

Vorlage an

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr für die Sitzung am

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am
--

Antrag auf Fortführung und Änderung des Bebauungsplanverfahrens "Freizeit- und Campinganlage Am Apfelbach", Gemarkung Gräfenhausen

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag vom 06.08.2010 auf Änderung und Verfahrensfortführung des Bebauungsplanentwurfes „Freizeit- und Campinganlage Am Apfelbach“ wird nicht zugestimmt.

Sachverhalt:

Der Stadt Weiterstadt liegt ein Antrag vom 06.08.2010 auf Fortführung und Änderung des Bebauungsplanentwurfes „Freizeit- und Campinganlage Am Apfelbach“ vom 15.03.2004 einschließlich Begründung für die Grundstücke Gemarkung Gräfenhausen, Flur 13, Flurstücke 89/6 und 89/7 mit dem Ziel der Ausweisung dieses Teils des Geltungsbereichs als Standort für ein Tagungshotel vor (siehe Anlage 1).

Der erste Entwurf zum Bebauungsplan „Freizeit- und Campinganlage Am Apfelbach“ vom 15.03.2004 wurde nach Beratung im Ausschuss für Umwelt und kommunale Entwicklung am 22.04.2007 aufgrund noch ungeklärter Fragen bezüglich des Vertragspartners zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und nicht vorliegender Bürgschaften zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs nicht weiterbearbeitet. Eine Offenlage des Entwurfes hat nicht stattgefunden.

Der Großteil des damaligen Geltungsbereiches wird auf der Grundlage des erweiterten Bestandschutzes als Biergarten betrieben. Jetzt liegt ein Konzept des Eigentümers des Biergartens zur Erweiterung des Betriebes um ein Tagungshotel mit ca. 50-70 Betten, Tagungsräumen und Gastronomie auf dem ursprünglich als Campingplatz geplanten Grundstücksteil vor. Ein detailliert ausgearbeitetes Betriebskonzept soll nach einer Entscheidung über die Fortführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt werden.

Die im ursprünglichen Entwurf vorgesehene Festsetzung der Grundstücke Nr. 89/4 und 88/1 als Standort für das Wohnhaus des Freizeit- und Campingplatzbetreibers sollte bei den gegenwärtigen Eigentumsverhältnissen entfallen.

Über den vorliegenden Antrag hat die Gemeinde gem. §1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Diese pflichtgemäße Entscheidung hat sich allein an den im § 1 Abs. 3 BauGB abschließend formulierten Regelungen für die Planerfordernis zu orientieren: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, **sobald** und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Das heißt ein Bauleitplan muss/darf nur der städtebaulich geordneten Entwicklung dienen. In die Ent-

Drucksache VIII/1089/1

scheidungsfindung über diese städtebauliche Erforderlichkeit der beantragten Bebauungsplanänderung müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich der Gemarkung Gräfenhausen ein „SO – Sondergebiet Freizeit“ gem. § 11 BauNVO vor. Bei Festsetzung eines Tagungshotels müsste die 2. Teilbereichsänderung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Gräfenhausen aus dem Jahre 1998 geändert werden.
- Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.
- Der Plangeltungsbereich liegt im Siedlungsbeschränkungsbereich des Regionalplanes Südhessen (Lärmfinger des Flughafens Frankfurt).
- Durch die Nutzung des ökologisch sensiblen Grundstückes im angestrebten Ausmaß werden Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung notwendig, die nicht auf dem Grundstück selbst ausgeglichen werden können.
- Die Erschließung des Bereiches insbesondere der Anschluss an das Abwassersystem für ein Hotel dieser Größenordnung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.
- Der Wirtschaftsstandort Weiterstadt wird gestärkt und Arbeitsplätze werden geschaffen.
- In Weiterstadt besteht ein Bedarf an zusätzlichen Hotelkapazitäten.

Die positiven und negativen Argumente für eine Fortführung der Bauleitplanung sind gegeneinander abzuwägen. Um eine Entscheidung wird gebeten.

Der Sachverhalt wurde am 14.09.2010 im Magistrat beraten. Die Drucksache wird gemäß § 11 der Geschäftsordnung direkt dem Ausschuss vorgelegt.

- Rohrbach -
Bürgermeister

Anlagen:

Antragsschreiben einschließlich Auszug Lageplan