Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 16.05.2025
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/166/25
Geschäftszeichen: Pap
Aktenzeichen: I/6/1/610-102

Ortskern Ober-Roden;
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Ö/N
Magistrat der Stadt Rödermark (Vorberatung)	26.05.2025	N
Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie (Vorberatung)	04.06.2025	Ö
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss (Vorberatung)	05.06.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark (Entscheidung)	17.06.2025	Ö

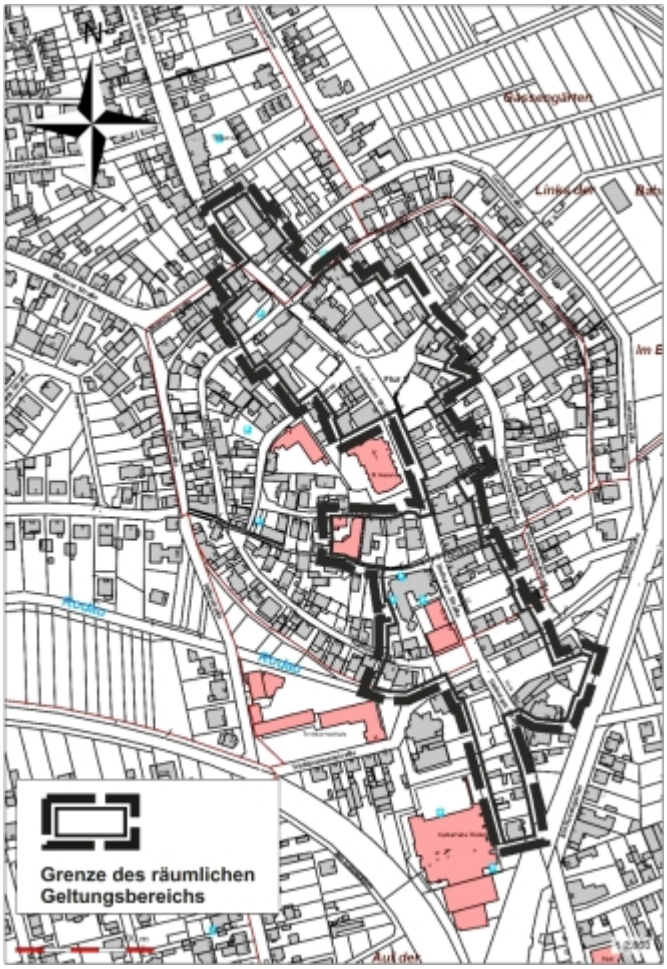
Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein 3,5 Hektar großes Gebiet entlang des nördlichen Abschnitts der Dieburger Straße und des südlichen Abschnitts der Frankfurter Straße zwischen dem Bahnübergang sowie der Einmündung der Mainzer Straße. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss unerwünschter Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten sowie Shisha-Bars geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung A68 „Ortskern Ober-Roden“. Er soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch sowie als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch soll durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Ober-Roden Flur 1 Flurstücke 1/1, 2/1, 3/4, 3/6, 3/7, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 43, 75/2, 75/3, 76/1, 79/1, 80/2, 89, 90/1, 99, 100, 101/1, 101/2, 104/1, 105/3, 105/5, 106/4, 107/4, 108/1, 108/2, 109/1, 146, 147, 155/1, 156/1, 162/1, 166/1, 167, 168/1, 188, 189, 190, 216/6, 220/5, 220/6, 221/16, 222, 237/3, 237/4, 240, 248 (tw.), 249/1 (tw.), 249/2, 251 (tw.), 252 (tw.), 253 (tw.), 254 (tw.), 255/2 (tw.), 256/3 (tw.), 258 (tw.), 260/2 (tw.), 261/1 (tw.), 262/3 (tw.), 266/1 (tw.), 266/2 (tw.), 267 (tw.), 271 (tw.), 351 (tw.), 776/1 (tw.); Flur 2 Flurstücke 153/1 (tw.), 154, 167/2, 167/3, 167/4, 347/1 (tw.), 350 (tw.), 352/1 (tw.); Flur 19 Flurstücke 123/3, 124 (tw.), 129/1, 130, 131, 132/1, 185, 186/1, 188, 189/2, 191/4 (tw.), 195/1, 724/1 (tw.), 727/5 (tw.), 728 (tw.), 777 (tw.).

Die genaue Abgrenzung kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.



Sollten sich im Zuge der nachfolgenden Planung Abweichungen von dem vorstehend genannten räumlichen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten räumlichen Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vorzulegen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist durchzuführen.

Begründung:

Innerhalb des „historischen“ Ortskerns des Stadtteils Ober-Roden ist mehreren Jahren ein Niedergang des klassischen, inhabergeführten Einzelhandels, verbunden mit einer entsprechenden Zunahme an leerstehenden Ladenlokalen festzustellen. Nachnutzungen bestehen zum Teil aus unerwünschten Nutzungen, welche den bereits vorhandenen „Trading-down-Effekt“ zusätzlich verstärken.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluss unerwünschter Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten sowie Shisha-Bars geschaffen werden.

Für diese Problemstellung hat der Bundesgesetzgeber mit der Einführung des „Vereinfachten Verfahrens“ gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) eine mögliche sowie praktikable Verfahrensalternative geschaffen. Voraussetzung für dessen Anwendung ist unter anderem, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB („unbeplanter Innenbereich“) der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren

Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird oder er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder 2b BauGB enthält. Letzteres bedeutet, dass die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen eingeschränkt, ganz ausgeschlossen oder Vergnügungsstätten explizit ausgeschlossen werden sollen.

Es erscheint daher sinnvoll, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, eindeutig abgrenzbare Nutzungsarten, konkret die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie Shisha-Bars auszuschließen. Die übrige Zulässigkeit eines Vorhabens wäre weiterhin auf der Grundlage des § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen. Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan würde es sich daher um einen (sogenannten) „einfachen“ Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handeln. Innerhalb des Bebauungsplans würden z.B. keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie keine weitergehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Gestaltungsvorschriften könn(t)en im Bedarfsfalle separat über eine Gestaltungssatzung auf der Grundlage der Hessischen Bauordnung geschaffen werden.

Das Vereinfachte Verfahren bietet zudem eine Reihe von Verfahrenserleichterungen. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Hingegen durchzuführen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung.

Innerhalb des Vereinfachten Verfahrens kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dieses wird jedoch seitens der Bauverwaltung nicht empfohlen. Die Praxis zeigt, dass auch in scheinbar einfachen Verfahren eine Beteiligungsstufe nicht mehr ausreicht.

Innerhalb des derzeit rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) ist der betreffende Bereich als „gemischte Baufläche“ bzw. als „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Der Bebauungsplan besitzt eine Größe von ca. 3,5 Hektar. Es ist angedacht, im Rahmen eines zweiten Bebauungsplans den Bereich der Dieburger Straße ausgehend vom Bahnübergang bis zur Einmündung der Dörnerstraße entsprechend zu überplanen.

Die Kosten des Verfahrens, einschließlich erforderlicher Gutachten etc., müssen über den städtischen Haushalt finanziert werden. Die Kosten werden auf 50.000 €uro (brutto) geschätzt. Ein fachlich geeignetes Büro für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist durch öffentliche Ausschreibung zu ermitteln und zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

JA
Die Aufwendungen werden im Ergebnishaushalt verbucht. Entsprechende Haushaltsmittel stehen in 2025 im Rahmen der Orts- und Regionalplanung (Sachkonto 677103) laut Auskunft des Fachbereiches 6 -Bauverwaltung- bereit.
/He, 19.05.25

Anlage/n:

1 - Anlage_A68_räumlicher_Geltungsbereich (öffentlich)