

VORLAGE

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0006/20 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 07.01.2020 Verfasser: pap										
Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Dieburger Straße Süd" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch; Antrag des Vorhabenträgers Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch											
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>13.01.2020</td><td>Magistrat</td></tr><tr><td>22.01.2020</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>23.01.2020</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>04.02.2020</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	13.01.2020	Magistrat	22.01.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	23.01.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	04.02.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>										
13.01.2020	Magistrat										
22.01.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie										
23.01.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss										
04.02.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark										

Sachverhalt/Begründung:

Im Bereich des früheren Autohauses mit Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Dieburger Straße 119 in Ober-Roden plant die Früchtenicht & Riedl OR GbR/ Dieburg als Vorhabenträger die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf einer die Gebäude verbindenden Tiefgarage. Im Rahmen der Bebauung soll eine Gewebereinheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes sowie 24 Wohnungen, hiervon 10 im nördlichen und 14 im südlichen Gebäude entstehen. Nach derzeitiger Planung sollen mindestens 5 Wohnungen als Sozialwohnungen realisiert werden.

Der Vorhabenträger wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entsprechende Fördermittel beantragen, für deren Gewährung nach bisherigem Kenntnisstand auch ein Zuschuss der Stadt Rödermark erforderlich ist. Im Gegenzug erhält die Stadt ein verbindliches Vorschlagsrecht für die Belegung der Sozialwohnungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Sozialwohnungen dauerhaft zu entsprechenden Konditionen zu vermieten. Näheres ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Der Vorhabenträger hat über die Flurstücke in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Nr. 590/3 sowie 592/2 einen Kaufvertrag geschlossen, durch den der Vorhabenträger unter der Voraussetzung der Baurechtschaffung sowie der Kaufpreiszahlung Eigentümer der Grundstücke wird. Er ist insofern Verfügungsberechtigter im Sinne § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß erster Bestätigung der Vereinigten Volksbank Maingau (Niederlassung der Frankfurter Volksbank eG) bestehen positive Verhandlungen zwischen dem Vorhabenträger und der Bank. Vor Satzungsbeschluss ist gegenüber der Stadt noch der Nachweis der gesicherten Finanzierung des Vorhabens zu führen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist mit einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung zugunsten des Vorhabens zu rechnen.

Der Vorhabenträger beantragt die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und erklärt, alle in Zusammenhang mit dem Planvorhaben anfallenden Kosten zu tragen. Hierzu zählen insbesondere auch die Kosten der Baureifmachung durch Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen sowie die Kosten zur Sanierung bzw. fachgerechten Entsorgung des aufgrund der früheren Gewerbenutzung teilweise kontaminierten Baugrunds und alle anfallenden Erschließungskosten. Der Stadt entstehen im Zusammenhang mit dem Vorhaben keine Kosten.

Der Bebauungsplan soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich in Rödermark und liegt innerhalb des Stadtteils Ober-Roden. Es liegt südlich der Raiffeisenstraße und westlich der Dieburger Straße und besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,28 ha, wobei eine Teilfläche von knapp 2.000 m² auf die baulich nutzbaren Privatgrundstücksflächen entfällt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst lediglich die Grundstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke 590/3 und 592/2, mithin eine Fläche von 1.806 m².

Beschlussvorschlag:

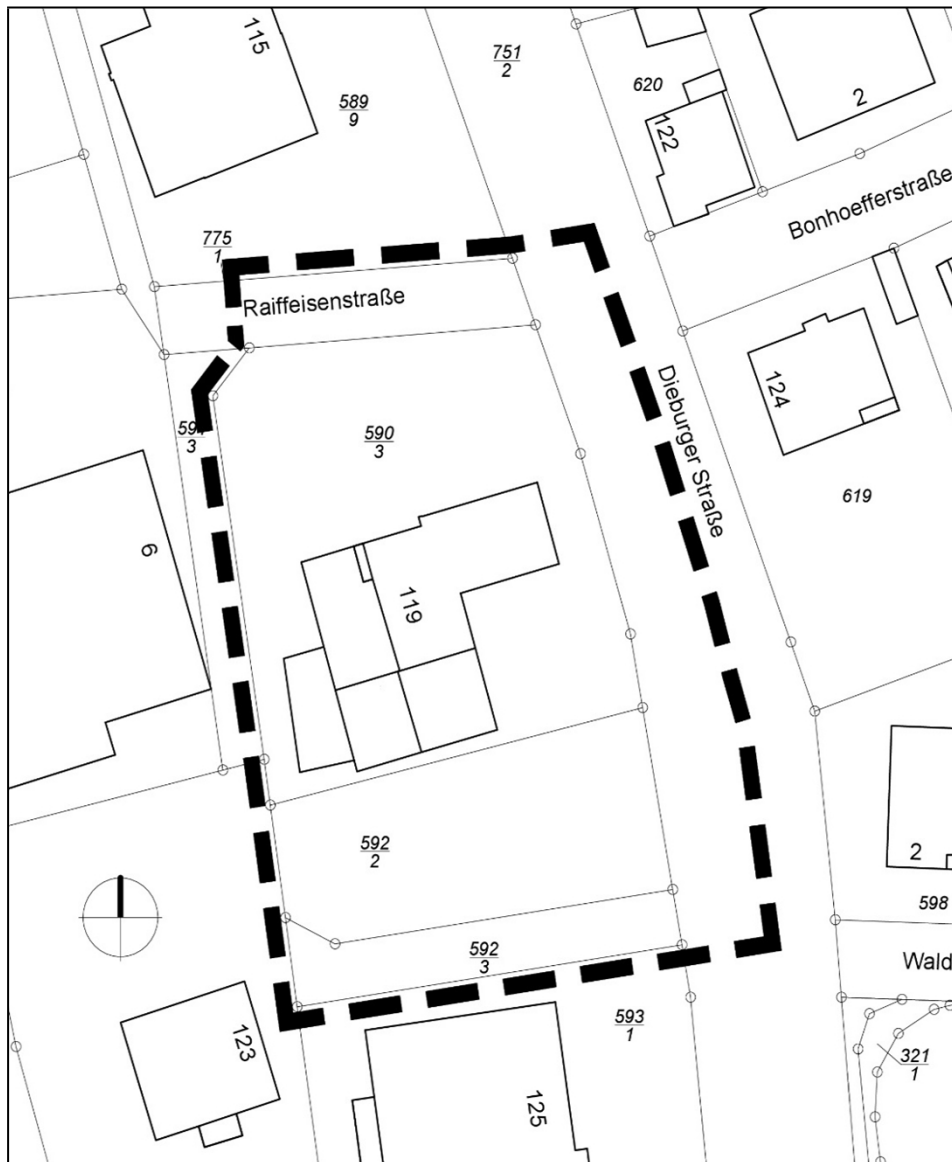
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch auf Antrag des Vorhabenträgers – Fruchtenicht & Riedl OR GbR/ Dieburg – das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 Baugesetzbuch einzuleiten.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A49 „Dieburger Straße Süd“.

Ziel der Planung ist die Realisierung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf einer diese Gebäude verbindenden Tiefgarage. Im Rahmen der Bebauung soll eine Gewebereinheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes sowie 24 Wohnungen, hiervon 10 in nördlichen und 14 im südlichen Gebäude entstehen, von denen mindestens 5 Wohnungen als sozial geförderte Wohnungen hergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans A49 „Dieburger Straße Süd“. umfasst die Grundstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke 590/3, 592/2, 592/3, 751/2 (teilweise) sowie 775/1 (teilweise).

Die räumliche Abgrenzung kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.



(Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2020;
Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement
und Geoinformation)

Sollten sich bei der Planung Abweichungen an 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 Bauasetzbuch vorzulegen.

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A49 „Dieburger Straße Süd“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist durchzuführen.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Richtlinien der WI-Bank sehen vor, dass sich die Kommune mit mindestens 10.000 € je Wohneinheit an der Finanzierung der Sozialwohnungen beteiligt. Verschiedene mögliche Finanzierungsvarianten des Investitionskostenzuschusses werden aktuell auf ihre Wirtschaftlichkeit geprüft. Die Festlegung erfolgt mit der Beschlussfassung des Durchführungsvertrags. /08.01.20 Be

Anlagen

Anlage_01_Antrag_Vorhabenträger

Anlage_02_Vorhabenplanung_Stand_Dez._2019

Anlage_03_Vorhabenbezogener_Bebauungsplan_Entwurf

Anlage_04_Textliche_Festsetzungen_Entwurf

Anlage_05_Vorhaben-_und_Erschließungsplan_Entwurf

Anlage_06_Begründung_Entwurf