

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Liegenschaften	Vorlage-Nr: VO/0036/19 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 04.02.2019 Verfasser: Pap
Einleitung des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/Vorhaben- und Erschließungsplans "Urbanes Gebiet Kapellenstraße"; Antrag des Vorhabenträgers	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
04.02.2019	Magistrat
06.02.2019	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
07.02.2019	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
11.02.2019	Magistrat
19.02.2019	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben-/ und Erschließungsplan „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) soll das notwendige Planungsrecht für eine städtebauliche sowie funktionale Neuordnung des Bereichs nördlich der Kapellenstraße sowie westlich des Friedhofs Ober-Roden geschaffen werden. Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines mehrflügeligen Gebäudekomplexes mit Wohn-/ sowie Gewerbenutzung.

Ziel der Planung ist die Realisierung eines gemischten Quartiers mit vorwiegend Wohnbebauung und einem untergeordneten Anteil von Gewerbe.

Bei der Realisierung der Wohnbebauung soll auch ein Anteil von sozialem Wohnungsbau bzw. sozial- und gemeinwohlorientierte Wohnungen und Einrichtungen ausreichend berücksichtigt werden.

Das bestehende Planungsrecht (Bebauungsplan A11.2 „Am Friedhof“) setzt in diesem Bereich ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Das neu zu schaffende Planungsrecht sieht die Festsetzung eines „Urbanes Gebiets“ gemäß § 6a BauNVO vor. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A31.1 ersetzt hierzu den Bebauungsplan A11.2 in allen seinen Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs.

Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers – Frank Immobilien GmbH/ Rödermark – über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits in ihrer Sitzung vom 12.07.2016 über den Aufstellungsbeschluss für eine (vorhabenbezogene) Bebauungsplanänderung für diesen Bereich entschieden. Aufgrund von Veränderungen auf der Vorhabenträgerseite ist eine erneute Entscheidung erforderlich. Die Grundkonzeption der geplanten Gebietsentwicklung, die dem Beschluss vom 12.07.2016 zugrunde lag, gilt weiterhin.

Der Bebauungsplan A31.1 soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) aufgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden. Der Regionale Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch auf Antrag des Vorhabenträgers – Frank Immobilien GmbH – das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch einzuleiten. Dieser Beschluss ersetzt den durch die Stadtverordnetenversammlung vom 12.07.2016 gefassten Beschluss zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans A31.1 „Mischgebiet Kapellenstraße“. Die Grundkonzeption der geplanten Gebietsentwicklung, die dem Beschluss vom 12.07.2016 zugrunde lag, gilt weiterhin.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung **Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A31.1 „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“**.

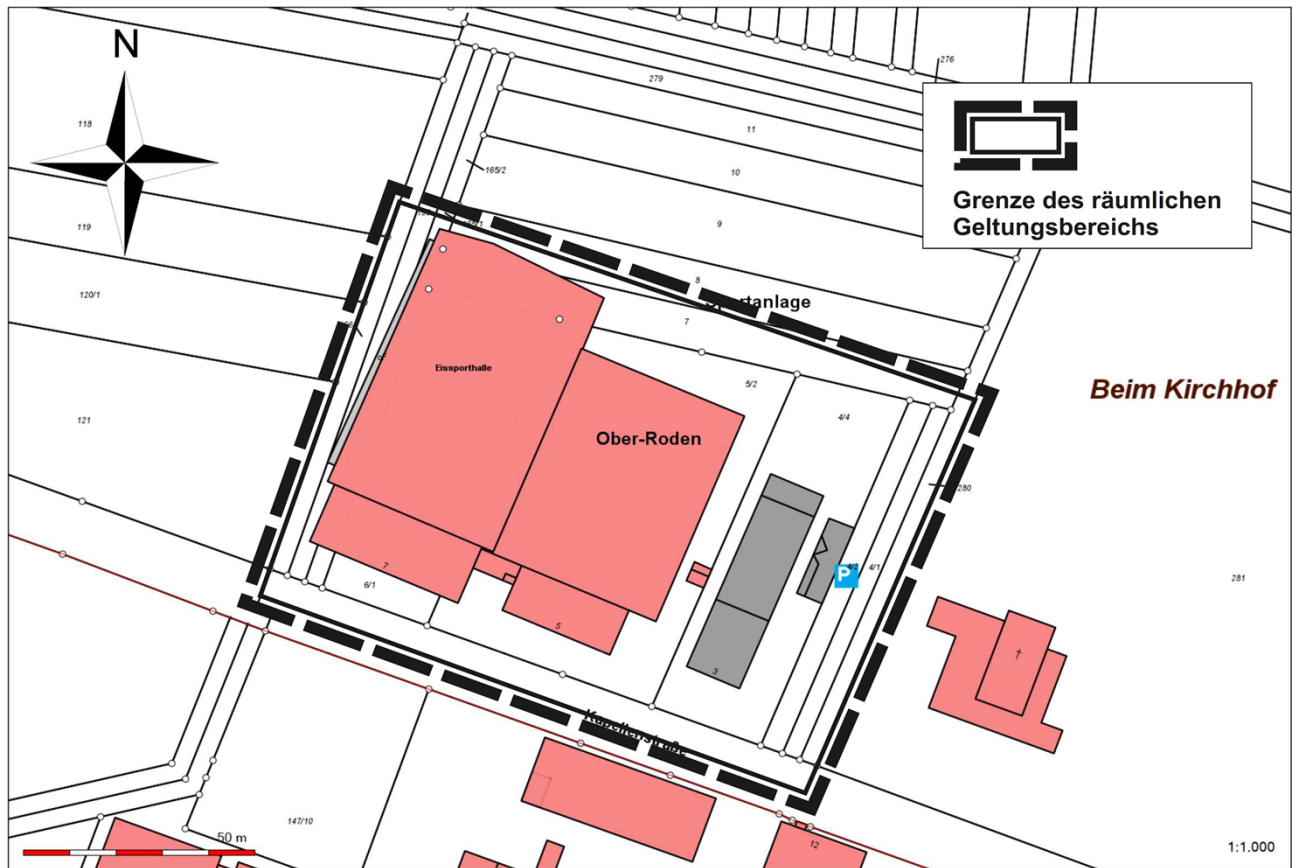
Ziel der Planung ist die Realisierung eines gemischten Quartiers mit vorwiegend Wohnbebauung und einem untergeordneten Anteil von Gewerbe. Bei der Realisierung der Wohnbebauung soll auch ein Anteil von sozialem Wohnungsbau bzw. sozial- und gemeinwohlorientierte Wohnungen und Einrichtungen ausreichend berücksichtigt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A31.1 „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan A11.2 „Am Friedhof“ in allen seinen Festsetzungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A31.1 „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist durchzuführen. Der Beschluss ist öffentlich bekanntzumachen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A31.1 „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 7, Flurstücke 4/1, 4/2, 4/4, 5/2, 6/1, 7 (tlw.), 8 (tlw.), 165/1 (tlw.), 166 (tlw.), 193 (tlw.), 280 (tlw.) sowie 284 (tlw.).

Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend genannten räumlichen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten räumlichen Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bauasetzbuch vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Antrag des Vorhabenträgers