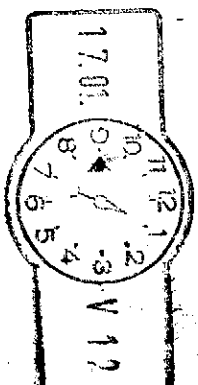


Zur Information



Magistrat der Stadt Rodgau Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Beratungs- und Teiligungsverfahren

- nichtöffentlich OBJÜ OBDU OBNR OBHH OBWK
 ALB KI+JU-B LFU SO+KU B+V HA+FI

Amt/Abteilung: 201000 Fachbereich Stadtplanung und Umwelt / Mt / Ok

Datum Vorlage: 16.01.2012

Sitzung am: **13.02.2012**

TOP.Nr.

Drucksache-Nr.: **59 / 2012**

Betreff:

Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 27 "Logistik- und Gewerbepark südlich der Kreisquerverbindung"

Hier: A) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

B) Städtebaulicher Vertrag mit der VGP Deutschland GmbH

Beschluss:

A) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 die Aufstellung des Bauungsplanes Dudenhofen Nr. 27 "Logistik- und Gewerbepark südlich der Kreisquerverbindung". Der Bauungsplan ändert einen Teilbereich des Bauungsplanes Jügesheim Nr. 28.1 "Gewerbegebiet südlich der Otto-Hahn-Straße und östlich der B45 neu, 1. Ergänzung".

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes Dudenhofen Nr. 27 ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Kreisquerverbindung L3121, entsprechend der nördlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Dudenhofen, Flur 9, Flurstücke 95-5, 94-3, 142-3, 93-4, 92-4, 91-4, der westlichen Grenze der Flurstücke 90-3 und 90-2, der nördlichen Grenze der Flurstücke 90-2, 89-2, 88-2, 87-2 und deren gedachte Verlängerung bis zur südöstlichen Ecke des Grundstückes Gemarkung Dudenhofen, Flur 10, Flurstück 263-7.
- Im Osten durch die östliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Dudenhofen, Flur 10, Flurstück 263-3 und deren gedachte Verlängerung bis zur nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Dudenhofen, Flur 15, Flurstück 174-6.
- Im Süden durch die Blumenau, entsprechend der südwestlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Dudenhofen, Flur 15, Flurstücke 174-7 und 174-13, der

südöstlichen Grenze des Flurstückes 174-13 und deren gedachte Verlängerung bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 62 der Flur 9, sowie der südlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Dudenhofen, Flur 9, Flurstücke 62, 61, 60, 59, 142-3, 58, 57, 56, 55-2, 54-2, 53-6, 53-4, 52-2, 51-2 und 50-3.

- Im Westen durch die östliche Grenze der B45 und die östliche Grenze der Abfahrt von der B45 auf die L3121, entsprechend der westlichen Grenze der Grundstücke Gemarkung Dudenhofen, Flur 9, Flurstücke 50-3, 147-2, 49-2, 148-2, 35-2, 36-2, 37-2, 38-2, 39-1, 149-2 und 95-5.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet zur Unterbringung von Logistik- und Gewerbebetrieben und dessen Erschließung zu schaffen.

Im Bebauungsplanverfahren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gehört. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Versammlung durchgeführt, zu der öffentlich eingeladen wird.

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

B) Die Stadtverordnetenversammlung genehmigt den Abschluss des als Anlage beigefügten Städtebaulichen Vertrages mit der VGP Deutschland GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Jan van Geet, Kohlgartenstraße 11, 04315 Leipzig betreffend die Ausarbeitung und weitere Verfahrensdurchführung des Bebauungsplanes Dudenhofen Nr. 27 "Logistik- und Gewerbepark südlich der Kreisquerverbindung" unter Berücksichtigung des vom Vorhabenträger erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes.

Abstimmung:

Begründung:

A) Ziel des Bebauungsplanes Dudenhofen Nr. 27 ist es, in dem ca. 23 ha großen Geltungsbereich planungsrechtlich die Errichtung eines Logistik- und Gewerbe Parks einschließlich der dafür erforderlichen Erschließung zu ermöglichen. Die Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (geplant) dargestellt; das Ziel des Bebauungsplanes entspricht damit den Vorgaben der übergeordneten Planung.

Auf Basis der Ergebnisse der seit 2010 erfolgten Gespräche und Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten und den Eigentümern der betroffenen Flächen soll das Gebiet durch die Firma VGP (VanGeet Immobiliengruppe: www.vgpparks.eu) entwickelt werden. Basis für die Entwicklung ist das beiliegende städtebauliche Konzept des Investors, das nur einen groben Rahmen vorgibt und im weiteren Bebauungsplanverfahren noch weiter ausdifferenziert werden wird.

Voraussetzung für die Gebietsentwicklung ist, dass es der Fa. VGP gelingt, bis 30.04.2012 alle erforderlichen Grundstücksflächen zu erwerben bzw. sich des

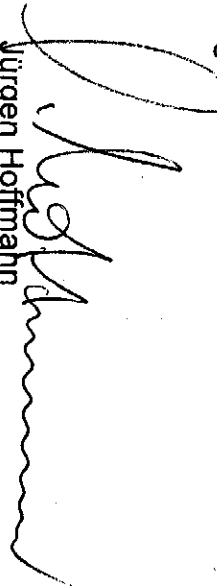
späteren Zugriffs zu versichern, damit nach erfolgreicher Beendigung des Planverfahrens auch die Umsetzung des Gesamtprojektes gesichert ist. Bis auf wenige Ausnahmen fand dieser optionale Flächenenerwerb bereits mit Beurkundungen am 10.12.2011 statt. Der für alle Beteiligten jeweils gleichlautende Kaufvertrag steht dabei neben der Erforderlichkeit des Erwerbs aller Grundstücke bis 30.04.2012 unter den aufschließenden Bedingungen, dass ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Rodgau und der Fa. VGP abgeschlossen wird und dass die Stadt Rodgau bis spätestens 30.04.2012 den Aufstellungsbeschluss für den betreffenden Bebauungsplan mit Inhalt Logistik- und Gewerbepark gefasst und amtlich bekanntgemacht hat. Weitere Inhalte zum Kaufvertrag können der separaten Vorlage zum Verkauf der städtischen Grundstücke im geplanten Bebauungsplangebiet D 27 entnommen werden.

Sollte der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, der Flächenenerwerb aber scheitern, ist beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss wieder aufzuheben. (In diesem Fall würde dann zu gegebener Zeit wieder eine entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt werden).

Da der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Jügesheim Nr. 28.1 auch die Anbindung der Gutenbergstraße sowie einen Teil der Kreisquerverbindung umfasst, ist mit dem neuen Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 27 und der erforderlichen Anbindung des geplanten Logistik- und Gewerbeparks an die Landesstraße auch eine Änderung des Bebauungsplanes Jügesheim Nr. 28.1 in diesem Abschnitt erforderlich.

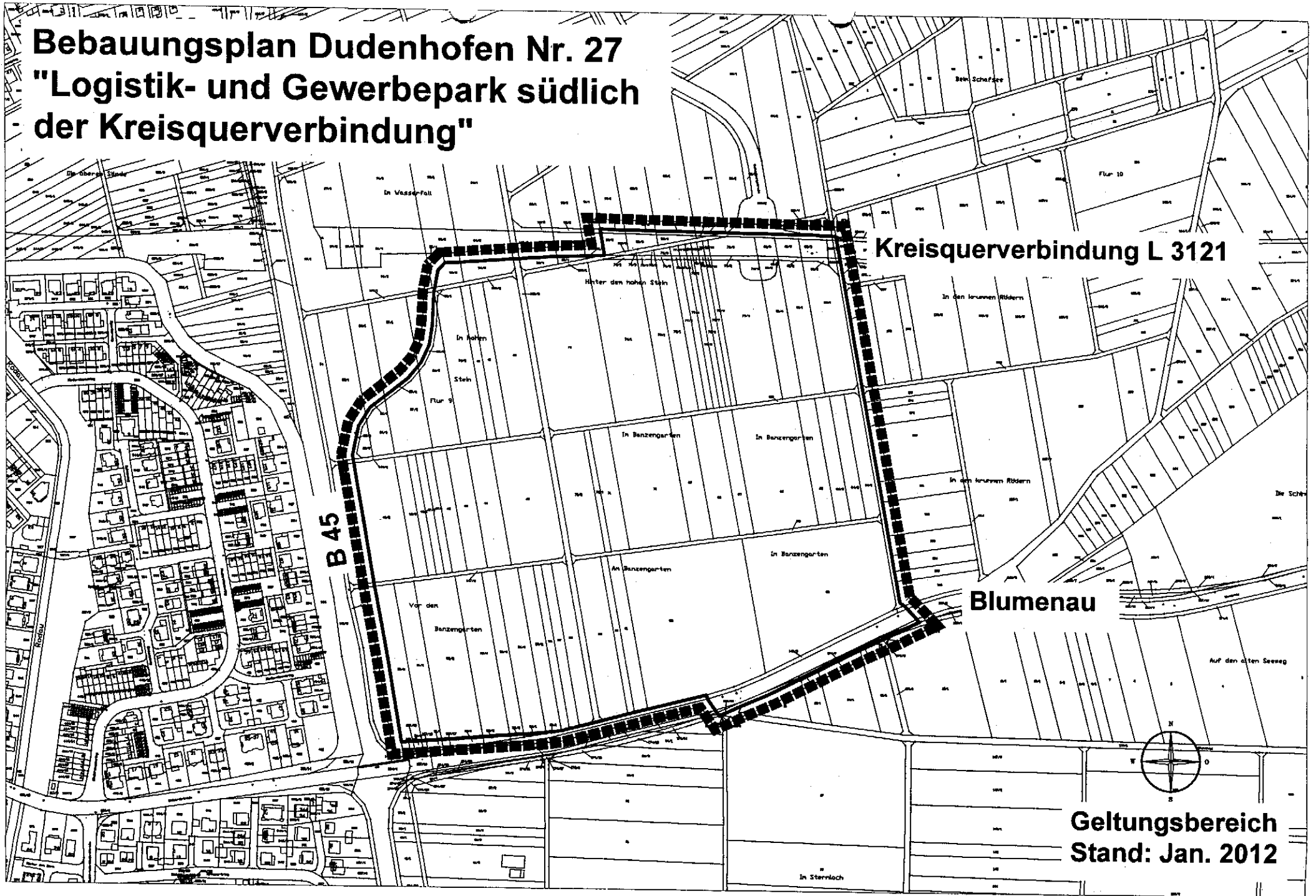
B) Die Kosten für die Bauleitplanung einschließlich aller dafür erforderlicher Gutachten sowie daraus resultierender weiterer Planungserfordernisse sowie die Kosten für die Durchführung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen inkl. Pflege etc. soll der Investor zu 100 % tragen. Dies ist Inhalt des beiliegenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rodgau und der Fa. VGP (siehe Städtebaulicher Vertrag in der Anlage). Auf Wunsch des Investors wurde der vorliegende Städtebauliche Vertrag bereits vor Beschluss durch die Stadtratsordnenenversammlung beurkundet - vorbehaltlich der Genehmigung des Vertrages durch die städtischen Gremien. Der Städtebauliche Vertrag korrespondiert mit den Bedingungen des oben erwähnten Kaufvertrages und basiert ebenfalls auf dem bereits erwähnten städtebaulichen Konzept des Investors. Die im Vertrag benannte Zeitschiene sieht für das Bebauungsplanverfahren vor, dass die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis 31.07.2013 amtlich bekanntgemacht sein soll und der Bebauungsplan bis spätestens 31.12.2013 in Kraft getreten sein soll. Die Maßgaben zu der von seiten des Investors durchzuführenden Erschließung des Gebietes werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt, der bis 31.10.2012 abzuschliessen ist.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 16.01.2012 einen gleichlautenden Beschluss gefasst.



Jürgen Hoffmann
Bürgermeister

Bebauungsplan Dudenhofen Nr. 27 "Logistik- und Gewerbepark südlich der Kreisquerverbindung"



Kreisquerverbindung L 3121

B 45

Blumenau

Geltungsbereich
Stand: Jan. 2012