

<b>Vorlage III/621/2020</b>
-----------------------------

**Gemeindevertretung**

**zur 25. Sitzung**

**am 06.03.2020**

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf**

**4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ in der Gemarkung Roßdorf**

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

**b) Anerkennung des vorgelegten Entwurfes zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB und Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.**

**Anlagen: Begründung, Entwurf Februar 2020**

**Planzeichnung Entwurf 11.2.2020, mit Planzeichenerklärung**

**Textteil zum Bebauungsplan 11.02.2020**

**Beschlussvorschlag:**

**Zu a)** Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB wird hiermit beschlossen, ein Aufstellungsverfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Darüber hinaus wird beschlossen, das notwendige Aufstellungsverfahren nach den Maßgaben des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchzuführen; da die Anwendungsvoraussetzung hierfür gegeben ist.

Alsdann wird im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 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 § 10a Abs. 1 BauGB abzusehen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betrifft zunächst die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 213 (Erschließungsbereich Industriestraße), 214, 216/1, 216/2 sowie 240 teilweise (Erschließungsbereich In den Leppsteinswiesen). Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ ist in nachstehender Abbildung gekennzeichnet.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

**Zu b)** Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ wird hiermit als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m § 13a BauGB anerkannt und die Durchführung der o.g. Beteiligung wird hiermit beschlossen.

Grundlage obiger Beschlussfassung ist die vorgelegte Planung zum Satzungsentwurf des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch, mit Planstand Februar 2020.

### **Sachbericht:**

Das im Nordwesten der Gemeinde Roßdorf liegende Gewerbegebiet, in welchem die Zulässigkeit von Bauvorhaben planungsrechtlich über rechtswirksame Bebauungspläne geregelt werden, hat sich im Wesentlichen gemäß seiner Zweckbestimmung als Gewerbegebiet entwickelt. Im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes, im Kreuzungsbereich der Straßen „Industriestraße“ und „In den Leppsteinswiesen“, befinden sich die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 214, 216/1 sowie 216/2, welche bereits komplett mit hochbaulichen Anlagen und Anlagen des ruhenden Verkehrs überbaut wurden. Die bestehende Bebauung unterscheidet sich hier jedoch sowohl optisch als auch von der Nutzung her von der umliegenden Bebauung. Während sich rund um die aufgelisteten Flurstücke (Liegenschaften „Industriestraße 18“ und „In den Leppsteinswiesen 17“) Gewerbebetriebe angesiedelt haben, wurden die benannten Grundstücke mit einem kleinen Gebäudeensemble bebaut, welches in den 1990er Jahren als Hotel genehmigt wurde. Mit der Zeit wandelte sich die Hotelnutzung jedoch zu Wohnen und auch aktuell ist die Gebäudenutzung der Wohnnutzung zuzuordnen, was den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Roßdorf-West“ und dessen dritter Änderung widerspricht. Sowohl der Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-West“, wie dessen dritte Änderung, die den östlichen Bereich der betroffenen Grundstücke überplant, setzt für das Gebiet als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ i. S. d. § 8 BauNVO fest. Der Nutzungskatalog des § 8 sieht das Wohnen oder auch Wohngebäude im Gewerbegebiet nicht vor, es sei denn es handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. Somit ist die aktuelle Wohnnutzung planungsrechtlich unzulässig.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigte im Jahr 2017 für die Bestandsimmobilien eine Genehmigung für eine Asylbewerberunterkunft zu beantragen. Die Untere Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg teilte jedoch mit, dass die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort und die voraussichtlichen Entwicklungen einer möglichen Genehmigung für eine Asylbewerberunterkunft, im Sinne einer sozialen Anlage im Gewerbegebiet, widersprechen. Denn die Nutzung der Gebäude wurde eher der „normalen“ Wohnnutzung zugeordnet und weniger einer Aufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkunft oder sonstiger Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende. Zudem war und ist davon auszugehen, dass die Zahl der Asylbegehrenden weiter abnehmen wird, wohin gehend die Zahl der anerkannten Asylbewerber steigen wird, die dann einen Anspruch auf eine Wohnung (i.S. von „Wohnen“) haben, jedoch nicht mehr „untergebracht“ werden. Auch aktuell werden die Liegenschaften „Industriestraße 18“ und „In den Leppsteinswiesen 17“ zu bezahlbaren Mieten angeboten und eine Nachfrage ist vorhanden. Die sich inzwischen verfestigte Wohnnutzung inmitten des Gewerbegebietes funktioniert ohne größere Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe.

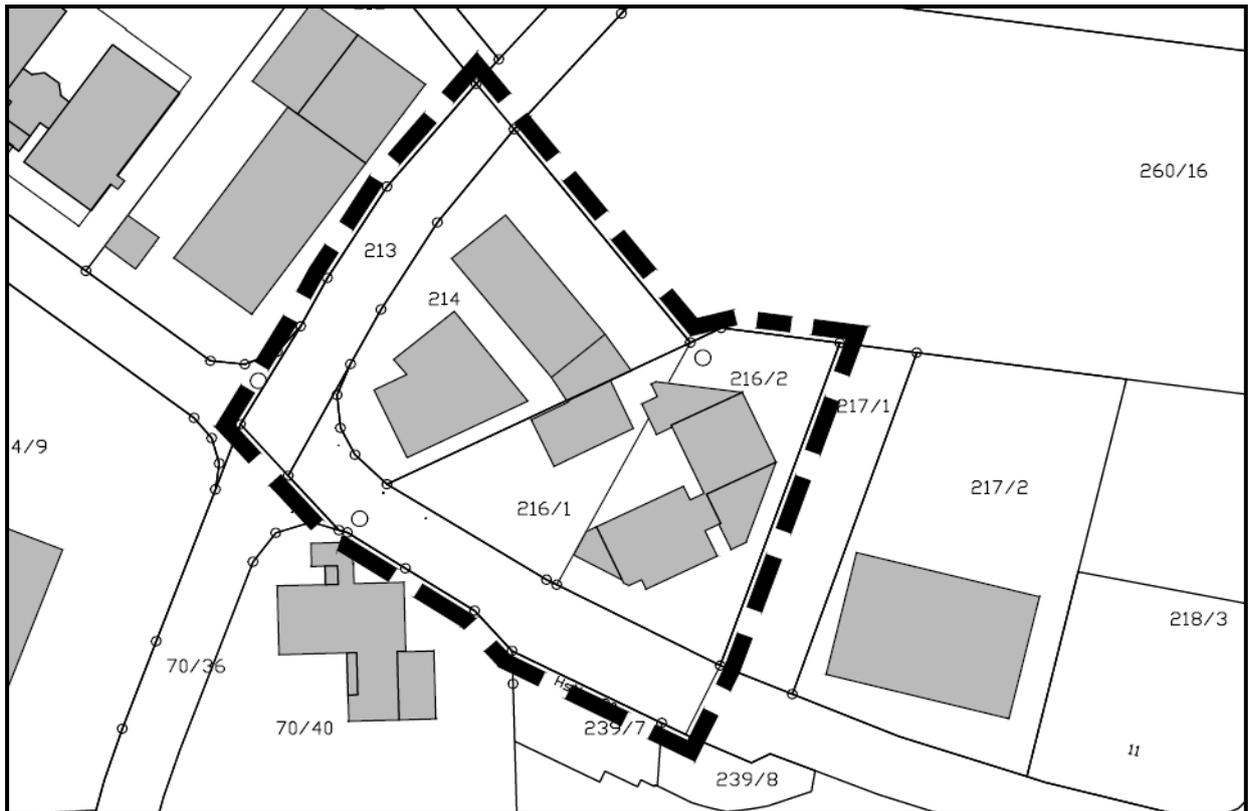
Zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung wird nun die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Allerdings stellte sich zunächst die Frage, wie die bestehende (sich inzwischen verfestigte Wohnnutzung) in einem Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden kann. Hierzu wurden ebenfalls im Jahr 2017 Möglichkeiten mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde diskutiert. Rein von der Nutzung her betrachtet, wäre wohl das allgemeine Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO der korrekte Gebietstyp, um die Wohnnutzung unterzubringen. Die Festsetzung eines kleinteiligen WA-Gebietes inmitten eines Gewerbegebietes hätte jedoch wohl eine Vielzahl an nachbarschützenden und immissionsschutzrechtlichen Konflikten herbeigeführt. Auch wurde in Erwägung gezogen, den betroffenen Bereich als besonderes Wohngebiet (WB) i. S. d. § 4a BauNVO festzusetzen. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen jedoch auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb eines festgesetzten WB ist demnach grundsätzlich zulässig. Allerdings müssen Gebiete, die als WB festgesetzt werden sollen, bereits überwiegend bebaut sein und ein Gebiet, das sich nach seiner Nutzungsstruktur von einem allgemeinen Wohngebiet nicht nur unwesentlich unterscheidet, darf nicht als WB festgesetzt werden. Auch müssen besondere Wohngebiete eine besondere Eigenart aufweisen. Bei Betrachtung der betroffenen „Wohngrundstücke“ ist jedoch festzustellen, dass das Gebiet zu klein ist, um von einem Gebiet mit besonderer Eigenart zu sprechen. Somit wurde sich auch gegen diese Festsetzungsmöglichkeit ausgesprochen und stattdessen festgelegt, dass weiterhin Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO festgesetzt werden sollte. Zudem sollte die Art der baulichen Nutzung (GE) mit dem Zusatz einer Fremdkörperfestsetzung i. S. d. § 1 Abs. 10 BauNVO ausgestattet werden. § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) besagt:

<sup>1</sup>Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, daß Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. <sup>2</sup>Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. <sup>3</sup>Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muß in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. <sup>4</sup>Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.

§ 1 Abs. 10 BauNVO ermächtigt die plangebenden Städte und Gemeinde also dazu, nicht gebietstypische Nutzungen – im vorliegenden Fall Wohnen im Gewerbegebiet – planungsrechtlich zu ermöglichen, wenn diese gebietsfremden Nutzungen aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert sind, die baulichen Anlagen in einem überwiegend bebauten Bereich stehen und die allgemeine Zweckbestimmung in den übrigen Teilen des Gebietes gewährt bleibt. Dies ist als zutreffend zu bewerten. Die Festsetzungen des umliegenden Gewerbegebietes bleiben durch die vorliegende Bauleitplanung unberührt und der Gebietscharakter besteht unverändert weiter. Dennoch kann das gewachsene Gewerbegebiet an sich als eine Einheit betrachtet werden und ist nicht auf den jetzigen Änderungsbereich zu reduzieren. Die in der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Wohnnutzung ist vor Ort seit längerem vorhanden. Auch § 50 BImSchG besagt, dass der geforderte Trennungsgrundsatz zweier Nutzungsarten nicht eingehalten werden muss, wenn das Nebeneinander zweier unterschiedlicher Nutzungsarten bereits seit längerer Zeit offensichtlich ohne größere Probleme bestanden hat. Dies kann an dieser Stelle bestätigt werden.

Somit werden für die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“ Festsetzungen getroffen, die den Planbereich für eine gewerbliche Nutzung vorbereiten. Allerdings sind darüber hinaus bestehende bauliche oder sonstige Anlagen sowie deren Nutzung, welche dem Zweck der Wohnnutzung dienen, sowie deren Erweiterungen, Änderungen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig.

Roßdorf, den 12. Februar 2020



**Abbildung 1** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-West I“

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	<input type="radio"/> dafür	<input type="radio"/> dagegen	<input type="radio"/> Enthaltungen
----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------