

Magistrat der Stadt Rodgau

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Beratungs- und Beteiligungsverfahren

nichtöffentlich

ALB

UEV

SGIB

SPB

KSE

HaFiWi

Fachbereich Stadtplanung / Mt / Ok

Datum Vorlage: 07.12.2016

Drucksache-Nr. STV-077/2016

Top-Nr.	Gremium	Sitzungsdatum
3.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	26.01.2017
6.	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	31.01.2017
7.	Stadtverordnetenversammlung	06.02.2017

Betreff:

Bebauungsplan Jügesheim Nr. 52 "Am Wasserturm" Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) die Aufstellung des Bebauungsplanes Jügesheim Nr. 52 "Am Wasserturm". Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Teilbereich den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 4 „Erholungsgebiet und Wohngebiet östlich der Schulstraße“.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Jügesheim, Flur 19, Flurstücke Nr. 247, 248/1, 249/1 sowie 246 teilweise und 123/1 teilweise (Straße Am Wasserturm). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4.950 m².

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den genannten Grundstücken planungsrechtlich den Bau eines Hospizes zu ermöglichen. Die ebenfalls teilweise im Geltungsbereich befindliche Straße Am Wasserturm (Flurstück 123/1) bleibt unverändert als öffentliche Verkehrsfläche erhalten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Im

Bebauungsplanverfahren finden die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB Anwendung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im Rahmen der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Sollten sich während der Planung Abweichungen von dem oben beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird im Beschluss über die Entwurfsbilligung zur Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Korrektur der Grenzen des Geltungsbereiches vorgenommen.

Begründung:

Auf den städtischen Grundstücken am Wasserturm, Flurstücke 247, 248/1 und 249/2 sowie 246 teilweise soll planungsrechtlich der Bau eines Hospizes ermöglicht werden. Der derzeit geltende Bebauungsplan Jügesheim Nr. 4 aus dem Jahr 1967 setzt dort im Wesentlichen Grünfläche / Parkanlage sowie in einem kleinen Teilbereich Parkplatz fest. Da das geplante Hospiz auf Basis der Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes J4 baurechtlich nicht genehmigungsfähig ist, wird diesbezüglich der betroffene Teilbereich des J4 durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes J52 mit entsprechendem Planungsziel geändert.

Die Fläche liegt südwestlich des Wasserturms; auf ihr befindet sich eine größere Schotterfläche, Baumbestand mit größeren Kiefern, ein Spielgelände sowie Teile der nicht mehr genutzten Minigolfanlage. Der Bereich ist verkehrlich durch die Straße Am Wasserturm erschlossen.

Die Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Grünfläche: Parkanlage dargestellt. Da die Mindestgröße flächenhafter Darstellungen im RegFNP 0,5 ha beträgt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes J 52 kleiner als 5.000 m² ist, wird davon ausgegangen, dass eine Änderung des RegFNP nicht erforderlich ist. Im Übrigen können Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, die von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, auch aufgestellt werden, bevor der (Reg)FNP geändert oder ergänzt ist; der RegFNP ist in solchen Fällen dann im Wege der Berichtigung (nachträglich) anzupassen.

Das oben bereits erwähnte Spielgelände ist im Spielplatzentwicklungskonzept enthalten und für eine Umgestaltung (Priorität 1) vorgesehen. Es ist beabsichtigt, unter Berücksichtigung des Hospizbaus und in Abstimmung mit der Hospizstiftung und den Freunden des Wasserturms in dem zur Verfügung stehenden Umfeld (unter Einbeziehung der Minigolfanlage) eine Freiraumplanung vorzunehmen, die auch Spielmöglichkeiten beinhaltet. Der Spielplatz am Wasserturm geht durch den Bau des Hospizes also nicht verloren, sondern er wird unter Berücksichtigung der anstehenden Umgestaltung nur verlagert. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in der näheren Umgebung mit dem Spielplatz „Wasserfallstraße“ (zwischen Wasserfallstraße und Untere Sände, westlich der B45) und dem Spielplatz „Die unteren Sände“ (östlich der B45) zwei weitere ausgebaute Spielgelände in der Nähe zur Verfügung stehen.

Zum Verfahren:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann auf Basis des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die geplante Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist. Da dies im vorliegenden Fall zutrifft, ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Bilanzierung von naturschutzfachlichem Eingriff- und Ausgleich, die Ausgleichsverpflichtung sowie die Umweltprüfung entfallen. Des Weiteren kann und wird in diesem Fall von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen werden. Die Behördenbeteiligung wird parallel zur Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Offenlegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 19.12.2016 einen gleichlautenden Beschluss gefasst.

Jürgen Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

- Karte Geltungsbereich J52