Verbandsgemeindeverwaltung Dudenhofen; 20.11.2020

67373 Römerberg-Dudenhofen

-FB Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen-

Az.: 511223

Öffentliche Bekanntmachung des Fachbereiches Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Bebauungsplan „Wohnpark am Hainbach“ der Ortsgemeinde Dudenhofen

hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudenhofen hat in seiner Sitzung am 19.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hainbach“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dudenhofen dem Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das nördliche von drei ehemals der Fa. Walter zugeordneten Villengrundstücken. Die ca. 0,7 ha große Fläche ist aktuell mit einem Wohnhaus Baujahr 1936 sowie den zugehörigen Nebenanlagen bebaut. Der Großteil der Fläche ist parkartig gestaltet. Da sowohl das Gebäude selbst als auch die sonstigen Anlagen des Anwesens nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, soll die vorhandene Villa abgerissen und durch eine zeitgemäßere Wohnbebauung ersetzt werden. Hierzu hat ein privater Bauherr hat den konkreten Wunsch zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern mit jeweils 7 Wohnungen geäußert. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspricht diese Planung den Zielen der Ortsgemeinde für die Weiterentwicklung der Fläche.

Planungsrechtlich ist die Fläche zum weit überwiegenden Teil dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Lediglich ein 7 m breiter Streifen am nördlichen Plangebietsrand befindet sich innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Boligweg – Änderung 1 (Neufassung)“, der hier eine bisher nicht hergestellte Verkehrsfläche sowie eine 1 m breite öffentliche Grünfläche festsetzt. Der Bebauungsplan „Nördlich Boligweg – Änderung 1 (Neufassung)“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach“ in diesem Bereich durch den neueren Plan überlagert und in seinen Festsetzungen ersetzt.

Aufgrund der heterogenen Umgebung mit den bestehenden Lebensmittelmärkten im Westen und der Wohnbebauung im Osten besteht für die Fläche auf der Basis des § 34 BauGB eine große Bandbreite zulässiger Nutzungen und Bauformen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 4830
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4829, 4809, 4808, 4807 und 428/35
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 428/3 und 430
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1664/18 (Hainbach)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 428/37 und 429/2 vollständig sowie die Flurstücke 4829 und 4831 jeweils teilweise.

Der Geltungsbereich ergibt sich abschließend aus dem beigefügten Entwurf der Planzeichnung des Bebauungsplans, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der geordneten Nachverdichtung der bestehenden Ortslage und wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Gemeinde liegen wesentliche, umweltbezogene Informationen zu folgenden Themen vor, die ebenfalls Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sind:

- Immissionsschutz (in Form eines Schallgutachtens zum auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbeschalls)
- Artenschutz (in Form eines Fachbeitrags Artenschutz / artenschutzrechtlichen Gutachtens)
- Bodenschutz (in Form eines Geotechnischen Berichts / Bodengutachtens)
- Wasserkreislauf (in Form eines Entwässerungskonzepts zum konkreten Bauvorhaben)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung des im Betreff genannten Bebauungsplanes findet statt von

Montag, dem 07.12.2020,

bis einschließlich

Montag, den 08.02.2021,

bei der Verbandsgemeindeverwaltung Römerberg-Dudenhofen im Rathaus Römerberg, Zimmer 75/76, Am Rathaus 4, 67354 Römerberg, während der

üblichen Dienststunden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Gemäß § 4 Planungssicherstellungsgesetz wird jedoch die Abgabe von Erklärungen zur Niederschrift ohne vorherige Terminvereinbarung ausgeschlossen. Es wird auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen über den Dienstleistungsservice „Bauleitpläne online“ auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen, www.vgrd.de, verwiesen. Die Einsichtnahme bedarf keiner Voranmeldung, eine Erörterung ist jedoch nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnpark am Hainbach “ der Ortsgemeinde Dudenhofen

ohne Maßstab

Auf den Dienstleistungsservice „Bauleitpläne online“ auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen www.vgrd.de wird hingewiesen.

Der Bebauungsplanentwurf mit der bunten Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, die zugehörige Begründung sowie die vorliegenden Fachgutachten können dort im pdf-Format eingesehen und auch heruntergeladen werden. Darüber hinaus können Sie sofort online Ihre Anregungen vorbringen.

Dudenhofen, den 20.11.2020
gez. Jürgen Hook
Ortsbürgermeister