



Sachbearbeiter: Herr Petendra

Betreff: Ergänzungssatzung „Klein-Rohrheim - Westlich der Claus-Kroencke-Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB; hier: Satzungsbeschluss

Klimarelevanz ja nein **Behindertenrelevanz** ja nein

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen ja nein

Die Mittel stehen zur Verfügung ja nein

Die Mittel stehen unter dem Budget

- Budget 0
- Budget 1
- Budget 2
- Budget 3
- Budget 4
- Budget 5

zur Verfügung. Gegen die Vorlage bestehen **keine** Bedenken

Anlagen: ja nein

Joye Petendra J. i. 28.02.2024
Sachbearbeiter Amtsleiter Datum

Produktnummer

Investitionsnummer

Stellungnahme 10 AL:

Gegen die Vorlage bestehen **keine** Bedenken

- Personalrat ist zu beteiligen ist nicht zu beteiligen
- Behindertenbeirat ist zu beteiligen ist nicht zu beteiligen
- Beschlussfassung öffentlich vertraulich
- Interessenkollision ja nein

Über

- Haupt- und Finanzausschuss
- Bauausschuss
- Ortsbeirat Allmendfeld
-
- Ausschuss für Jugend, Kultur, Sport und Soziales
- Ausschuss für Umwelt, Land- und Forstwirtschaft
- Ortsbeirat Klein-Rohrheim

an die Stadtverordnetenversammlung leiten.

Besondere Hinweise:

[Signature] 28.02.2024
10 AL Datum

Verfügung:

Mit beigefügter Vorlage einverstanden.

[Signature] 07.03.2024
Bürgermeister (Adler) Datum
Erster Stadtrat

1. Beschluss des Magistrats am: 19.03.2024 2. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am: 14.05.2024
 ja nein geändert ja nein geändert

3. Zurück in den Geschäftsgang:

Sp. 15.05.2024
Handzeichen Datum



Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung	Vorlage-Nr: 0068/S/24 Datum: 07.03.2024
Ergänzungssatzung „Klein-Rohrheim - Westlich der Claus-Kroencke- Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB; hier: Satzungsbeschluss	

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Schöfferstadt Gernsheim beschlossen.
2. Die Ergänzungssatzung wird gem. § 10 BauGB sowie § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 5 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu festgestellt.
3. Die Ergänzungssatzung wird gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in Kraft gesetzt.

BEGRÜNDUNG:

Planziel der Ergänzungssatzung ist die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 15/3 (rd. 955 m²) im Flur 2 der Gemarkung Klein-Rohrheim westlich der Claus-Kroencke-Straße in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Schaffung von Baurecht für eine Stellplatzanlage für rd. 34 Fahrzeuge. Auf der, auf dem Grundstück der ehemaligen Scheune, zu gestaltenden Stellplatzanlage soll der Stellplatznachweis für die Nutzungsänderung von Gutshof Klostereck zu einem Verwaltungsgebäude, von Hofladen zu Seminarraum und von Saisonarbeiterunterkunft zu Büro und Verwaltungsräumen erbracht werden. Der Gastronomiebereich im EG bleibt von der Nutzungsänderung unberührt und soll zukünftig als Eventlocation genutzt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für eine Stellplatzanlage für rd. 34 Fahrzeuge, die für alle vorgenannten Nutzungen benötigt werden. Die östlich des Hofguts gelegene Stellplatzanlage wird somit frei für eine neue Nutzung. Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für den Bereich Mischbaufläche dar. Die Erschließung erfolgt über die Claus-Kroencke-Straße. Die vorgeschlagene Vorgehensweise geht auf ein Gespräch



**Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim**

beim Kreis Groß-Gerau zurück, in dessen Verlauf abgestimmt wurde, dass für den Bereich der Stellplätze „Westlich der Claus-Kroencke-Straße“ eine Ergänzungssatzung (vormals Abrundungssatzung) aufgestellt werden sollte. Das Grundstück liegt innerhalb der Überflutungsfläche des Rheins für 100-jährige Hochwasserereignisse (HQ 100). Die damit einhergehenden Vorgaben sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, bereitet weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird zur Beurteilung, ob durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Eingriffe vorbereitet werden, angewendet.

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB, abgesehen.

Das Bauvorhaben kann gemäß der oben genannten Darlegung nur im Rahmen einer auf das betreffende Grundstück bezogenen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung realisiert werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.07.2022 den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung gefasst.

Durch die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird somit das zur Rede stehende Plangebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und dadurch eine geordnete Entwicklung und Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB ermöglicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.05.2023 ortsüblich in der Ried-Information bekannt gemacht. Sie fand vom 15.05.2023 bis einschließlich 23.06.2023 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im Parallelverfahren. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2023 beteiligt.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht berührt werden. Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim



Da die vorgetragene Anregung insgesamt kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen kann, kann die Ergänzungssatzung „Klein-Rohrheim - Westlich der Claus-Kroencke-Straße“ von der Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim am 14.05.2024 in öffentlicher Sitzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB als Satzung beschlossen werden.

In Vertretung: 
gez. Adler, Erster Stadtrat



Anlagen