

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„NEUBAU SENIORENRESIDENZ HAUPTSTRASSE“  
IN DER ORTSGEMEINDE RODENBACH,  
VERBANDSGEMEINDE WEILERBACH**

**BEKANTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR EINLEITUNG DES  
VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES MIT VORHABEN- UND  
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rodenbach in öffentlicher Sitzung am 28.06.2021 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Seniorenresidenz Hauptstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren gefasst hat.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

Die Ortsgemeinde Rodenbach ist angesichts des demografischen Wandels - insbesondere angesichts der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung - bestrebt, geeignete Flächen für Senioren-Wohnen nutzbar zu machen.

Unweit des Ortszentrums von Rodenbach ist daher auf einer innerörtlichen Fläche zwischen der Hauptstraße (K13) und der Rathausstraße eine Seniorenresidenz als L-förmiger Gebäudekomplex (West- und Südflügel) geplant. Vorgesehen sind insgesamt 90 Betten. Im Rahmen des Bauvorhabens soll die vorhandene Bebauung abgerissen werden.

Die äußere Erschließung der Seniorenresidenz erfolgt über die Hauptstraße. Für die interne Erschließung des geplanten L-förmigen Gebäudekomplexes ist eine Zufahrt geplant. Die erforderlichen Stellplätze können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Im Anschluss an die geplante Bebauung soll im nördlichen Bereich eine parkähnliche barrierefreie Anlage entstehen, die von den zukünftigen Bewohnern der Seniorenresidenz genutzt werden kann. Der noch weiter nördliche und östliche Bereich des Plangebietes soll als Grünfläche gesichert und naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Danach ist das Vorhaben nicht realisierungsfähig. Deshalb bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Ortsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Ortskern Rodenbach“ gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Der Beschluss zur Einleitung

des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau Seniorenresidenz Hauptstraße“ ersetzt diesen Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre in seinem Geltungsbereich.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das Gebiet im Bereich der Hauptstraße eine gemischte Baufläche und, weiter Richtung Roden- und Bruchbach, eine Grünfläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan befindet sich ohnehin in Neuaufstellung und kann die Planung entsprechend integrieren.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes:

**- den beiliegenden Planungsteil hier abdrucken -**

Anja Pfeiffer  
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 08.07.2021