

**Der Vorsitzende des Ausschusses für  
Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und  
Energie**



An die Mitglieder des Ausschusses für  
Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie  
den Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
und seine Stellvertreter  
den Vertreter des Ausländerbeirates  
den Vertreter des Seniorenbeirates  
die Mitglieder des Magistrates

Schriftführer: Herr Kron  
Telefon: 06074 911210

14. Oktober 2020

**der Stadt Rödermark**

**E i n l a d u n g**

Ich lade Sie ein zu der  
**35. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und  
Energie**

(Sitzung Nr. 5/2020)

am **Mittwoch, 21.10.2020**, um **19:30** Uhr.

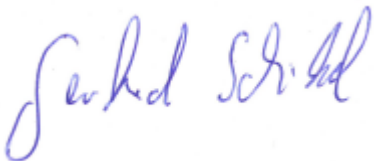
Die Sitzung findet im **Mehrzweckraum der Halle Urberach, Am Schellbusch 1** statt.

**Tagesordnung:**

- TOP 1      Begrüßung und Feststellen der Beschlussfähigkeit
- TOP 2      Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan  
(Stavo      A67 "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden;  
TOP 6)      Behandlung der Stellungnahmen/ Äußerungen aus der frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch  
Vorlage: VO/0231/20
- TOP 3      Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan  
(Stavo      A67 "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden;  
TOP 7)      Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2  
Baugesetzbuch (öffentliche Auslegung) sowie der Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2  
Baugesetzbuch  
Vorlage: VO/0232/20

- TOP 4 Grundstück Gemarkung Urberach Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße  
(Stavo Vorlage: VO/0227/20  
TOP 5)
- TOP 5 Antrag der SPD-Fraktion: Beseitigung des S-Bahnübergangs in Ober-Roden  
(Stavo Vorlage: SPD/0223/20  
TOP 8)
- TOP 6 Antrag der SPD-Fraktion: Sozialer Wohnungsbau in Rödermark  
(Stavo Vorlage: SPD/0224/20  
TOP 9)
- TOP 7 Einschlägige Punkte zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
- TOP 8 Mitteilungen und Anfragen

Mit freundlichen Grüßen



Gerhard Schickel  
Ausschussvorsitzender

F. d. R.



Thomas Kron  
Schriftführer

# VORLAGE

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0231/20 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 06.10.2020 Verfasser: Pap
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A67 "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden; Behandlung der Stellungnahmen/ Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch</b>	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
12.10.2020	Magistrat
21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

## **Sachverhalt/Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 04.02.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers „Früchtenicht & Riedl OR GbR“ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans „Dieburger Straße Süd“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Irrtümlich wurde dem Bebauungsplan die Nummer „A49“ zugeordnet; korrekt ist die Bezeichnung „A67“.

Im Bereich eines früheren Autohauses mit Kfz-Werkstadt auf dem Grundstück Dieburger Straße 119 im Stadtteil Ober-Roden plant die „Früchtenicht & Riedl OR GbR“ 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 in nördlichen und 14 im südlichen Gebäude entstehen.

Mindestens 5 Wohnungen sollen als Sozialwohnungen hergestellt und dauerhaft entsprechend genutzt 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.

Im Zeitraum vom 24.02. bis 27.03.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung/ Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Diesbezügliche Äußerungen bzw. Stellennahmen gingen nicht ein. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich zur Planung zu äußern. Die hierzu eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung (Anlage\_01) einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Behandlung der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen gemäß der in der Anlage „Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stand 28.09.2020)“ dargestellten Beschlussvorschlägen.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

**Enthaltung:**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja

Für den Fall, dass 5 Wohnungen als sozial geförderte Wohnungen hergestellt werden, sind im Haushaltsplan 2020 50.000 € bereitgestellt. /Kl 07.10.20

### **Anlagen**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Stand 28.09.2020)

***1 Exemplar pro Fraktion sowie Einsichtnahme online per Allris erbeten.***

# VORLAGE

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0232/20 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 06.10.2020 Verfasser: Pap
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A67 "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden; Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (öffentliche Auslegung) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch</b>	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
12.10.2020	Magistrat
21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

## **Sachverhalt/Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 04.02.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers „Früchtenicht & Riedl OR GbR“ die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans „Dieburger Straße Süd“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Irrtümlich wurde dem Bebauungsplan die Nummer „A49“ zugeordnet; korrekt ist die Bezeichnung „A67“.

Im Zeitraum vom 24.02. bis 27.03.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung/ Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich zur Planung zu äußern.

Nachdem die Behandlung der Äußerungen bzw. Stellungnahmen beschlossen worden ist, kann der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel durchgeführt werden.

## **Beschlussvorschlag:**

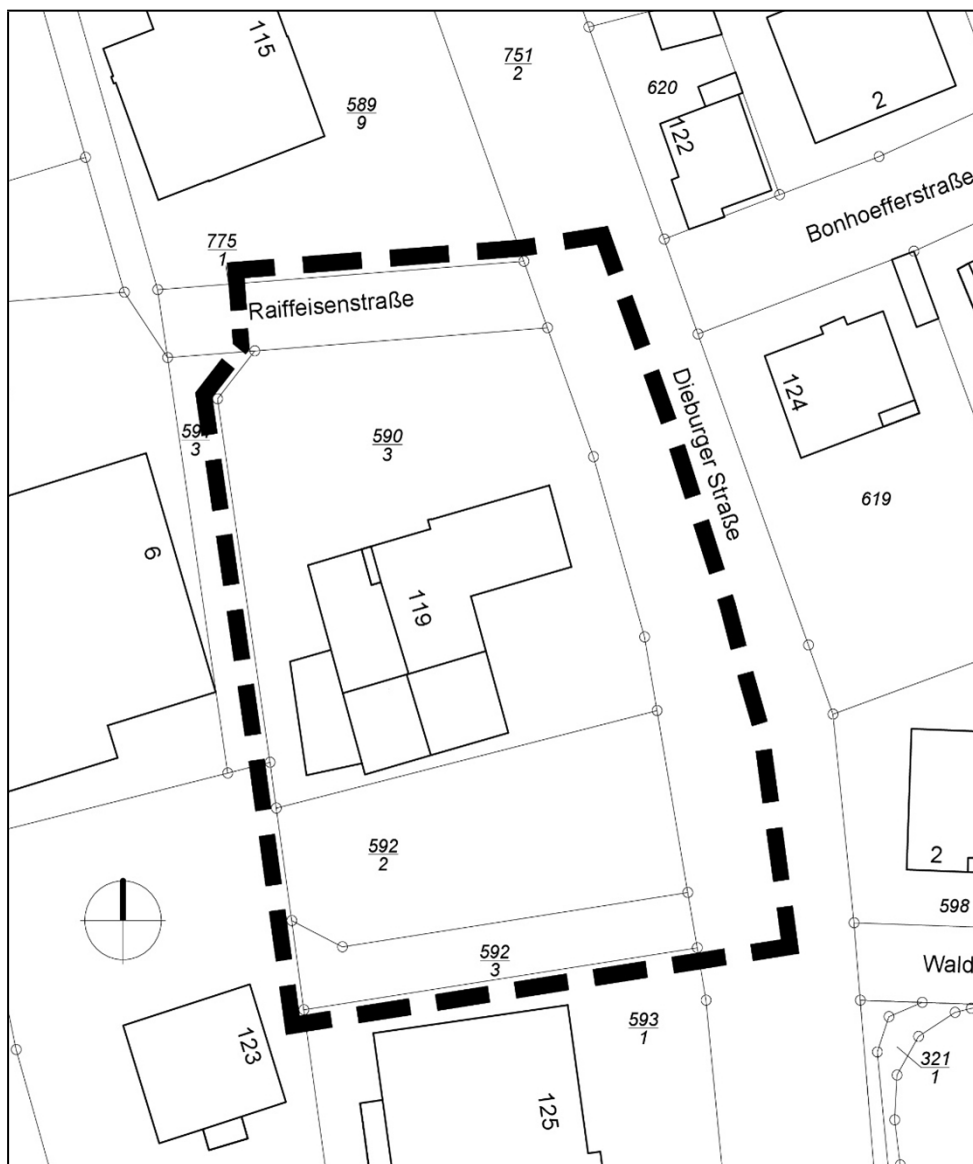
Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A67 „Dieburger Straße Süd“.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans A67 „Dieburger Straße Süd“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Grundlage dieses Beschlusses stellt der Planungsstand vom September 2020 unter Berücksichtigung der Änderungen, die sich aus der erfolgten Behandlung der Äußerungen und Stellungnahmen ergeben.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans A67 „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)

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A67 „Dieburger Straße Süd“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

**Enthaltung:**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

**Ja**

Für den Fall, dass 5 Wohnungen als sozial geförderte Wohnungen hergestellt werden, sind im Haushaltsplan 2020 50.000 € bereitgestellt. /Kl 07.10.20

### **Anlagen**

Anlage\_01\_A67\_Bebauungsplan\_Festsetzung\_d\_Planzeichen\_Entwurf\_Sept\_2020

Anlage\_02\_A67\_Bebauungsplan\_Festsetzung\_d\_Text\_Entwurf\_Sept\_2020

Anlage\_03\_A67\_Vorhaben-\_u\_Erschließungsplan\_Entwurf\_Sept\_2020

Anlage\_04\_A67\_Begründung\_Entwurf\_Sept\_2020

Anlage\_05\_A67\_Begründung\_Anlage\_1a-l\_Vorhabenplanung

Anlage\_06\_A67\_Begründung\_Anlage\_1m\_Stellplatzberechnung

Anlage\_07\_A67\_Begründung\_Anlage\_2\_Antrag\_Vorhabenträger

Anlage\_08\_A67\_Begründung\_Anlage\_3\_Bestandsplan

Anlage\_09\_A67\_Begründung\_Anlage\_4a\_Artenschutz\_Voruntersuchung\_200312

Anlage\_10\_A67\_Begründung\_Anlage\_4b\_Artenschutz\_200716

Anlage\_11\_A67\_Begründung\_Anlage\_5\_Schallschutz\_200130

Anlage\_12\_A67\_Begründung\_Anlage\_6\_Altlasten\_200704

***1 Exemplar pro Fraktion sowie Einsichtnahme online per Allris erbeten.***

# VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Liegenschaften	Vorlage-Nr: VO/0227/20 AZ: i/6/2/941-12 Datum: 25.09.2020 Verfasser: Gr
<b>Grundstück Gemarkung Urberach Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße</b>	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
05.10.2020	Magistrat
21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

## **Sachverhalt/Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 20.03.2020 den Verkauf des Grundstücks Gemarkung Ober-Roden Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße, an Herrn Pascal Julien zur Erweiterung der Firma Bachmann Kunststoff Technologien GmbH, beschlossen.

Herr Julien hat jetzt mitgeteilt, dass aufgrund der sich im Laufe des Jahres geänderten wirtschaftlichen Lage, das geplante Vorgehen nicht mehr zu bewältigen ist. Von einem Ankauf des Grundstücks in der Rudolf-Diesel-Straße muss daher abgesehen werden.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.2020 (VO/0018/20) hinsichtlich des Verkaufs des Grundstücks Gemarkung Ober-Roden Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße, an Herrn Pascal Julien, wird aufgehoben.

## **Abstimmungsergebnis:**

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

**Enthaltung**

## **Finanzielle Auswirkungen:**

**Nein**





# Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 20.09.2020 Antragsteller: <b>SPD-Fraktion</b> Verfasser/in: <i>Norbert Schultheis</i>								
<b>Antrag der SPD-Fraktion: Beseitigung des S-Bahnübergangs in Ober-Roden</b>									
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>21.10.2020</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>22.10.2020</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>03.11.2020</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie								
22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss								
03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark								

## Sachverhalt/Begründung:

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2019 wurde über einen gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und der FWG beraten. Der Antrag hatte folgenden Wortlaut:

*"Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich bei gegebener Finanzierungsmöglichkeit für die Realisierung einer Bahnunterführung in Ober-Roden aus.*

*Der Magistrat wird beauftragt, ein aktuelles Konzept für den Bau einer solchen Unterführung und mögliche Alternativen für den Kfz-Verkehr, für den Fahrradverkehr und für den Fußgängerverkehr der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.*

*Gleichzeitig wird der Magistrat beauftragt alle Finanzierungsmöglichkeiten hierfür zu ermitteln."*

Nach Beratung wurde der Antrag zurückgezogen.

Mittlerweile haben sich die Finanzierungsbedingungen für den Bau von Kreuzungsbauwerken geändert. Durch eine Änderung des Eisenbahnkreuzungsgesetzes am 3.3.2020 werden alle Finanzierungsanteile der Kommune vom Bund bzw. Land übernommen. Da das Ziel dieser Gesetzesänderung die beschleunigte Beseitigung von Kreuzungsbauwerken ist, würden somit direkt für die Stadt Rödermark keine Kosten entstehen. Begleitende Maßnahmen sind allerdings weiterhin von der Stadt zu tragen. Daher sollte jetzt umgehend ermittelt werden, welche Kosten bei verschiedenen Varianten durch die Stadt zu tragen wären.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat wird beauftragt, durch eine Machbarkeitsstudie für den motorisierten Individualverkehr alternative Querungsmöglichkeiten für den Bahnübergang Ober-Roden zu untersuchen.

Sowohl städtebaulich als auch verkehrstechnisch und finanziell sollen die Alternativen in einer vergleichenden Bewertung dargestellt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

**Enthaltung:**

# Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	<p>Datum: 22.09.2020</p> <p>Antragsteller: <b>SPD-Fraktion</b></p> <p>Verfasser/in: <i>Norbert Schultheis</i></p>								
<b>Antrag der SPD-Fraktion: Sozialer Wohnungsbau in Rödermark</b>									
<p>Beratungsfolge:</p> <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>21.10.2020</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>22.10.2020</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>03.11.2020</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>								
21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie								
22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss								
03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark								

## Sachverhalt/Begründung:

Der Stadt Rödermark liegen 123 berechnete Nachfragen nach Sozialwohnungen vor (Stand April 2020). Im Sommer 2014 waren dies nur 82 sozialwohnungsberechtigte Familien und Einzelpersonen.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum auch in allen anderen Segmenten des Angebotes angestiegen ist.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Bau von preiswerten Mietwohnungen zu forcieren.

Auch die zu erwartende Zunahme der Bevölkerung in der Region, wird den Wohnungsmarkt weiter belasten und insgesamt größere Anstrengungen erfordern.

## Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, in einem umfassenden Konzept darzulegen, mit welchen Maßnahmen er den Bau von Sozialwohnungen in Rödermark in die Wege leiten will, damit mittelfristig die steigende Nachfrage befriedigt werden kann. Dabei soll für Rödermark definiert werden, wie viele Sozialwohnungen im Durchschnitt jährlich errichtet werden sollen und auf welchen Flächen dies geschehen soll.

**Abstimmungsergebnis:**

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

**Enthaltung:**