

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim



Vortrag des Magistrats an die Stadtverordneten- versammlung	Vorlage-Nr: 0095/S/22 Datum: 30.03.2022
Ergänzungssatzung „Klein-Rohrheim - Westlich der Claus-Kroencke- Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB; hier: Aufstellungsbeschluss	

BESCHLUSS:

Die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim beschließt:

1. die Aufstellung der o.g. Ergänzungssatzung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die Ergänzungssatzung erhält die Bezeichnung „Klein-Rohrheim - Westlich der Claus-Kroencke-Straße“.
2. Planziel der Ergänzungssatzung ist die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 15/3, Flur 2, Gemarkung Klein-Rohrheim in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Schaffung von Baurecht für eine Stellplatzanlage für rd. 34 Fahrzeuge.
3. Die Ergänzungssatzung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

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 vom Gutshof Klostereck zu einem Verwaltungsgebäude erbracht werden. Die östlich des Hofguts gelegene Stellplatzanlage wird somit frei für eine neue Nutzung. Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar. Die Erschließung erfolgt über die Claus-Kroencke-Straße. Die vorgeschlagene Vorgehensweise geht auf ein Gespräch 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

Stadt Gernsheim

Stadthausplatz 1
64579 Gernsheim



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 Ergänzungssatzung realisiert werden. Daher hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung gestellt. Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Der Antragsteller hat erklärt, dass er sämtliche Verfahrenskosten trägt.

Die Entwurfsskizzen sollen eine Entscheidungshilfe bei den Überlegungen zur Einleitung des Verfahrens darstellen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs entspricht der anliegenden Plankarte (Anlage 1).

In Vertretung:

gez. Adler, Erster Stadtrat

Anlagen

Hof BodenGut Klostereck GmbH • Claus-Kroencke-Str. 7 • 64579 Gernsheim

An den Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim
Herrn Bürgermeister Peter Burger
Stadthausplatz 1

64579 Gernsheim

Unser Zeichen

Datum
31.03.2022

Antrag zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Burger,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen hiermit die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für das nachfolgende Grundstück zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das folgende Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen:

Bauvorhaben: Stadt Gernsheim, Stadtteil Klein-Rohrheim
Errichtung von Stellplätzen zum Gutshof Klostereck

Baugrundstück: Gemarkung Klein-Rohrheim, Flur 2, Flst. Nr. 15/3 tlw.

Vorhabenträger: HofBodengut Klostereck GmbH
Claus-Kroencke-Straße 7
64579 Gernsheim

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 erbracht werden. Die östlich des Hofguts gelegene Stellplatzanlage wird somit frei für eine neue Nutzung. Der Flächennutzungsplan der Schöfferstadt Gernsheim stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar. Die Erschließung erfolgt über die Claus-Kroencke-Straße. Die vorgeschlagene Vorgehensweise geht auf ein Gespräch beim Kreis Groß-Gerau zurück, in dessen Verlauf abgestimmt wurde, dass für den Bereich der Stellplätze „Westlich Claus-Kroencke-Straße“ eine Ergänzungssatzung (vormals Abrundungssatzung) aufgestellt werden solle. Das Grundstück liegt

Hof BodenGut Klostereck GmbH
Claus-Kroencke-Straße 7
64579 Gernsheim

Der Antragsteller:
HofBodengut Klostereck GmbH
Claus-Kroencke-Straße 7
64579 Gernsheim

Projektleiter:
HofBodengut Klostereck GmbH
Claus-Kroencke-Straße 7
64579 Gernsheim

Am 31.03.2022
HofBodengut Klostereck GmbH
Claus-Kroencke-Straße 7
64579 Gernsheim

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 beantragte Bauvorhaben kann gemäß der oben genannten Darlegung nur im Rahmen einer auf das betreffende Grundstück bezogenen Ergänzungssatzung realisiert werden. Wir bitten die Stadtverordnetenversammlung der Schöfferstadt Gernsheim um

die Aufstellung einer **Ergänzungssatzung** zur Einbeziehung der Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Klein-Rohrheim, Flur 2, Flurstück 15/3 für die Parkplatzfläche (rd. 955 m²) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Klein-Rohrheim.

Der Antragsteller ist bereit,

- die Kosten zur Erarbeitung einer Ergänzungssatzung einschließlich der Kosten für notwendige Gutachten sowie ggf. Bekanntmachungen zu übernehmen,
- sein Einverständnis zur Einbeziehung weiterer Grundstücke außerhalb des Projektgrundstückes zu geben.

Aus der Aufhebung des Bebauungsplans können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.


(Unterschrift, Datum und Anlagen zum Bauvorhaben)

Anlage:

Planung Stellplätze, WSW Baubetreuung GmbH, Stand 25.03.2022

Bauleitplanung der Schöfferstadt Gernsheim

Ergänzungssatzung „Klein-Rohrheim - Westlich der Claus-Kroencke-Straße“

hier: Räumlicher Geltungsbereich

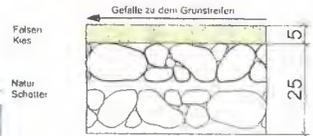


genordet, ohne Maßstab

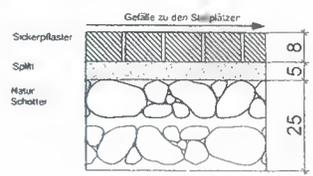
S:\P\Projekte 2021\03_Sonderanw\Klosterck-Klosterck-Gutshof\Klosterck-Gutshof\Klosterck-Gutshof\2021_15_15\Klosterck_15



Stellplätze



Fahrgasse



 WSW Baubetreuung GmbH Entwurf · Generalplanung · Bauleitung Dormstädter Straße 121 64625 Bensheim Tel. 0 62 51/93 33-5 · Fax 0 62 51 /93 33-70 E-Mail: info@wsw-bensheim.de www.wsw-bensheim.de		
Projekt	Nutzungsänderung Gutshof Klosterck Claus-Kroencke-Str. 7 64579 Gernsheim/ Klein-Rohrheim	
Plan	Stellplatznachweis	
Bauherr	HofBodengut Klosterck GmbH Claus-Kroencke-Straße 7 64579 Gernsheim/ Klein-Rohrheim	
Datum: 25.03.2022	Mstb.: 1:10, 1:200	gez.: svs
Plannr.: 01	Projektnr.: 01-07-19	Größe: 594/420
Der Bauherr:	Der Architekt:	

2

3

5

1

7

15
3

15
4

Parkplatz 2
34 PKW Stellplätze

Fahrgasse

Fahrgasse

5.08

3.00

3.06

5.00

6.00

5.00

1.00

5.00

6.00

5.00

1.00

5.00