

# Magistrat der Stadt Rodgau

## Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

---

### Beratungs- und Beteiligungsverfahren

nichtöffentlich

ALB

UEV

SGIB

SPB

KSE

HaFiWi

Fachbereich Stadtplanung / Thi / Ok

Datum Vorlage: 16.01.2019

Drucksache-Nr. STV-230/2019

Top-Nr.	Gremium	Sitzungsdatum
3.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	07.02.2019
12.	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	12.02.2019
12.	Stadtverordnetenversammlung	18.02.2019

#### **Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Dudenhofen Nr. 29 "Am Doktorhaus" Hier: Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 und § 13a BauGB

#### **Beschluss:**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Dudenhofen Nr. 29 „Am Doktorhaus“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Begründung wird gebilligt (Stand: Dez. 2018).

Der Magistrat wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

#### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat am 10.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Dudenhofen Nr. 29 „Am Doktorhaus“ beschlossen (DS STV-218/2018). Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, auf den genannten Grundstücken planungsrechtliche eine Wohnanlage mit Tiefgarage zu ermöglichen. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 2.532 m<sup>2</sup>.

Die Firma ErBa Bau- und Immobilien GmbH hat der Stadt im Dez. 2018 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) inkl. Begründung vorgelegt (siehe Anlage 1 a - d und 2 a - e).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 29 „ Am Doktorhaus“ besteht aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, der Begründung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Der VEP besteht aus 5 Einzelplänen: dem Lageplan und den Schnitte im Maßstab 1:100 sowie den Ansichten im Maßstab 1:250.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ähnelt einem herkömmlichen Bebauungsplan, ist aber eng mit dem VEP verknüpft und nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Der dritte Baustein VEP-Verfahrens nach § 12 BauGB ist der noch abzuschließende Durchführungsvertrag. Der Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit wird Bestandteil des Durchführungsvertrags.

Inhalt der Planung:

Ziel und Inhalt der Planung ist es, im Rahmen der Innenentwicklung vorhandenes Potenzial durch die Schaffung von neuem Wohnraum und die stadtgestalterische Einbindung des denkmalgeschützten Doktorhauses sowie der Ortseingangssituation zum Altort Dudenhofen zu nutzen.

Das vorliegende Planungskonzept lässt das historische und unter Denkmalschutz stehende Doktorhaus als Solitär bestehen und gruppiert dazu eine dreiseitige neue Wohnanlage mit einem Innenhof, der sich nach Osten – zum Doktorhaus und zur Nieuwpoorter Straße – hin öffnet.

Die neu geplante Wohnanlage hat drei Vollgeschosse mit insgesamt 33 Wohneinheiten; je Vollgeschoss sind 11 Wohneinheiten geplant. Im historischen Doktorhaus selbst sollen drei Wohnungen untergebracht werden.

Die Dachlandschaft wird mit Walm- und Zeltdach ausgestaltet. Zwischen den einzelnen Dächern werden Dachterrassen ausgebildet. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 13 m (mit Ausnahme kleiner technischer Aufbauten), sodass ein Übergang zwischen den historischen Doktorhaus und den nördlich angrenzenden dreigeschossigen Siedlungsbauten vermittelt wird und sich die Höhe des Baukörpers an die umgebende Bebauung anpasst (siehe Anlage 2 b - d).

Für die Wohnanlage werden 56 Stellplätze errichtet, wovon 46 in der unter dem Neubau entstehenden Tiefgarage und 10 ebenerdig, teilweise im Innenhof, nachgewiesen werden. Darin inbegriffen ist die erforderliche Stellplatzanzahl für die 3 Wohneinheiten im denkmalgeschützten Doktorhaus.

Die Anordnung der geplanten Stellplätze in der Tiefgarage wurde zwischen allen Beteiligten abgestimmt.

Wesentlich ist, dass die Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf die Nieuwpoorter Straße auf dem Gelände der heute noch dort vorhandenen Hofreite Nieuwpoorter Straße 128, also südlich des Doktorhauses, angeordnet ist. Damit ist der Ein- und Ausfahrtverkehr aus Gründen der Verkehrssicherheit soweit wie möglich aus dem gut frequentierten Kreuzungsbereich Nieuwpoorter Straße / Einhardstraße verschoben. Weiterhin wird eine waagerechte Aufstandsfläche mit einer Länge von 5 m auf 5 % Gefälle für eine konfliktfreie Ausfahrt aus der Tiefgarage über den Gehweg in den

öffentlichen Straßenraum geplant, um die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Für die An- und Abfahrbarkeit der ebenerdigen Stellplätze im Innenhof ist eine 5,50 m breite Fahrbahn als Wartezone geplant.

Für das Vorhaben sind 72 Fahrradstellplätze auf einer Fläche von 95 m<sup>2</sup> geplant. Von den 72 Fahrradstellplätzen sind 20 F.-stellplätze in der Tiefgarage und 52 ebenerdige F.-stellplätze geplant, wovon 32 F.-stellplätze überdacht sind. Für die Vorgaben gemäß § 37 Abs. 4 HWG i. V. m. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG wurde ein Entwässerungskonzept aufgestellt (Stand: Okt. 2018). Das Konzept sieht vor: das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, Terrassen und sonstiger befestigter Flächen ist auf den privaten Baugrundstücken durch geeignete Anlagen wie z.B. Sickerpackungen zu sammeln und zu versickern.

Zum Verfahren:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Parallel erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Offenlegung erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Wenn der Plan dadurch keine wesentlichen Veränderungen erfährt, kann er anschließend als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden. Vor dem Satzungsbeschluss wird der Durchführungsvertrag zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 28.01.2019 einen gleichlautenden Beschluss gefasst.

Jürgen Hoffmann  
Bürgermeister

#### **Anlagen:**

- Anlage 1 a - d: Vorhabenbezogener Bebauungsplan D 29Anlage
  - 1 a: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - 1 b: Begründung
  - 1 c: Artenschutzrechtliche Einschätzung (nur digital)
  - 1 d: Entwässerungskonzept (nur digital)
- Anlage 2 a – e (nur digital): Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus:
  - 2 a: Lageplan
  - 2 b: Ansicht Ost
  - 2 c: Ansicht West

- 2 d: Ansicht Nord
- 2 e: Schritte