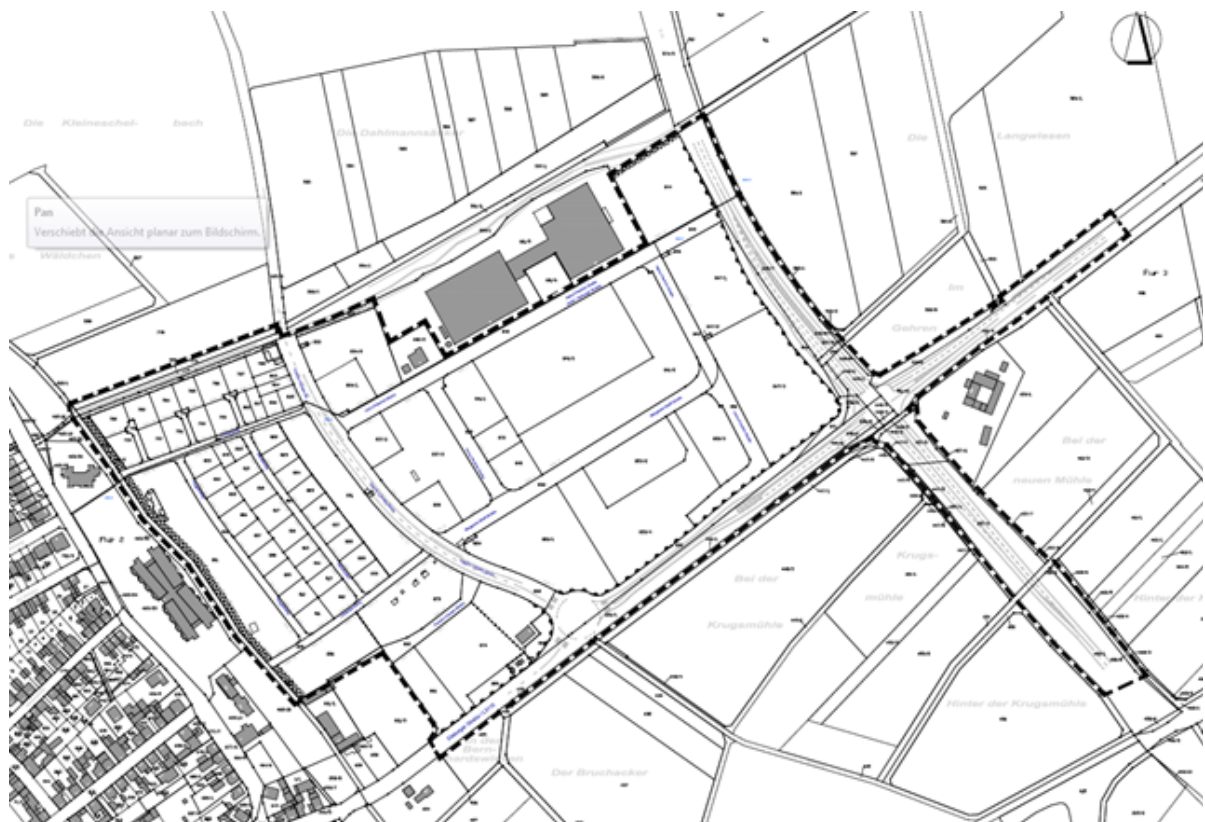


Abbildung Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 2. Änderung (Im Münkeln)

Begründung:

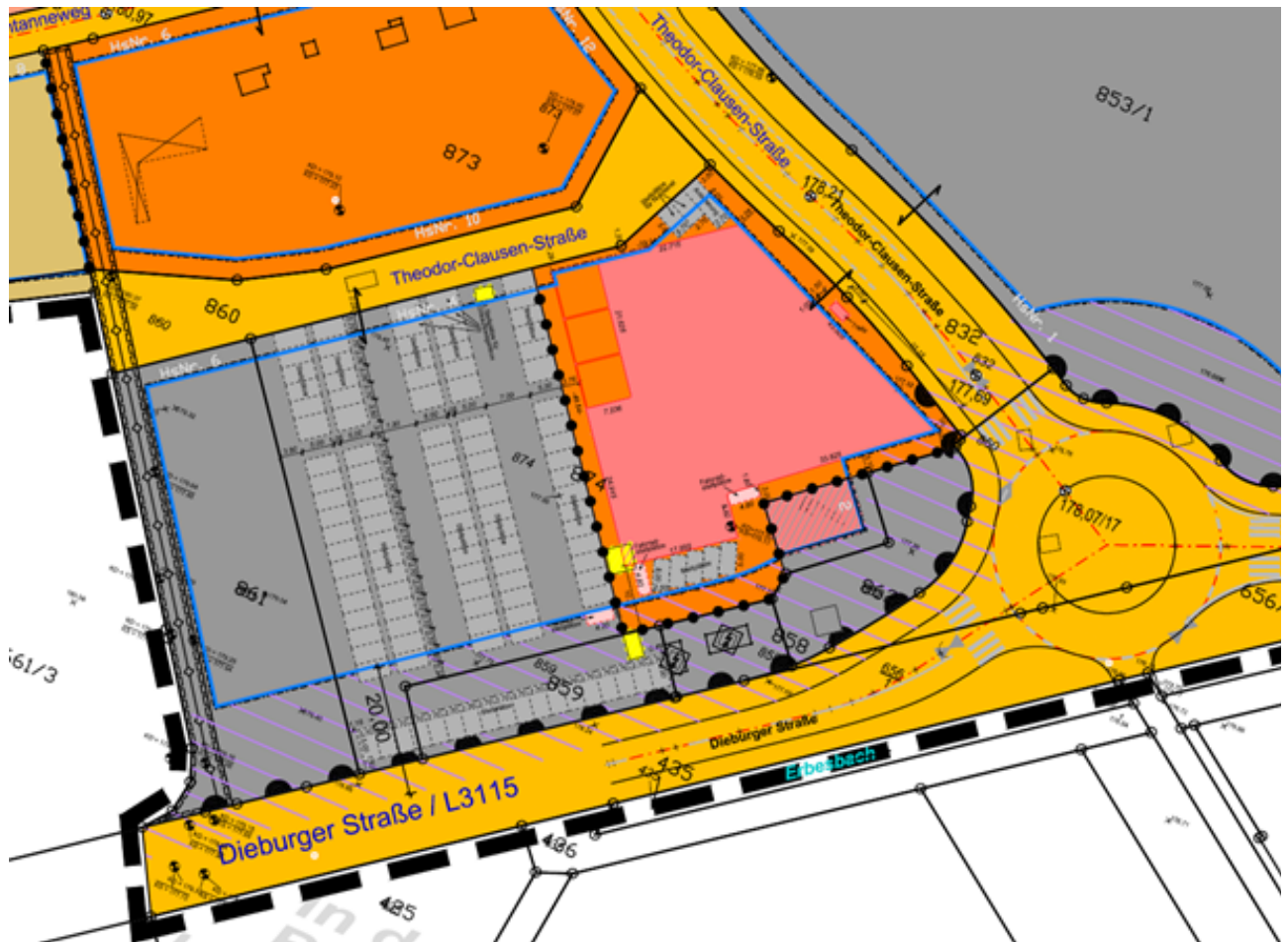
Aufgrund eines erneuten Anpassungsbedarfs in geringem Umfang ist die bauleitplanerische Notwendigkeit erwachsen, für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung ein förmliches Aufstellungsverfahren zur Einarbeitung dieser Anpassungen in die Wege zu leiten. Der Anpassungsbedarf konzentriert sich wesentlich auf drei Teilbereiche:

- **Bereich Fachmarktzentrum westlich des Kreisverkehrsplatzes Dieburger Straße / Theodor-Clausen-Straße:**

-

Das zwischenzeitlich errichtete Fachmarktzentrum war in einigen wenigen Belangen nur mittels Ausnahmen und Befreiungen genehmigungsfähig. So haben die überbaubaren Flächen, die wegen der Bauverbotszone zur Landesstraße in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand festgesetzt und an diese angepasst waren, das bestehende Trafohaus und die äußerste Gebäudeecke des Fachmarktzentrums im Südosten zum Kreisverkehr hin nicht vollständig abdecken können. Geringe Gebäudeteile lagen somit außerhalb der überbaubaren Flächen. Da wegen der Überschreitung der Baugrenzen jedoch die städtebaulichen Grundzüge nicht berührt wurden, hat die untere Bauaufsicht der beantragten Befreiung zugestimmt. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes sollen nunmehr die überbaubaren Flächen an den realen Gebäudebestand angepasst werden, so dass alle Gebäudeteile im Sinne des dauerhaften Bestandsschutzes innerhalb der Baufenster liegen.

Ferner wurde die Art der baulichen Nutzung an die bestehenden Nutzungen angepasst. Mit der Umsetzung des Bauvorhabens Fachmarktzentrum wurde die festgesetzte Grenze zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet GE 2 durch einen Gebäudeteil geringfügig überschritten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird alsdann die Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Fachmarktzentrums als Sondergebiet SO 2 festgesetzt, der Bereich der gemeinsamen Kundenstellplätze soll fortan als Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt sein. Die Trennlinie zwischen Gewerbe- und Sondergebiet wird an den westlichen Gebäuderand des Fachmarktzentrums zum angrenzenden Kundenparkplatz hingelegt, um auch an dieser Stelle die reale Bebauung zu würdigen.



- **Bereich der geplanten Freihaltetrasse für die Straßenbahn am westlichen Gebietsrand des Bebauungsplanes:**

Die geplante Freihaltetrasse für eine mögliche Straßenbahn wurde bisher in einer konstanten Breite von 10 m im Bebauungsplan festgesetzt. Die Trasse verläuft unmittelbar am westlichen Gebietsrand des Bebauungsplanes und überspannt auch die Fläche des örtlich vorhandenen Feldweges. Der Feldweg hat im Mittel eine Breite von ca. 4,0 m, so dass die verbleibende Fläche der Freihaltetrasse zu Lasten der Baugebiete, die östlich an die Feldwegeparzelle angrenzen, geht. Diese Flächenanteile können aus der Sicht der Gemeinde nicht veräußert werden, da sonst der eigentumsrechtliche Zugriff nicht mehr gegeben ist für den Fall, dass die Freihaltetrasse für den Neubau einer Straßenbahn zu gegebener Zeit einmal in Anspruch genommen werden müsste. Daher soll für diese Flächenanteile ein separates Grundstück gebildet werden. Da die Fläche im öffentlichen Eigentum verbleibt, soll einstweilen die Nutzung als Spielplatzfläche hergerichtet werden. Gedacht ist an einen Mehrgenerationenspielplatz, der sich entlang des Feldweges innerhalb der jetzt festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz erstreckt.

Im Süden kann die geplante Freihaltetrasse auf die Feldwegeparzelle „verjüngt“ werden, da die im Westen angrenzenden Grundstücke Nr. 465/15 und 293/8 vertraglich bereits als freizuhalten- de Fläche vereinbart sind (siehe unten stehende Abbildung der vertraglichen Vereinbarung) und somit keiner gesonderten Festsetzung durch den Bebauungsplan erfordern.

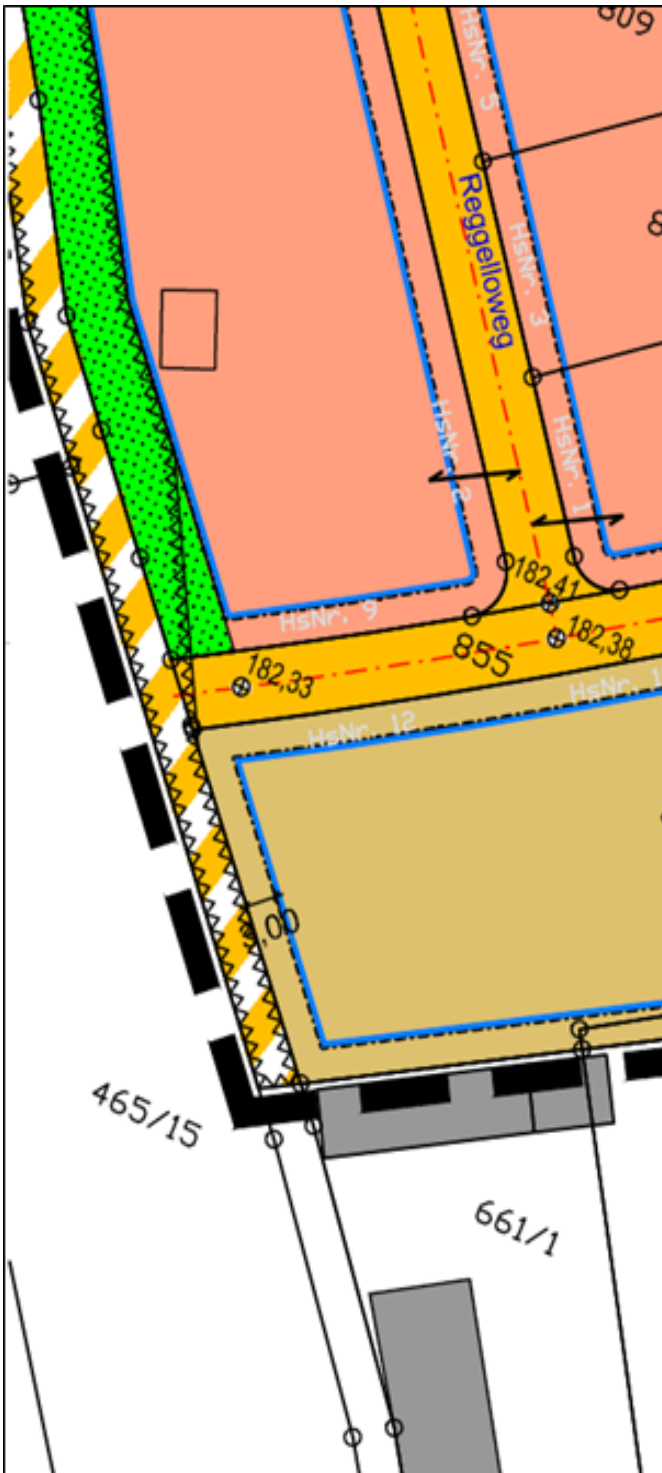


Abbildung links: Auszug aus dem Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, 2. Änderung

Abbildung unten: Auszug aus der vertraglichen Vereinbarung



Die Breite der Freihaltetrasse von 10 Meter kann somit im weiteren Verlauf nach Süden mindestens vorgehalten werden, das östlich angrenzende Flurstück Nr. 856 wird durch die Freihaltetrasse nicht belastet (siehe Abbildung oben links) und kann in der angedachten städtebaulichen Nutzung als MU voll genutzt werden.

▪ **Ausgewiesene Mischgebiete innerhalb der Grundstücke:**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete sollen fortan als „Urbane Gebiete“ im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Nach der Zweckbestimmung dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein, damit unterscheiden sich die „Urbanen Gebiete“ wesentlich von Mischgebieten: In Mischgebieten verlangt die Rechtsprechung eine Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe. Bei den „Urbanen Gebieten“ wird auf die Erforderlichkeit eines ausgeglichenen Nutzungsmix demgegenüber ausdrücklich verzichtet. Hierdurch bietet der neue Baugebietstyp mehr Flexibilität bei der Zusammensetzung der einzelnen Nutzungsarten, vor allem auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung, denn die Förderung des innerstädtischen Wohnungsbaus ist erklärtes Ziel der „Urbanen Gebiete“.

Mit dem neuen Baugebietstyp beabsichtigte der Gesetzgeber also, eine vorhandene Lücke in den Gebietskategorien der BauNVO zu schließen und eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ mit einer höheren Bebauungsdichte (Stichwort: Nachverdichtung) zu verwirklichen.

Im konkreten Planfall wäre beispielsweise die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit bewältigungsbedürftigen Spannungen behaftet gewesen, da entweder nachbarliche Einzelhandelsnutzungen oder die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet hier zu einer möglichen Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Wohngebietes durch benachbarten Gewerbelärm verursacht hätte. Daher empfiehlt die Baunutzungsverordnung, das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.

Der § 6a Abs. 2 BauNVO sieht vor, dass in den „Urbanen Gebieten“ Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige (die Wohnnutzung nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Damit werden praktisch alle Nutzungen erfasst, die heute typischerweise das innerstädtische Leben in all seiner Vielfalt prägen. Ausnahmsweise können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen zugelassen werden (§ 6 a Abs. 3 BauNVO). Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen jedoch auf solche beschränkt, die zuvor auch im Mischgebiet zugelassen waren. Eine „Aufweitung“ des Nutzungskataloges ist durch die neue Festsetzung als MU anstelle des MI also nicht beabsichtigt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sieht § 17 Abs. 1 BauNVO als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 vor. Das „Urbane Gebiet“ ermöglicht somit eine höhere Bebauungsdichte als in Mischgebieten (dort: GRZ 0,6 und GFZ 1,2). Die GRZ wurde im Zuge des Bebauungsplanes aktuell auf 0,8 erhöht, eine GFZ wurde und wird nicht festgesetzt.

Hinsichtlich der Immissionsrichtwerte für „Urbane Gebiete“ steht das Immissionsschutzrecht der erwünschten Nutzungsmischung nicht entgegen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm wurden auf 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts festgelegt und liegen somit noch über denen eines Mischgebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Ein Konflikt mit benachbarten Gewerbegebieten oder der Einzelhandelsnutzung innerhalb der Sondergebiete ist damit nicht zu befürchten.

ten. Der Wohnbevölkerung in „Urbanen Gebieten“ wird damit zwar eine höhere Lärmbelastung zugemutet als in anderen für das Wohnen vorgesehenen Gebieten, jedoch bestehen auch hier Maßnahmen des passiven Schallschutzes, wie beispielsweise der Einbau von Schallschutzfenstern, um mögliche Lärmkonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe abzuschwächen. Ferner können Lärmkonflikte durch eine „geschickte“ Stellung der baulichen Anlagen gelöst werden. Rechtlich gesehen sind Schallschutzmaßnahmen für eine Konfliktlösung im Bebauungsplan nicht relevant.

Zum weiteren Fortgang des Aufstellungsverfahrens für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ (Im Münkeln) wäre nunmehr der Aufstellungsbeschluss zu fassen sowie der Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Auch wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, so ist dennoch ein formelles Bauleitplanverfahren nach den Maßgaben des BauGB durchzuführen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Klimaauswirkungen:

Durch den Beschluss sind keine negativen Klimaauswirkungen zu erwarten.

Finanzielle Auswirkung:

-

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

() einstimmig	-	dafür	-	dagegen	-	Enthaltungen
----------------	---	-------	---	---------	---	--------------