Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstrasse“ Ortsgemeinde Rodenbach

Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 2 Abs. 1 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 in öffentlicher Sitzung am 14.11.2024 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ im beschleunigten Verfahren beschlossen hat.

Die Ortsgemeinde Rodenbach weist insgesamt eine hohe Wohn- und Lebensqualität auf, mit entsprechendem Ansiedlungsdruck.
Nachverdichtungspotenziale bestehen innerhalb des Plangebietes so gut wie keine. Allerdings ist anzunehmen, dass aufgrund der Altersstruktur in Zukunft vermehrt Gebäude auf den Immobilienmarkt kommen.
Bislang ist die Baustruktur im Bereich der Wohnlage „Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ grundsätzlich sehr homogen. Aufgrund der dichten Baustruktur (z. B. „Holländer-Siedlung“), können jedoch vereinzelte Grundstücke nach § 34 BauGB deutlich dichter bebaut werden als der Bestand es hergibt.
Zum Schutz bzw. Erhalt der bestehenden Strukturen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit kann der zulässige und gewünschte Rahmen exakt definiert werden.
Die Ortsgemeinde möchte sicherstellen, dass die zukünftigen Bautätigkeiten und die Nutzungen sich harmonisch in die vorhandene Struktur einfügen.
Bislang besteht für den Bereich der Wohnlage „Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ von Rodenbach kein Bebauungsplan.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohnlage im Bereich Friedhof-, Frieden-, Fuchs- und Sportstraße“ sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des südwestlichen Siedlungsgebietes von Rodenbach, im Detail das Wohngebiet zwischen Friedhof-, Frieden- und Fuchsstraße. Der Geltungsbereich wird dabei wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Friedhofstraße,
- im Nordosten durch den Friedhof der Ortsgemeinde Rodenbach,
- im Osten des Weiteren durch die angrenzende Wohnbebauung der Friedenstraße,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung südlich der Fuchsstraße,
- im Südwesten durch das Waldfreibad und die Sportplätze mit Parkplatz sowie
- im Nordwesten durch die Kreisstraße K5 mit angrenzender Waldfläche.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,8 ha.

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

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen sowie für den westlichen Verlauf der Friedhofstraße und die Schützenstraße gemischte Bauflächen dar.
Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB überwiegend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 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 –

Ralf Schwarm
Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis: Amtsblatt am 30.01.2025