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)

Aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S.142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) und § 171 d Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark in ihrer Sitzung am _____ die folgende

Satzung
über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Ortskern Ober-Roden“

beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark am 17.06.2025 beschlossenen räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Ortskern Ober-Roden“. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Veränderungssperre 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.

(2) 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 Stadt.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben von denen die Stadt 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.

§ 3 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt gemäß § 7 der Hauptsatzung der Stadt Rödermark am Tage nach Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage der Vollendung ihrer öffentlichen Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan „Ortskern Ober-Roden“ für den in § 1 genannten räumlichen Geltungsbereich Rechtswirksamkeit erlangt hat.

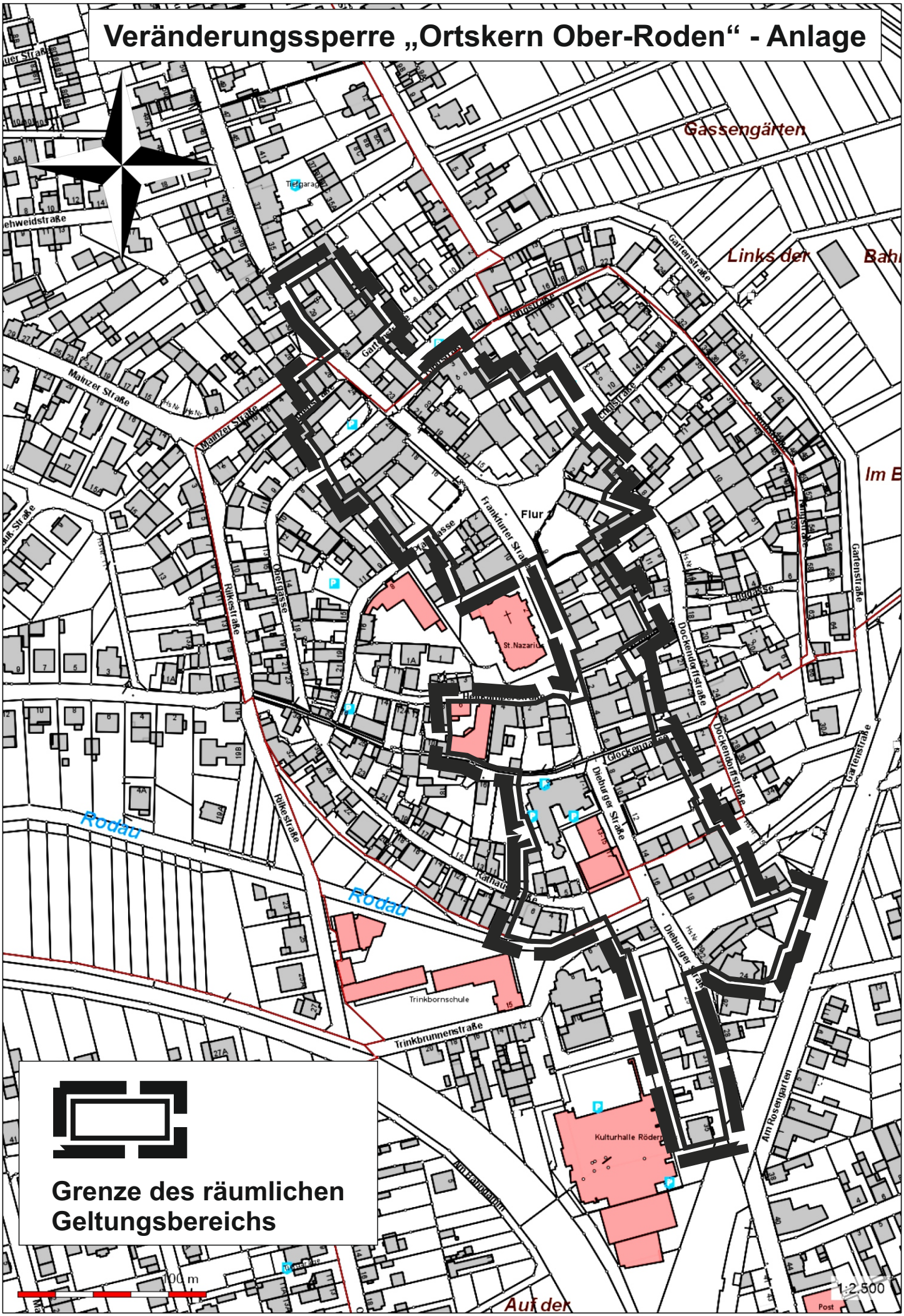
Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Rödermark, den

Magistrat der Stadt Rödermark

Jörg Rotter, Bürgermeister

Veränderungssperre „Ortskern Ober-Roden“ - Anlage



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs