Stadt Rödermark
Beschlussvorlage
vom 16.05.2025
öffentlich

Drucksache Nr.: DS/167/25
Geschäftszeichen: Pap
Aktenzeichen: I/6/1/610-102

Ortskern Ober-Roden;
Veränderungssperre gemäß § 14 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 für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortskern Ober-Roden“ (A68) auf der Grundlage des § 14 Baugesetzbuch eine Veränderungssperre als Satzung gemäß beiliegendem Entwurf.

Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.

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. Die Nachnutzungen bestehen zum Teil aus unerwünschten Nutzungen, welche den bereits vorhandenen „Trading-down-Effekt“ zusätzlich verstärken.

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

Zur Sicherung der Planung soll bis zur Rechtswirksamkeit des genannten Bebauungsplans eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen werden.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre, welcher identisch ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Ober-Roden“ dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

1 - Anlage_01_Veränderungssperre_Satzungstext (öffentlich)

2 - Anlage_02_Veränderungssperre_Geltungsbereich (öffentlich)