

## Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 31.01.2013

### **Bebauungsplan "Freizeitanlage Am Apfelbach", Gemarkung Gräfenhausen Abwägungsbeschluss zur ersten Offenlage Erneuter Offenlagebeschluss**

#### **Beschlussvorschlag zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung:**

- 1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt über die eingegangenen Anregungen aus der vom 25.06.2012 bis 27.07.2012 durchgeführten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den in Anlage 1 vorgelegten Beschlussvorschlägen.
- 2) Der zweite Entwurf zum Bebauungsplan "Freizeitanlage Am Apfelbach" vom 11.01.2013 einschließlich Begründung (Anlage 3 dieser Vorlage) wird erneut gem. § 4 a Abs. 3 BauGB ausgelegt. Es wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird auf zwei Wochen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB verkürzt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Änderung der Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der erneuten Offenlage, mit der Fristsetzung von zwei Wochen, am Verfahren zu beteiligen.

Der Magistrat wird beauftragt, den erneuten Offenlagebeschluss und die Verkürzung der Offenlagefrist ortsüblich bekannt zu machen, sowie weitere Verfahrensschritte gem. BauGB vorzubereiten.

#### **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 31.05.2012 den mit Drucksache IX/0340/1 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Freizeitanlage Am Apfelbach“ vom 22.03.2012 beraten und als Auslegungsentwurf anerkannt. Zweck der Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der bestehenden Freizeitanlage um ein Tagungshotel sowie in einem kleinen Teilbereich die Zulassung von Ferienhäusern.

Die erste öffentliche Auslegung des Entwurfes, bekannt gemacht im Wochenkurier vom 14.06.2012, erfolgte vom 25.06.2012 bis 27.07.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 11.06.2012 und Fristsetzung am Verfahren beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen aus der ersten Offenlage, insbesondere aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt (RP), wurde deutlich dass der Bebauungsplan auf nicht abwägbara Bedenken stieß. Diesbezüglich fand am 31.08.2012 ein Ortstermin mit einer Vertreterin des RP sowie Vertretern der Stadt Weiterstadt und dem Planungsteam-HRS statt. Dabei wurde der räumliche und planungsrechtliche Zusammen-

## Drucksache IX/0340/3

hang des Plangebiets mit dem Bereich Steinrodsee und der hier im Vordergrund stehenden Freizeit- und Erholungsnutzung aufgezeigt. Die „Beschreibung der (planerischen) Entwicklung des Freizeitentrums ‚Steinrodsee‘ in der Gemarkung Gräfenhausen der Stadt Weiterstadt“ sowie die chronologische Auflistung der Bauleitplanungen in diesem Bereich, die dem RP vorgelegt wurden, verdeutlichen diesen Sachverhalt. Vor diesem Hintergrund wurde vom RP eine Zustimmung zur Planung signalisiert. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass das Hotel in seiner Dimensionierung - bezüglich Höhenentwicklung und Gebäudekubatur - verändert wird. Dementsprechend wird die Planung im zweiten Entwurf dahingehend verändert, dass nur 2 Vollgeschosse zulässig sind und das Hotel in 3 einzelne Gebäude aufgeteilt ist, so dass eine Einbindung in die Umgebung möglich ist. Planungsrechtlich werden die Grundzüge der offen gelegten Planung betroffen. Es muss somit festgestellt werden, dass die Beschlussempfehlung der beauftragten Planer vom 11.01.2013 und die sich ergebenden Ergänzungen und Änderungen zu den Planungsinhalten eine erneute Offenlage erforderlich machen.

Der in sehr geringen Umfang veränderte und der neuen Planung angepasste Umweltbericht sowie die weiteren vorliegenden Gutachten und die im Rahmen der ersten Offenlage abgegebenen umweltrelevanten Stellungnahmen werden in der Offenlage zur allgemeinen Einsichtnahme bereitgehalten und an die Träger öffentlicher Belange die hiervon berührt sein könnten verschickt.

Die planungsrechtlich vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist auf der Grundlage der „2. Teilbereichsänderung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan“ aus dem Jahre 1998 gegeben.

Offene Fragen zur Erschließung – hier insbesondere die Abwasserbeseitigung – und zum ökologischen Eingriffsausgleich müssen mit dem Antragsteller vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Zu den weiteren Inhalten des Bebauungsplanes wird auf die Begründung und den Umweltbericht verwiesen.

Zur Verfahrensfortführung, entsprechend dem Baugesetzbuch, wird um Entscheidung zu den Beschlussempfehlungen gebeten.

Der Sachverhalt wurde am 22.01.2013 im Magistrat beraten.

- Rohrbach -  
Bürgermeister

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Zusammenstellung der Anregungen mit Beschlussvorschlag des verfahrensbeauftragten Planungsbüros „Planungsteam“ vom 11.01.2013

Anlage 2 - Kopien der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 3 - Bebauungsplan „Freizeitanlage Am Apfelbach“ mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung in der Fassung vom 11.01.2013