

Vorlage III/623/2017

Gemeindevertretung

zur 9. Sitzung

am 29.06.2017

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf

Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sowie Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich

- hier:**
- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Hundeübungsplatz Industriestraße“;**
 - b) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB über die teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ und Durchführung im Parallelverfahren;**
 - c) Anerkennung und Beschlussfassung des Vorentwurfes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf dieser planerischen Grundlage für die Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.**

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

zu a)

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Nordosten der Gemeinde Roßdorf wird hiermit beschlossen, ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan gemäß § 2 (1) BauGB einzuleiten. Es wird beschlossen, dass der Bebauungsplan im zweistufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB aufgestellt wird.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „**Hundeübungsplatz Industriestraße**“.

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 114/1-119/1, 120 tw., 122 tw.-125 tw. sowie 157/1 tw.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Zu b)

Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gleichzeitig auch die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzugeben.

zu c)

Die Vorentwürfe zur Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden in der vorgelegten Form anerkannt und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 (1) BauGB beschlossen. Es wird ferner beschlossen, das weitere Aufstellungsverfahren auf dieser planerischen Grundlage und die weiteren Verfahrensschritte dementsprechend durchzuführen.

Dieser Beschluss ist mit Angabe des Ortes und der Dauer der Auslegung in den ortsüblichen Bekanntmachungsblättern der Gemeinde zu veröffentlichen

Der Gemeindevorstand wird zudem beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 zu unterrichten und aufzufordern, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die dabei fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind alsdann der Gemeindevertretung zur weiteren Behandlung und Beschlussfassung vorzulegen.

Grundlage obiger Beschlussfassung ist die vorgelegte Planung zum Entwurf des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG, Lorsch, mit Planstand Juni 2017.

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wurde der bisherige Hundeübungsplatz planungsrechtlich überplant. Durch den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ soll die Ausweisung eines neuen rund 17 ha großen Baugebietes mit adäquaten Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel ermöglicht und die städtebauliche Entwicklung durch ein maßvolles Wachstum sichergestellt werden. Für die Flächen des bisherigen Hundeübungsplatzes erfolgt im Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet erstreckt sich weit über die Grenzen des Hundeübungsplatzes hinaus und betrifft eine Fläche von 3,16 Hektar zzgl. Verkehrsflächen. Da die Nutzung als Hundeübungsplatz einen Nutzungskonflikt zu dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet darstellt, soll der Hundeübungsplatz innerhalb Roßdorfs verlagert werden.

Die plangegegenständige „Ausweichfläche“ für den Hundeübungsplatz, welche sich im Nordwesten von Roßdorf befindet, bietet sich hingegen für die beabsichtigte Nutzung durchaus an. Die Fläche ist bislang frei von jeglicher Bebauung und schließt unmittelbar an gewerbliche Bauflächen und somit an den sogenannten Innenbereich an. Aufgrund der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen können Immissionskonflikte vermieden werden. Auch ist für diesen Bereich keine gewerbliche Erweiterung geplant, so dass keine Argumente gegen die beabsichtigte, für Ortsrandlagen typische, Nutzung sprechen.

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die zu etwa 50% im Besitz der Gemeinde Roßdorf und zu 50% in privatem Besitz sind. Mit Umsetzung des Planvorhabens wird somit eine Grundstücksneuaufteilung notwendig, die jedoch die vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf den Planbereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird zur Realisierung des Vorhabens eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.



Abb. 1: Lage des Plangebietes, Quelle: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Abfrage: Juni 2017

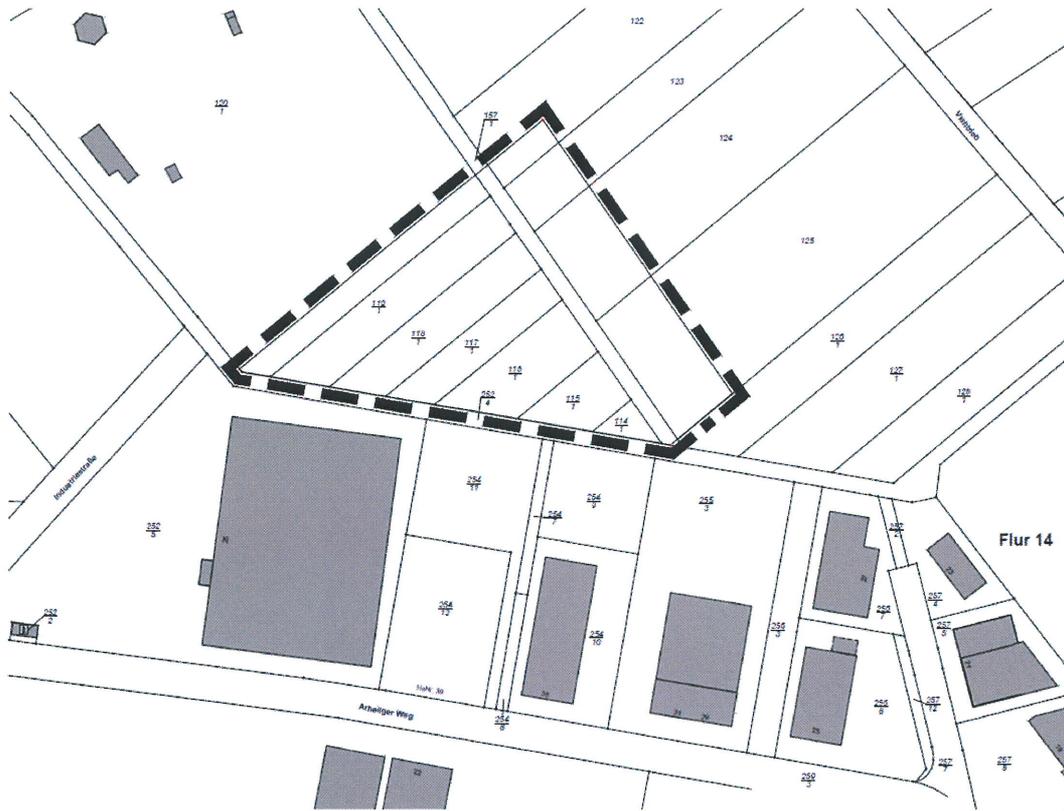


Abb. 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zum Bebauungsplan „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sowie der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Roßdorf

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	<input type="radio"/> dafür	<input type="radio"/> dagegen	<input type="radio"/> Enthaltungen
----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------