

VORLAGE

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0014/21 AZ: I/6/1/610-008 Datum: 11.01.2021 Verfasser: Pap
Urbanes Gebiet Odenwaldstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Bereits seit mehreren Jahren werden Optionen einer Revitalisierung der „gewerblich“ genutzten Flächen beidseits der Odenwaldstraße diskutiert. Entsprechende Beschlüsse sind am 05.09.2017 sowie am 20.03.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst worden.

Im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen soll insbesondere die Möglichkeit untersucht werden, ob sich dieses Gebiet – vor allem aufgrund seiner Nähe zum S-Bahn- und Regionalbahnhaltelpunkt Ober-Roden – für eine Entwicklung als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung eignet.

Mit dem Ziel, der Erarbeitung aussagekräftiger bzw. belastbarer Entscheidungsgrundlagen ist der Magistrat an die Bauland-Offensive Hessen GmbH bezüglich der Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie in Kontakt getreten. Nach erfolgter Vorprüfung der Voraussetzungen für eine Unterstützung durch die Bauland-Offensive Hessen wurde am 17.05.2018 der Vertrag über die Erstellung der Machbarkeitsstudie abgeschlossen. Die Erarbeitung der Studie erfolgt durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in Kooperation mit der Hessischen Landgesellschaft mbH.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird untersucht, ob für Teilbereiche des Gebiets die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums (Geschosswohnungsbau) insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit (Rentierlichkeit) realisierbar ist. Die Vorgabe, dass mindestens 20 Prozent aller neu geschaffenen Wohnungen öffentlich geförderte Sozialwohnungen sein müssen, wird berücksichtigt. Grundsätzlich sind folgende Entwicklungsmodelle denkbar:

Zwischenerwerb der Grundstücke sowie Baugebietsentwicklung durch die Kommune bzw. einen Treuhänder (HLG)

Nach den bereits vorliegenden Zwischenergebnissen der Machbarkeitsstudie erscheint diese Variante aufgrund der Tatsache, dass die betreffenden Grundstücke bereits jetzt den Wert von Gewerbegrundstücken besitzen (und damit eine entsprechende Ankaufspreiserwartung seitens der jetzigen Eigentümer auslöst wird), kaum realisierbar. Zahlt die Kommunen oder der Treuhänder einen höheren Preis als den in der städtebaulichen Kalkulation ermittelten maximalen Ankaufspreis, so könnte der Verkauf der entwickelten Grundstücke zu einem für Urbane Gebiete marktgängigen Preis von 400 €/m² nur erfolgen, wenn die Kommune die entstehende Differenz zu eigenen Lasten trägt. Ob bezüglich des Verkaufspreises noch Spielräume bestehen (z.B. durch Erhöhung der baulichen Dichte bzw. realisierbaren Wohneinheiten), ist im weiteren Fortgang der Erstellung der Machbarkeitsstudie zu untersuchen.

Entwicklung durch private Grundstücks- und Immobilieneigentümer

Die Kommune – im Besitz der kommunalen Planungshoheit – kann natürlich auch einen (Angebots-) Bebauungsplan, welcher ein Urbanes Quartier gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festsetzt, aufstellen. Sie ist jedoch in diesem Fall von der individuellen Einzelentscheidung bzw. der Mitwirkungsbereitschaft der einzelnen Immobilienbesitzer bei der Umsetzung des Entwicklungsziels „Wohnen und Arbeiten in Bahnhofsnähe“ abhängig. Darüber hinaus ist für eine Realisierung dieses Entwicklungsmodells die Durchführung einer Umlegung gemäß § 45ff. Baugesetzbuch erforderlich, um der Gefahr des Aufstellens eines in der Realität „funktionslosen“ Bebauungsplan entgegenzuwirken.

Die im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen derzeit in Erarbeitung befindliche Machbarkeitsstudie „Wohnen und Arbeiten am Bahnhof“ wird nach Vorlage der endabgestimmten Fassung den politischen Gremien der Stadt Rödermark vorgestellt. Dabei sind vor allem auch die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die weitere Projektentwicklung zu diskutieren.

Es wird jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorgeschlagen, einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch für einen Bebauungsplan zu fassen. Hierdurch wird zum einen der erneute Wille bezeugt, eine Revitalisierung der „gewerblich“ genutzten Flächen beidseits der Odenwaldstraße herbeizuführen. Zum anderen wird dadurch die Grundlage geschaffen, im Bedarfsfall Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung, wie die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 Baugesetzbuch sowie eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch einsetzen zu können.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 6,4 ha großen Urbanen Gebiets gemäß § 6a Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne A21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II)“ sowie A27 „Gewerbegebiet östlich der Odenwaldstraße“. Der Bebauungsplan „Urbanes Gebiet Odenwaldstraße“ ersetzt hierzu die vorgenannten Bebauungspläne in allen ihren Festsetzungen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs.

Innerhalb des derzeit rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) ist der betreffende Bereich größtenteils als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“, Teilbereiche als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Der geplante Bebauungsplan widerspricht somit den Darstellungen des RegFNP, ein Änderungsverfahren ist deshalb erforderlich. (Gegebenenfalls kann der Bebauungsplan auch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Dies hängt aber von dem Ergebnis der „Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ab.)

Durch diesen Aufstellungsbeschluss werden noch keine Haushaltsmittel gebunden. Der Finanzbedarf lässt erst nach erfolgter Klärung des Vorgehens bezüglich der weiteren Projektentwicklung bzw. des anzuwendenden Entwicklungsmodells beziffern.

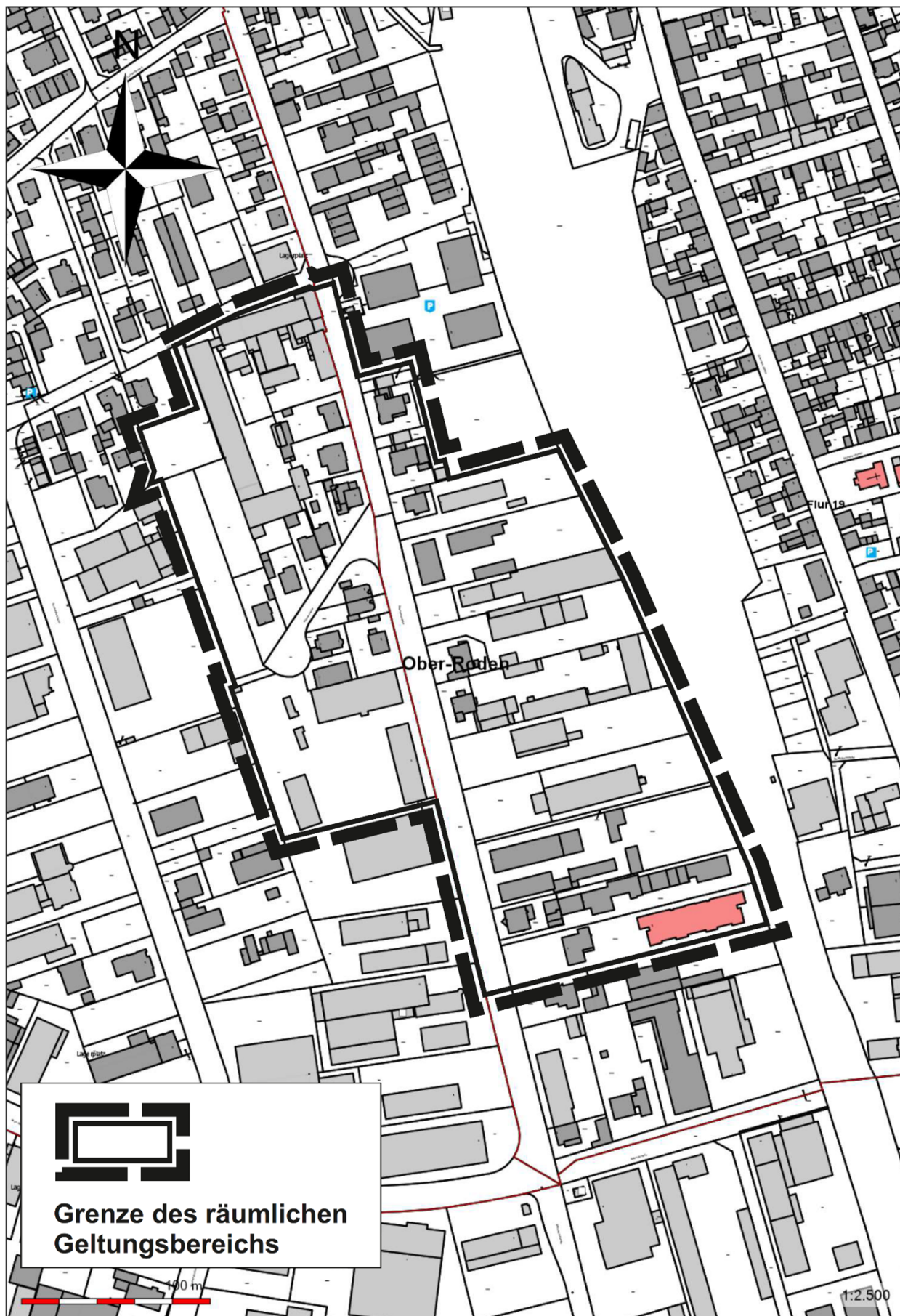
Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein 6,4 Hektar großes Gebiet beidseits des südlichen Abschnitts der Odenwaldstraße. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung Urbanen Gebiets gemäß § 6a Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung A33 „Urbanes Gebiet Odenwaldstraße“.

Der Bebauungsplan A33 „Urbanes Gebiet Odenwaldstraße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die Bebauungspläne A21.1 „Industriegebiet (Gewerbegebiet II)“ sowie A27 „Gewerbegebiet östlich der Odenwaldstraße“ in allen ihren Festsetzungen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke 588/6, 588/7, 588/10, 588/13, 588/17, 588/19, 588/25, 588/34, 588/35, 588/36, 588/37, 588/38, 588/39, 588/40, 588/41, 588/42, 588/43, 588/44, 588/45, 588/46, 588/51, 588/52, 730/1 (tw.), 775/5 (tw.) und Flur 26, Flurstücke 1/3, 2/2, 2/5, 2/6, 2/7, 3, 4/2, 5/3, 5/4, 5/5, 7/2, 405/2 (tw.), 406, 414/1, 415, 416, 417/4, 417/5, 417/6, 417/7, 418 sowie 419. 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 vorzulegen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

keine