

Tagesordnung zur 34. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie

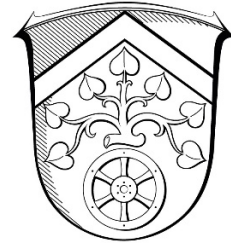
Sitzungstermin: Mittwoch, 04.06.2025, 19:30 Uhr
Raum, Ort: Mehrzweckraum der Halle Urberach, Am Schellbusch 1

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Tagesordnung	
2	Stand Ortsumfahrung Urberach (ohne Vorlage - Präsentation)	
3	Ortskern Ober-Roden; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch	DS/166/25
4	Ortskern Ober-Roden; Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch	DS/167/25
5	Einsparung des Gremiums für Landschaftspflege, Umwelt und Naturschutz Rödermark	DS/189/25
6	Antrag der FDP-Fraktion: STOP der Planungen zur Verschönerung des (Rodau-)Park an der Rilkestraße	DS/185/25
7	Einschlägige Punkte zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung	
8	Mitteilungen und Anfragen	

STADT RÖDERMARK

DER STADTVERORDNETENVORSTEHER



An die Mitglieder
des Ausschusses für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie

Fachdienst Gremien
Rathaus Ober-Roden
Dieburger Straße 13-17
63322 Rödermark
Telefon: 06074 911-312
gremien@roedermark.de

28. Mai 2025

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur **34. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie** ein.

Sitzungstermin: Mittwoch, 04.06.2025, 19:30 Uhr
Raum, Ort: Mehrzweckraum der Halle Urberach, Am Schellbusch 1
Zusatzinformation:

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Vorlage
1	Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und Tagesordnung	
2	Stand Ortsumfahrung Urberach (ohne Vorlage - Präsentation)	
3 (Stavo TOP 10)	Ortskern Ober-Roden; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch	DS/166/25
4 (Stavo TOP 11)	Ortskern Ober-Roden; Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch	DS/167/25
5 (Stavo TOP 12)	Einsparung des Gremiums für Landschaftspflege, Umwelt und Naturschutz Rödermark	DS/189/25
6 (Stavo TOP 20)	Antrag der FDP-Fraktion: STOP der Planungen zur Verschönerung des (Rodau-)Park an der Rilkestraße	DS/185/25
7	Einschlägige Punkte zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung	
8	Mitteilungen und Anfragen	

Die Dokumente zu den Tagesordnungspunkten stehen für Sie in ALLRIS net (www.roedermark.sitzung-online.de) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gerhard Schickel
Ausschussvorsitzender



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

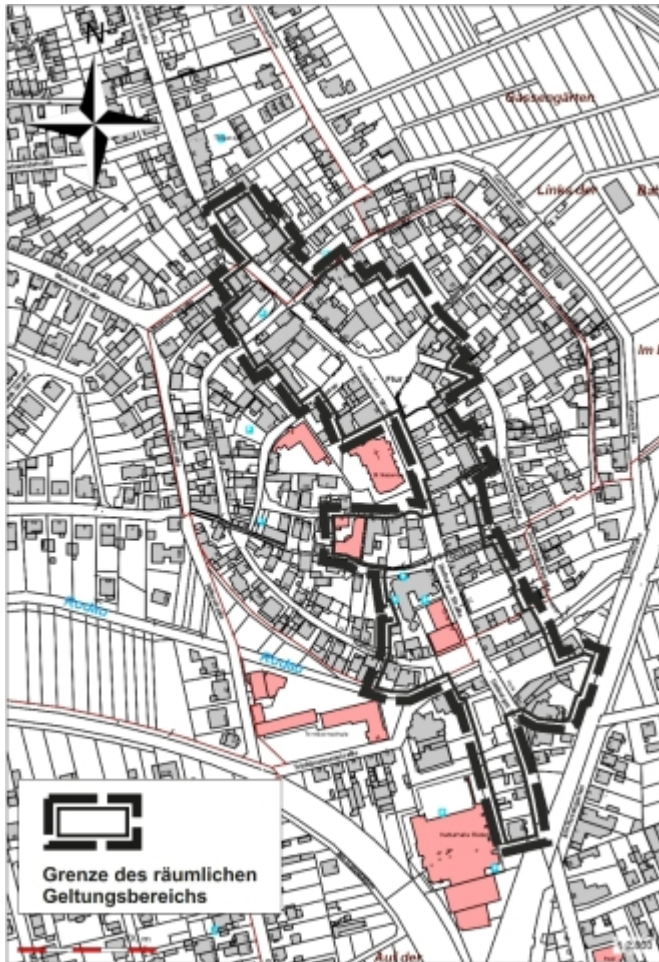
Beschlussvorschlag:

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 € (brutto) geschätzt. Ein fachlich geeignetes Büro für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist durch öffentliche Ausschreibung zu ermitteln und zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

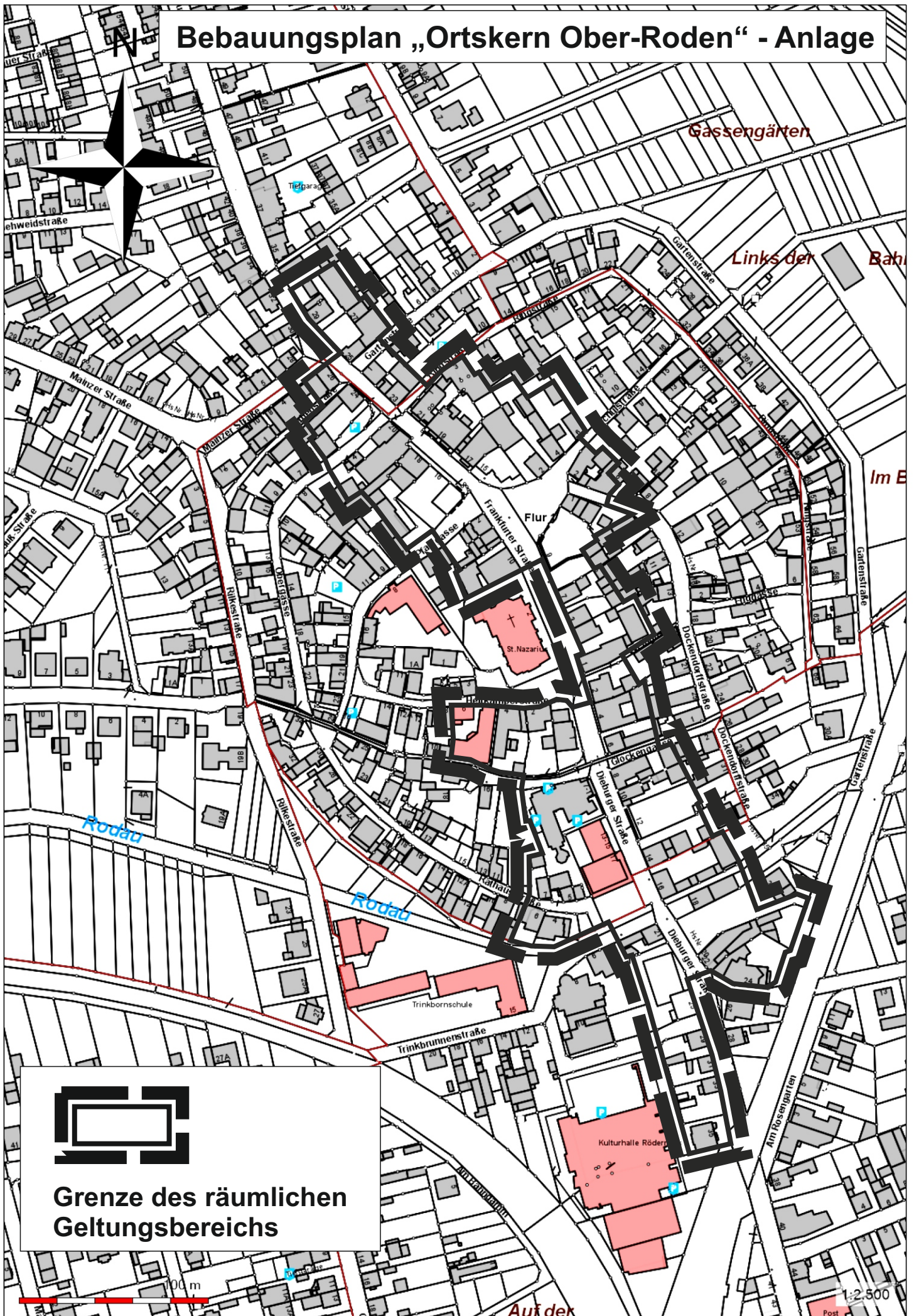
JA

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)

Bebauungsplan „Ortskern Ober-Roden“ - Anlage





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:

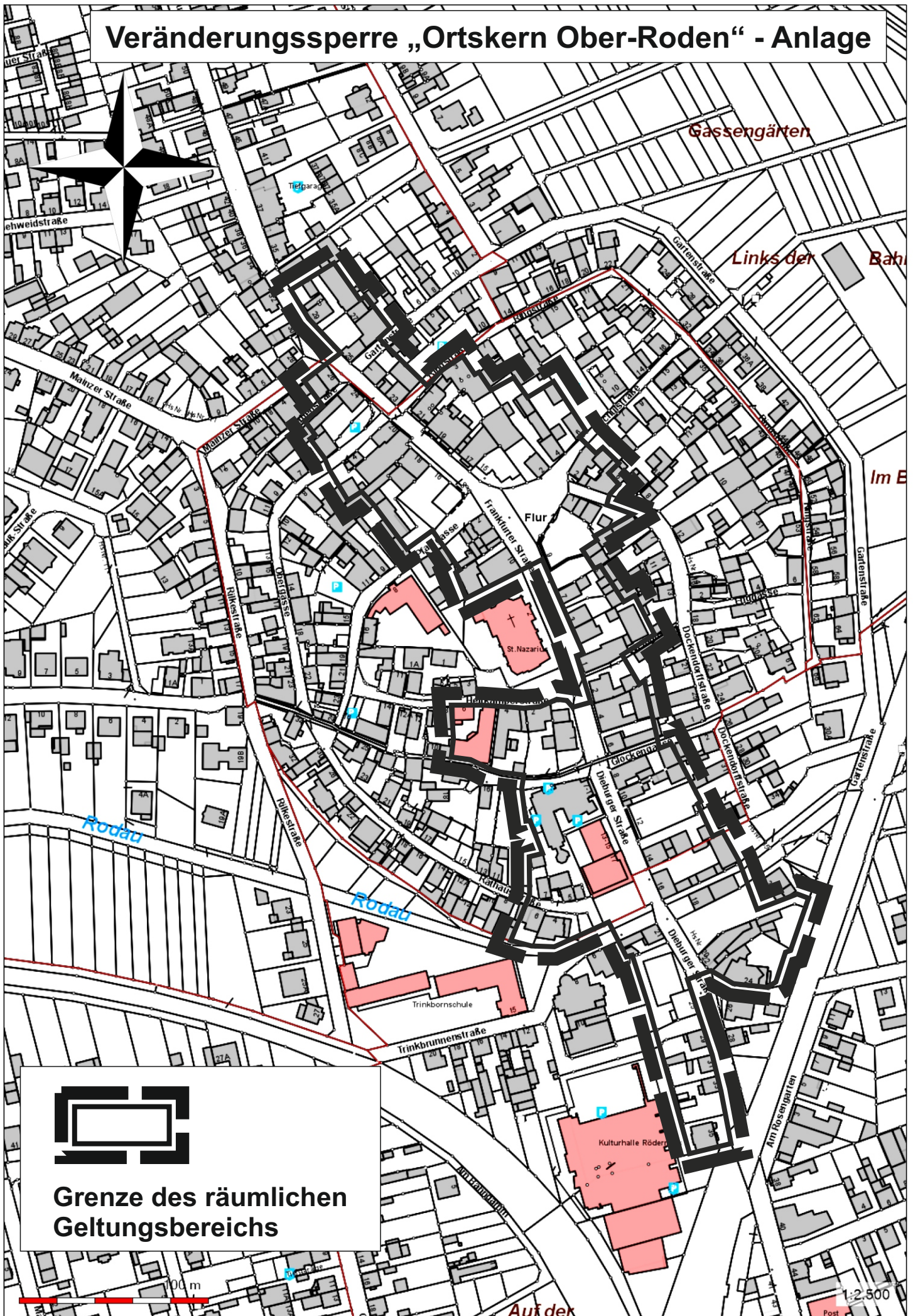
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Rödermark, den

Magistrat der Stadt Rödermark

Jörg Rotter, Bürgermeister

Veränderungssperre „Ortskern Ober-Roden“ - Anlage





Einsparung des Gremiums für Landschaftspflege, Umwelt und Naturschutz Rödermark

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 die Abschaffung des Gremiums für Landschaftspflege, Umwelt und Naturschutz in Rödermark.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss vom 24.05.2022 die Einrichtung eines Gremiums für Landschaftspflege, Umwelt und Naturschutz Rödermark in Form eines Runden Tisches. Das Gremium besteht aus 21 Teilnehmern.

Es wird empfohlen dieses Gremium wieder abzuschaffen und den Kontakt zu den Teilnehmern maßnahmen- und objektbezogen herzustellen.

Der Magistrat der Stadt Rödermark berät in diesem Zusammenhang derzeit über die Abschaffung der Kommissionen

- Internationale Partnerschaften und
- Leitbild- und Stadtentwicklung

Finanzielle Auswirkungen:

Werden nachgereicht.

Anlage/n:

Keine

STOP der Planungen zur Verschönerung des (Rodau-)Park an der Rilkestraße

Antragstellung: FDP-Fraktion

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Ö/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:

Der Magistrat der Stadt Rödermark wird mit Blick auf die aktuelle (und absehbare) finanzielle Schieflage der Stadt Rödermark und der finanziellen Belastung der Bürger/-innen (Stichwort: Grundsteuererhöhung¹) beauftragt, sämtliche Planungen und Aktivitäten zur Verschönerung des (Rodau-)Park in Höhe der Trinkbornschule / an der Rilkestraße einzustellen. Hierfür vorgesehene Finanzmittel sind abzuplanen. Eventuell vorhandene Fördermitteltatbestände sind rückabzuwickeln.

Begründung:

Der kleine Grünzug an der Rodau an der Rilkestraße ist Ober-Rodens größte innerstädtische Grünfläche. Da eine Teilfläche zeitweise als Erweiterung des nicht großen Schulhofs der Trinkbornschule genutzt wird, sind die- Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit aktuell beschränkt. Aus diesem Grund ist mit dem ISEK die Maßnahme 34 „Ausbau Grünzug Rathausplatz zur Grünen Mitte“ beschlossen worden. „Ziel der Maßnahme ist es, ein grün-blaues Band vom Rathausplatz zur Grünen Mitte zu gestalten und damit sowohl die ökologischen Funktionen der Freiflächen aufzuwerten als auch die Naherholungsqualitäten und das Wohnumfeld zu verbessern.“ Die konkreten Planungen wurden seit der Verabschiedung des ISEK im Mai 2019 nicht mehr in den öffentlichen städtischen Gremien vorgestellt, beraten oder besprochen.

Die Planungen² zu diesem Areal sind in vollem Gange³. Im Rahmen einer Bürgerbeteiligung wurden die Pläne am 23. April in der Kulturhalle -der Öffentlichkeit vorgestellt⁴. Es gab dabei auch viele kritische Rückmeldungen. In den sozialen Medien wird teilweise die Sinnhaftigkeit

¹ Große Pläne für kleinen Grünzug in Ober-Roden – Offenbach Post vom 12.05.2025

² „Grün, Blau, Rot: Bunttes Mosaik in Planung“ – Meldung der Stadt Rödermark (www.roedermark.de) vom 06.05.2025

³ „Bürger sind zum Mitreden eingeladen“ – Offenbach Post vom 07.04.2025

⁴ „Es reicht! – Bürgermeister aus dem Kreis Offenbach schlagen Alarm“ – Neue Zeitung Heusenstamm vom 19.04.2025

der gesamten Maßnahme angezweifelt, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen und absehbaren finanziellen Situation^{5 6} der Stadt Rödermark.

Anlage/n:

Keine

⁵ „Freies Stück vom Kuchen wird immer kleiner“ – Meldung der Stadt Rödermark (www.roedermark.de) vom 13.05.2025

⁶ „Kassensturz mit Folgen“ – Offenbach Post vom 14.05.2025