

# VORLAGE

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

|                                                                                                                                                                                 |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| vom/der<br>Fachbereich 6                                                                                                                                                        | Vorlage-Nr: VO/0141/15<br>AZ: I/6/1/610-102<br>Datum: 24.06.2015<br>Verfasser: K |
| <b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan A 21.5 "Nördlich des Rödermarkrings" (Teilräumige Änderung des Bebauungsplans A 21.2)</b> |                                                                                  |
| Beratungsfolge:                                                                                                                                                                 |                                                                                  |
| <i>Datum</i>                                                                                                                                                                    | <i>Gremium</i>                                                                   |
| 29.06.2015                                                                                                                                                                      | Magistrat                                                                        |
| 08.07.2015                                                                                                                                                                      | Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie                          |
| 09.07.2015                                                                                                                                                                      | Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss                               |
| 20.07.2015                                                                                                                                                                      | Magistrat                                                                        |
| 21.07.2015                                                                                                                                                                      | Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark                                  |

## Sachverhalt/Begründung:

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das im Bereich der Straßen Rödermarkring, Senefelder Straße und Odenwaldstraße entstandene Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben und gewerblichen Nutzungen bauleitplanerisch geordnet werden. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollen die bestehenden Nutzungen bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert werden. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, in dessen Geltungsbereich Ansiedlungsflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe zu sichern. Die zusätzliche Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen – über den Bestand hinaus – widerspricht dieser Zielsetzung und soll daher unterbunden werden. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand sowie an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen angepasst.

## Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans A 21.5 „Nördlich des Rödermarkrings“ liegt im Rödermarker Stadtteil Ober-Roden und umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an den Rödermarkring. In westlicher, nördlicher und östlicher Richtung schließen sich an das Plangebiet gewerbliche und industrielle Nutzungen an.

## Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Im Bereich der Straßen Rödermarkring, Senefelder Straße und Odenwaldstraße sind in der Vergangenheit, räumlich konzentriert, verschiedene Einzelhandelsbetriebe entstanden, so dass entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes A 21.2 von 1984, der hier Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO<sup>1968</sup> festsetzt, Teile des damaligen Plangebietes nicht mehr nur dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe sowie gewerbegebietstypischen Nutzungen vorbehalten sind, sondern sich nunmehr

als Häufung von Einzelhandelsbetrieben in autokundenorientierter Lage darstellen. So findet sich neben Lebensmittelmärkten der Firmen Aldi Süd, Lidl und Netto auch ein Getränkemarkt, während in einem bislang ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich die Errichtung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs geplant ist.

Die Stadt Rödermark beschäftigt sich gegenwärtig unter anderem im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Ober-Roden“ mit der bauleitplanerischen Sicherung gewerblich-industriell geprägter Bereiche, innerhalb derer die bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen nicht mehr als ausreichend erachtet werden, die künftige städtebauliche Entwicklung nach Maßgabe der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen zu steuern. Ferner besteht ein kommunales Einzelhandelskonzept, demzufolge Schwerpunkte einzelhandelsrelevanter Nutzungen und Angebote auf die städtebaulich integrierten Lagen konzentriert werden sollen und mithin die Grundversorgung im Nahbereich und nicht vorrangig in autokundenorientierter Lage gestärkt werden soll.

Vor diesem Hintergrund zeichnet sich im Bereich des Plangebietes eine Entwicklung ab, die einer bauleitplanerischen Ordnung bedarf, zumal die ansässigen Betriebe überwiegend Verkaufsflächen oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit aufweisen und demnach grundsätzlich nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig wären. Da jedoch nicht nur die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes A 21.2 von 1984 erkennbar nicht mehr dazu geeignet sind, eine weitere Verfestigung eines Versorgungsstandortes in städtebaulich nur teilintegrierter Lage zumindest steuern zu können und es gleichzeitig das städtebauliche Ziel der Stadt Rödermark ist, Flächen innerhalb von Gewerbegebieten auch entsprechenden gewerbegebietstypischen Nutzungen vorzubehalten, soll eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das entstandene Nebeneinander von Einzelhandelsbetrieben und gewerblichen Nutzungen bauleitplanerisch geordnet werden. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die bestehenden Nutzungen bauplanungsrechtlich im Bestand gesichert. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, in dessen Geltungsbereich Ansiedlungsflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe zu sichern. Die zusätzliche Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen – über den Bestand hinaus – widerspricht dieser Zielsetzung und soll daher unterbunden werden. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand sowie an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen angepasst.

### Planungsgrundlagen

Der Regionale Flächennutzungsplan weist für das Gebiet gewerbliche Bauflächen (Bestand) aus. Einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 bedarf es vorliegend nicht, da im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Eine entsprechende Berichtigung kann, sofern dies erforderlich werden sollte, seitens des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nachträglich durchgeführt werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgaben insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den regionalplanerisch festgelegten Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe zu beachten und im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen. Nach dieser Maßgabe soll der Ansiedlung von Einzelhandel in peripheren, gewerblichen Lagen entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet war auch bisher schon überplant und zwar als Gewerbegebiet. Einzelhandelsnutzungen waren durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Zur Sicherung der Planung soll eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sep. 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548) geändert worden ist, die Aufstellung des Bebauungsplans A 21.5 "Nördlich des Rödermarkrings" (Abgrenzung siehe nachstehend).

Planungsziel ist es, Ansiedlungsflächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe zu sichern. Die zusätzliche Ausbreitung von Einzelhandelsnutzungen – über den Bestand hinaus – widerspricht dieser Zielsetzung und soll daher unterbunden werden.

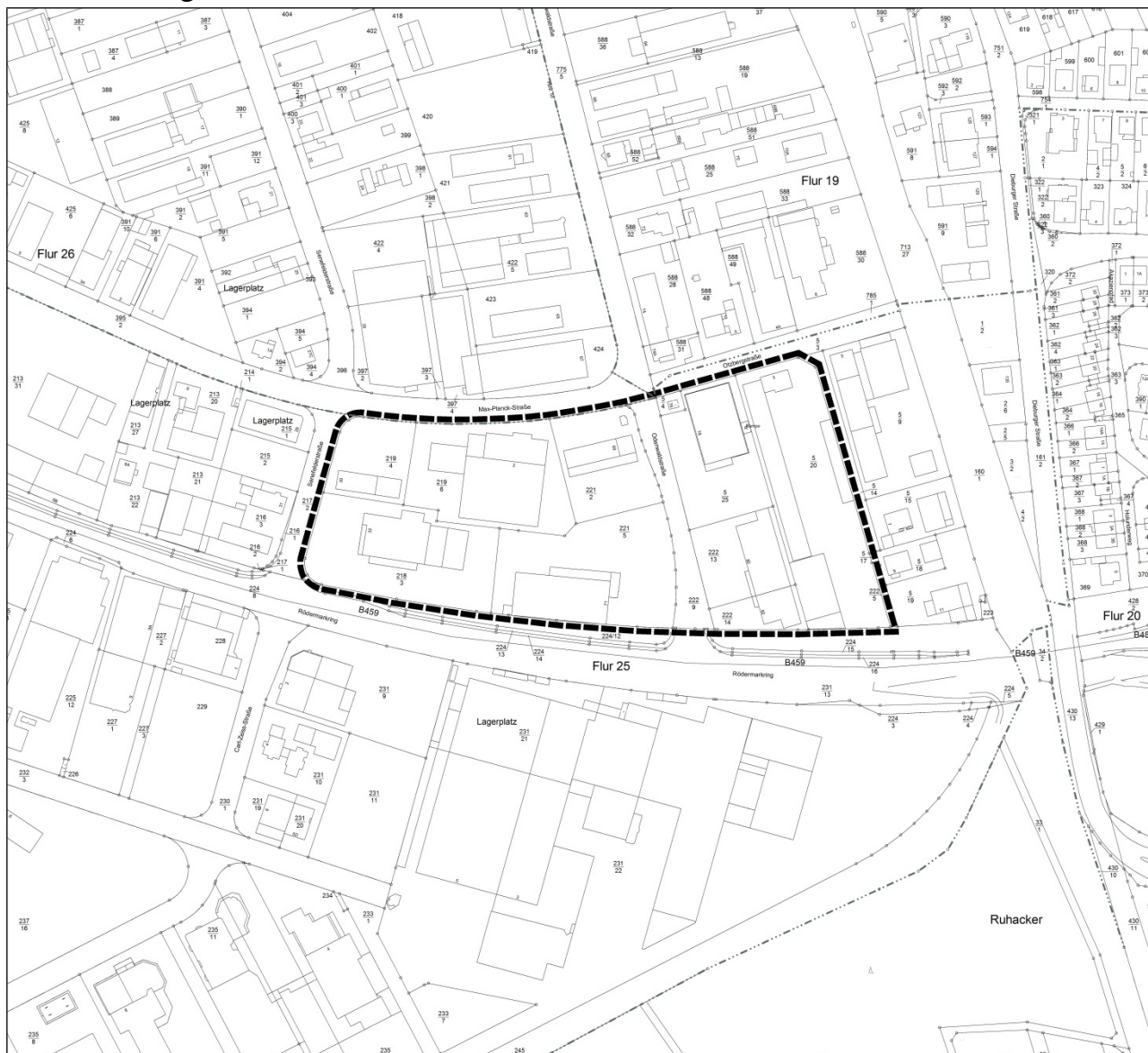
Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem geplanten Geltungsbereich ergeben, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Planungsbüro Holger Fischer aus Linden beauftragt.

Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

## Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 21.5 „Nördlich des Rödermarkings“



genordet, ohne Maßstab

### Abstimmungsergebnis:

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

**Enthaltung:**

### Finanzielle Auswirkungen:

**JA/Nein**