

AUSTAUSCH- VORLAGE

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

A U [] g h U h ž ' 6 l G 9 ' & % \$ % & \$ & &
H C D ' &

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0052/22 AZ: I/6/1/610-1701 Datum: 18.02.2022 Verfasser: Pap												
Städtebauförderung "Wachstum und Nachhaltige Erneuerung", Gesamtmaßnahme "Ortskern Ober-Roden"; Machbarkeitsstudien Funktionaler Ortskern, Grundsatzbeschlüsse													
Beratungsfolge: <table><thead><tr><th><i>Datum</i></th><th><i>Gremium</i></th></tr></thead><tbody><tr><td>21.02.2022</td><td>Magistrat</td></tr><tr><td>21.02.2022</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>16.03.2022</td><td>Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie</td></tr><tr><td>17.03.2022</td><td>Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss</td></tr><tr><td>29.03.2022</td><td>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark</td></tr></tbody></table>		<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	21.02.2022	Magistrat	21.02.2022	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	16.03.2022	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie	17.03.2022	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss	29.03.2022	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>												
21.02.2022	Magistrat												
21.02.2022	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie												
16.03.2022	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie												
17.03.2022	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss												
29.03.2022	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark												

Sachverhalt/Begründung:

Die Umgestaltung des Areals des „funktionalen Ortskerns“ bildet einen der Schwerpunkte der Gesamtmaßnahme „Ortskern Ober-Roden“ innerhalb des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehem. „Stadtumbau in Hessen“). Der „funktionale Ortskern“ wird durch den Bereich um das Rathaus, Rathausplatz, Bücherei, Trinkbornschule, ehem. Feuerwehr, Kulturhalle definiert. Bereits frühzeitig wurde daher das Büro Rittmannsperger Architekten/ Darmstadt beauftragt, mittels Machbarkeitsstudien die Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -potenziale der städtischen Liegenschaften „Jägerhaus“ (Dieburger Straße 21), ehem. Feuerwehrhaus sowie Dieburger Straße 29/ 31 zu untersuchen. Ergänzt um eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme des Büros Freudl Verkehrsplanung/ Darmstadt wurden die Einzelstudien zu einem „Masterplan funktionaler Ortskern“ zusammengefasst (Anlage_01).

Für den weiteren Fortgang der Einzelmaßnahmen sind zu diesem Zeitpunkt Entscheidungen erforderlich, die aufgrund ihrer räumlichen und auch finanziellen Auswirkungen der Stadtverordnetenversammlung vorbehalten sind. Diese betreffen im Einzelnen:

- die Liegenschaft „Jägerhaus“ (Dieburger Straße 21)
- die Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“
- die Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude sowie der Volksbank
- die Liegenschaften „Dieburger Straße 29/ 31“
- die Verkehrsführung innerhalb des „funktionalen Ortskerns“

I. Liegenschaft „Jägerhaus“ (Dieburger Straße 21)

Zur Liegenschaft „Jägerhaus“ – welche nicht unter Denkmalschutz steht – liegt bereits ein Grundsatzbeschluss vom 09.02.2021 vor. Die Beschlussfassung sieht u.a. vor, den Rathausplatz funktional und gestalterisch aufzuwerten und weitgehend verkehrsberuhigt zu gestalten. Die Fliesenfassade einschließlich der Giebelfronten des „Jägerhauses“ (Eckgebäude/ Dieburger Straße 21) soll erhalten bleiben, wobei die Gebäudeerweiterung an der Trinkbrunnenstraße (im Folgenden als „Hinterhaus“ bezeichnet) sowie weitere Anbauten niedergelegt bzw. entfernt werden können. Innerhalb des Erdgeschosses soll eine gastronomische Nutzung („Weinstube“) vorgesehen werden.

Laut Beschluss sollen für die weitere Entwicklung des Bereichs „Jägerhaus“/ Rathausplatz ein Anforderungsprofil bzw. städtebauliche Rahmenbedingungen formuliert und die Voraussetzungen für eine Veräußerung der Liegenschaft geschaffen werden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass sich ein Erhalt des Hinterhauses nachteilig auf die angestrebte Nutzung auswirken würde. Die geringe Tiefe dieses Gebäudeteils sowie die vorhandene Kellerzone bzw. die Höhe des Erdgeschossniveaus erschwert die Unterbringung insbesondere der angestrebten gastronomischen Nutzung. Die Barrierefreiheit könnte nur mittels technischer Einbauten gewährleistet werden, welche die ohnehin bereits geringe zur Verfügung stehende Grundrissfläche zusätzlich drastisch verringern würde.

Aufgrund der beschriebenen Nachteile ist die angestrebte Verbindung bzw. Öffnung des Hinterhauses zu einem verkehrsberuhigten Rathausvorplatz mittels einer Außengastronomie nicht zu erreichen. Darüber hinaus steht eine Beibehaltung des Hinterhauses einer Verbreiterung des Fußwegs in Richtung Kulturhalle „im Wege“. Diese Verbreiterung ist zur Schaffung von Spielräumen für eine Attraktivierung dieser Wegebeziehung erforderlich. Innerhalb des bereits zitierten Grundsatzbeschlusses vom 09.02.2021 wurde die Möglichkeit der Niederlegung des Hinterhauses eröffnet.

Für das Eckgebäude treffen die beschriebenen Nachteile im Wesentlichen auch zu. Aufgrund der markanten – aber nicht unter Denkmalschutz stehenden – Fliesenfassade sowie den Giebelfronten ist der Umgang mit diesem Teil der Gebäudesubstanz losgelöst von der Situation des Hinterhauses zu bewerten.

Für das Eckgebäude bestehen folgende grundsätzliche Varianten mit jeweils spezifischen Vor- und Nachteilen, welche im Folgenden aufgezeigt werden sollen:

1. Sanierung des Gebäudes einschließlich Fassade (Untervariante A) bzw. Erhalt der Fassade und Entkernung bzw. Neubau (Untervariante B)
2. Vollständige Niederlegung sowie kompletter Neubau des Eckgebäudes

zu Variante „1. Sanierung des Gebäudes einschließlich Fassade“

- hoher technischer und wirtschaftlicher Aufwand (hohlstehende Fliesen, Anforderungen Energieeinsparverordnung EnEV, Brüstungshöhen HBO, Sanierung wegen Feuchteschäden Keller...)
- Barrierefreiheit und deshalb bessere „Bespielbarkeit“ (Gastronomie) des Rathausplatzes nur im Bereich eines Neubaus des Hinterhauses zu gewährleisten, dadurch möglicherweise Einschränkung bei der Investorensuche
- Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes an herausgehobener Stelle

zu Variante „2. Vollständige Niederlegung und kompletter Neubau des Eckgebäudes“

- wirtschaftlicher und technisch einfacher in der Umsetzung, dadurch vorteilhafter für Investoren
- Gewährleistung der Barrierefreiheit
- Optimierung der Grundrisse
- größere Chancen in der Bespielbarkeit des Rathausplatzes (Gastronomie)
- keine Solitäre Betrachtung – dadurch stärkere Integration in die Neustrukturierung des Gesamtareals „Funktionaler Ortskern“

Zu bedenken ist bei allen Varianten die Auswirkungen der Stellplatzsituation, die eng mit der Entwicklung der anderen oben genannten Liegenschaften in Verbindung stehen.

II. Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“

Der Erhalt des ehem. Feuerwehrhauses wird auch von Seiten der Kommunalen Betriebe Rödermark sowie des Büros Rittmannsperger befürwortet. Die Grundsubstanz ist sanierungs- und umbaufähig und durch die bauliche Struktur des Gebäudes ist eine flexible Raumaufteilung möglich. Als zukünftige Nutzungen sind insbesondere ein Gremien- und Sitzungssaal (Stadtverordnetenversammlung) sowie Räumlichkeiten für Vereine und Sportgruppen etc. vorgesehen. Dieses Nutzungsszenario setzt aber insofern einen Umzug des JUZ – z.B. in einen Neubau im Bereich des Spielparks am Badehaus – voraus.

Im Zuge der Umnutzung kann eine stärkere Verbindung zur Bücherei vorgesehen werden, die ohnehin bereits durch gemeinsame Haustechnik besteht. Diese Verbindung soll über eine gemeinsame Erschließungszone und Ausstellungsfläche baulich hergestellt werden.

Für die zukünftige Nutzung bzw. die Raumverteilung im ehem. Feuerwehrhaus sind aufgrund der bestehenden Gebäudestrukturen folgende zwei Varianten denkbar:

1. Gremien- und Sitzungssaal im Erdgeschoss, Vereine, Sportgruppen etc. im Obergeschoss
2. Gremien- und Sitzungssaal im Obergeschoss, Vereine, Sportgruppen etc. im Erdgeschoss

zu Variante „1. Gremien- und Sitzungssaal im Erdgeschoss, Vereine, Sportgruppen etc. im Obergeschoss“

- große ggf. teilbare Fläche für den Gremien- und Sitzungssaal; eventuell mit Bühne
- höhere Flexibilität durch größere Fläche
- große Raumhöhe, dadurch problemlose(re) Installationsmöglichkeiten der notwendigen Technik
- einfache Erreichbarkeit des Saales durch großes Foyer
- Möglichkeit während Veranstaltungen (Pausen) ins Freie zu gelangen (siehe auch Punkt „Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude sowie der Volksbank“)

zu Variante „2. Gremien- und Sitzungssaal im Obergeschoss, Vereine, Sportgruppen etc. im Erdgeschoss“

- größere Abgeschlossenheit des Sitzungssaals
- kleinere, unflexible Fläche für den Sitzungssaal
- kleiner Flur als „Verteiler“
- Raumhöhe für technische Installationen eher ungeeignet.

III. Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude sowie der Volksbank

Um den „Kern“ des funktionalen Ortskerns ganzheitlich zu betrachten und auch den öffentlichen Freiraum als verbindendes Element in die Entwicklung einzelner Liegenschaften miteinzubeziehen, sind daher die Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude sowie der Volksbank, als verbindendes Element zwischen dem Rathausplatz sowie der Kulturhalle, Gegenstand weiterer Überlegungen. Insbesondere sind die Möglichkeiten zu eruieren, die derzeit als Kundenparkplatz der Volksbank genutzten (und deren Eigentum befindlichen) Flächen, der Quartierentwicklung zugänglich zu machen. Hier sind entsprechende Gespräche und Verhandlungen mit der Volksbank zu führen.

Für eine Neugestaltung der Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude sowie der Volksbank sind folgende Varianten denkbar:

1. Zuschlag der freiwerdenden Fläche zum ehem. Feuerwehrhaus und Herstellung eines Platzes (Untervariante 1); Zuschlag der freiwerdenden Fläche zum ehem. Feuerwehrhaus mit Herstellung eines Platzes einschließlich der Option eines Neubaus z.B. als zusätzliches Angebot in Ober-Roden für Jugendliche, Wohnraum etc. (Untervariante 2)
2. Zuschlag einer Teilfläche zum ehem. Feuerwehrhaus mit Herstellung eines kleinen Platzes sowie Zuschlag einer Teilfläche zum benachbarten Hort zur Erweiterung deren Außenfläche

zu Variante „1. Herstellung einer dem ehem. Feuerwehrhaus funktional zugeordneten Platzfläche“:

- Schaffung eines neuen Eingangs bzw. eines Vorplatzes in das neue Bürgerhaus (ehem. Feuerwehr) über die Platzfläche

- Aufenthaltsmöglichkeit (während Pausen) bei Veranstaltungen im Bürgerhaus mit direktem Austritt im Erdgeschoss
- Stärkung der räumlichen Beziehung Rathausplatz – Kulturhalle
- Stärkung/ Attraktivierung des Kulturhallenvorplatzes durch Neuzonierung
- Klare Abgrenzung zur Fahrbahn und Schaffung einer städtebaulichen Raumkante im Falle eines optionalen Neubaus
- Stärkung der Belange des Allgemeinwohls
- Steigerung der sozialen Infrastruktur durch die Schaffung von Freifläche und Grün

zu Variante „2. Herstellung von dem ehem. Feuerwehrhaus sowie dem Kinderhort funktional zugeordneten Frei- bzw. Platzflächen“:

- Steigerung der Freiflächenqualität für Hortkinder
- Steigerung der sozialen Infrastruktur durch die Schaffung einer Frei- und Grünfläche
- Entsiegelung

IV. Liegenschaften „Dieburger Straße 29/ 31“

Die geplante Niederlegung der beiden in städtischem Besitz befindlichen Gebäude soll vorrangig dazu dienen, Raum für eine adäquate und v.a. für Fußgänger verkehrssichere Zuwegung von der Dieburger Straße aus zur Kulturhalle gewährleisten. Wegen der Abhängigkeiten (Stell- bzw. Parkplätze) zu den Liegenschaft Jägerhaus, ehem. Feuerwehr, den Freiflächen und deren angedachten Entwicklungen, sind die baulichen Möglichkeiten hier eher eingeschränkt.

Für eine Neugestaltung der Flächen sind folgende Varianten denkbar:

1. Erweiterung der Zuwegung zur Kulturhalle und Herstellung eines Parkplatzes
2. Erweiterung der Zuwegung zur Kulturhalle und Gebäudeneubau

zu Variante „1. Erweiterung der Zuwegung zur Kulturhalle und Herstellung eines Parkplatzes“

- Schaffung von ca. 20 Parkplätzen
- Niveaugleicher Ausbau der Gehwege
- Voraussetzung für die Entwicklung des Jägerhauses und dem damit verbundenen Stellplatznachweis
- Umnutzung des „ehem. Feuerwehrhaus“ zum Bürgerhaus und dem damit verbundenen Stellplatznachweis
- Deckung des Bedarfs an Parkflächen aus dem angedachten Flächentausch mit der Volksbank
- Verzicht auf Bebauung zu Gunsten der Aufweitung der Fußwegeverbindung zwischen Jägerhaus und Hort und des öffentlichen Raumes

zu Variante „2. Erweiterung der Zuwegung zur Kulturhalle und Gebäudeneubau“

- Schaffung neuen Wohnraumes durch Errichtung eines neuen Wohngebäudes
- Bildung einer städtebaulichen Raumkante/ Fassung an der Dieburger Straße

- Bereitstellung aller notwendiger Parkplätze sowie zusätzliche Bebauung bei zur Verfügung stehender Fläche nicht möglich

V. Verkehrsführung innerhalb des „funktionalen Ortskerns“

Aus den verschiedenen Varianten der Machbarkeitsstudie, den Ergebnissen der verkehrsgutachterliche Stellungnahme sowie den Abstimmungen zwischen den Kommunalen Betrieben, dem FB Bauverwaltung sowie dem Büro Rittmannsperger ergeben sich folgende Veränderungen der Verkehrsführung innerhalb des „funktionalen Ortskerns“:

- Schließung des Abschnitts der Trinkbrunnenstraße im Bereich des Rathausplatzes für den motorisierten Verkehr zugunsten der Belegung und Bespielung des Rathausplatzes (Gastronomie)
- Zweirichtungsverkehr im Bereich der Trinkbrunnenstraße zwischen Rathausplatz und Trinkbornschule
- Beibehaltung des Einrichtungsverkehrs in der Trinkbrunnenstraße im Bereich der Trinkbornschule in Richtung Rilkestraße.

Beschlussvorschlag:

I. Liegenschaft „Jägerhaus“ (Dieburger Straße 21)

Im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz des „Jägerhauses“ soll einem zukünftigen Investor ein großer Spielraum eingeräumt werden:

1. Das „Hinterhaus“ sowie weitere Anbauten sollen niedergelegt werden, u.a. um eine Verbreiterung des Durchlasses zwischen Hort und Neubau „Jägerhaus“ auf insgesamt 5,0 m realisieren zu können.
2. Das „Eckgebäude“ kann niedergelegt werden.
3. Ein Neubau des „Eckgebäudes“ hat charakteristische Elemente des Bestandsgebäudes aufzunehmen (Gebäudehöhe, Dachform, Giebel).
4. Ein Neubau des „Eckgebäudes“ soll eine Fliesenfassade erhalten. Die Wiederverwendung der originalen Fliesen ist anzustreben.
5. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung („Weinstube“) vorzusehen.
6. Im Falle des Neubaus des „Eckgebäudes“ ist der Fußweg der Dieburger Straße um 0,5 m zu verbreitern.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

II. Liegenschaft „ehem. Feuerwehrhaus“

Das ehemalige Feuerwehrhaus soll in ein multifunktional nutzbares Gebäude umgewandelt werden:

1. Im Unter-, Erd- und Obergeschoss sollen flexibel teil- und nutzbare Räume bzw. Flächen, z.B. für Vereine, Gruppen (Jugendgruppen und Seniorentreff ...), städtische Gremien sowie für Veranstaltungen entstehen.
2. Aufgrund der Fläche sowie Raumhöhe soll das Erdgeschoss als „Großer Saal“ nutzbar sein.
3. Die Erdgeschossebene soll sich zu benachbarten Platzflächen „öffnen“, bzw. diese Flächen gemeinsam („synergetisch“) nutzbar sein (z.B. bei Festen und Veranstaltungen).
4. Räumlichkeiten für eine „permanente“ Jugendarbeit sollen vorgehalten werden.

Es ist eine starke baulich-räumliche Verbindung zu dem benachbarten Bibliotheksgebäude zu schaffen. Hierfür, sowie für geeignete Nutzungen, ist die „Huther-Planung“ zugrunde zu legen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

III. Freiflächen zwischen dem ehem. Feuerwehrgebäude sowie der Volksbank

Die Freifläche zwischen dem ehemaligen Feuerwehrhaus und dem Gebäude der Volksbank soll in eine flexibel nutzbare öffentliche Platzfläche umgestaltet werden. Ein Bezug zu der Nutzung des ehemaligen Feuerwehrhauses ist herzustellen.

Ersatz für die Stellplätze der Volksbank sind auf den Grundstücken Dieburger Straße 29/ 31 zu schaffen.

Der Magistrat wird beauftragt, mit der Eigentümerin in entsprechende Gespräche – mit dem Ziel eines Flächentauschs (Dieburger Straße 29/ 31) – einzusteigen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

IV. Liegenschaften „Dieburger Straße 29/ 31“

Die Gebäude Dieburger Straße 29/ 31 sollen niedergelegt werden.

Die Zufahrt zur Kulturhalle ist zu verbreitern. Vor allem für Fußgänger ist eine verkehrssichere Zuwegung herzustellen.

Auf der Fläche sollen Stellplätze, insbesondere als Ersatz für die durch den angestrebten Flächentausch mit der Volksbank entfallenden Stellplätze, geschaffen werden.

Die Parkplatzfläche ist einzugrünen.

Langfristig ist eine Erweiterung der Tiefgarage der Kulturhalle anzustreben. Dadurch werden neue Nutzungsoptionen für die (oberirdische) Fläche eröffnet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

V. Verkehrsführung innerhalb des „funktionalen Ortskerns“

Der Abschnitt der Trinkbrunnenstraße im Bereich des Rathausplatzes wird zugunsten der Belebung und Bespielung des Rathausplatzes (Außengastronomie) geschlossen.

Der Bereich der Trinkbrunnenstraße zwischen Rathausplatz und Trinkbornschule wird für den Zweirichtungsverkehr freigegeben.

Der Einrichtungsverkehr in der Trinkbrunnenstraße im Bereich der Trinkbornschule in Richtung Rilkestraße wird beibehalten.

Im Falle der temporären Sperrung des Abschnitts der Dieburger Straße im Bereich des ehemaligen Feuerwehrhauses (z.B. für Feste) soll die Trinkbrunnenstraße im Bereich des Rathausplatzes für den Verkehr geöffnet werden können.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01_“Masterplan funktionaler Ortskern“

Anlage_02_Synopse

Masterplan "Funktionaler Ortskern"



**Städtebauförderung "Wachstum und Nachhaltige Erneuerung", Gesamtmaßnahme "Ortskern Ober-Roden";
Machbarkeitsstudien Funktionaler Ortskern, Grundsatzbeschlüsse
Synopsis (auf der Grundlage der Rückmeldungen der Fraktionen) – Beschlussvorschläge**

	Beschlussvorschlag	AL/ Die Grünen	CDU	FDP	FWR	SPD
I. Jägerhaus	<p>Im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz des „Jägerhauses“ soll einem zukünftigen Investor ein großer Spielraum eingeräumt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das „Hinterhaus“ sowie weitere Anbauten sollen niedergelegt werden, u.a. um eine Verbreiterung des Durchlasses zwischen Hort und Neubau „Jägerhaus“ auf insgesamt 5,0 m realisieren zu können. 2. Das „Eckgebäude“ kann niedergelegt werden. 3. Ein Neubau des „Eckgebäudes“ hat charakteristische Elemente des Bestandsgebäudes aufzunehmen (Gebäudehöhe, Dachform, Giebel, Erker, Fenstereinfassungen). 4. Ein Neubau des „Eckgebäudes“ soll eine Fliesenfassade erhalten. Die Wiederverwendung der originalen Fliesen ist zu prüfen. 5. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung („Weinstube“) vorzusehen. 6. Im Falle des Neubaus des „Eckgebäudes“ ist der Fußweg der Dieburger Straße um 0,5 m zu verbreitern. 	<p>Die platzprägende Fliesenfassade einschließlich der Giebelfronten des „Jägerhauses“ (Eckgebäude/ Dieburger Straße 21) soll erhalten oder bei Neubau rekonstruiert werden, wobei die Gebäudeerweiterung an der Trinkbrunnenstraße (im Folgenden als „Hinterhaus“ bezeichnet) sowie weitere Anbauten niedergelegt bzw. entfernt werden können. Die Original Fliesen sind zu sichern und am Neubau einzubauen. Innerhalb des Erdgeschosses soll eine gastronomische Nutzung (barrierefrei) mit Außengastronomie auf Rathausplatz vorgesehen werden. Verbreiterung des Fußwegs in Richtung Kulturhalle ist zu ermöglichen.</p>	<p>Die Charakteristik des Gebäudes ist zu erhalten. Dies gilt auch, wenn das Gebäude niedergelegt und dafür ein Neubau errichtet wird.</p>	<p>Die FDP-Fraktion spricht sich klar für die Niederlegung des Gebäudes und einen vollständigen Neubau aus, um dem Investor größtmöglichen Spielraum auf mehreren Ebenen zu eröffnen (Variante 2). Die Untervariante 1A wird grundsätzlich abgelehnt, denn diese ist im Ergebnis unwirtschaftlich und schränkt die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten zu stark ein.</p>	<p>Zustimmung Variante 2</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abriss und kompletter Neubau (incl. Keller) – Form und Fassade an Bestand angepasst – Fliesen müssen nicht unbedingt identisch der heutigen Fliesen sein – beim Neubau Bürgersteig auf der Dieburger Str. etwas verbreitern 	<p>Komplette Niederlegung des Gebäudekomplexes. Ein Neubau gibt die Chance den Platz optisch besonders aufzuwerten. Die stilistischen Elemente der Fassade des Eckgebäudes sollen wiederhergestellt werden (Giebel, Erker, Fenstereinfassungen und Fliesen). Das Erdgeschoss könnte gut für eine Weinstube oder allgemein für Gastronomie ausgelegt werden. Wohnungen darüber sind für die Belegung des Ortskerns dringend erforderlich.</p>
II. ehem. Feuerwehr	<p>Das ehemalige Feuerwehrhaus soll in ein multifunktional nutzbares Gebäude umgewandelt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Unter-, Erd- und Obergeschoss sollen flexibel teil- und nutzbare Räume bzw. Flächen, z.B. für Vereine, Gruppen (Jugendgruppen und Seniorentreff ...), städtische Gremien sowie für Veranstaltungen entstehen. 2. Aufgrund der Fläche sowie Raumhöhe soll das Erdgeschoss als „Großer Saal“ nutzbar sein. 3. Die Erdgeschossebene soll sich zu benachbarten Platzflächen 	<p>Multifunktionsräume für Vereine, Sportgruppen, Gremien, Jugendgruppen, etc. im Obergeschoss – barrierefreier Zugang ist zu gewährleisten.</p> <p>Flexibel teilbarer Multifunktionsraum für Vereine, Sportgruppen, Gremien, Jugendgruppen, etc. im Untergeschoss – barrierefreier Zugang ist zu gewährleisten.</p> <p>Barrierefreiheit sowie Raumhöhe- und Größe im EG sprechen für eine Lösung „Großer Saal“</p>	<p>Im OG sollen Multifunktionsräume errichtet werden.</p> <p>Altes Feuerwehrhaus und Bücherei sollen baulich verbunden werden. Hierzu ist im Bereich des OG die Lücke zwischen beiden Gebäuden durch Errichtung einer gemeinsamen Ausstellungsfläche zu schließen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Behindertengerechter Zugang über die Bücherei. – Übergangsbereich als gemeinsame Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche. – Gemeinsame Nutzung von beiden Gebäuden für größere 	<p>Für die FDP-Fraktion hat die Klärung des Standorts eines Jugendzentrums in Ober-Roden Priorität. Eine Neugestaltung des Erdgeschosses des ehemaligen Feuerwehrhauses ohne zeitgleich eine adäquate und realistische Lösung für die Jugendlichen gefunden zu haben ist abzulehnen. Wenn dieses Problem gelöst ist, ist die Umsetzung der "Huther-Planung" sinnvoll: Ausstellungsräume im Übergangsbereich zur Bücherei, Gremien- und Sitzungsräume im Obergeschoss, also tendenziell</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gremien- und Sitzungsraum 1.OG. sollte der Raum wegen Pandemiebeschränkungen für STAVO zu klein sein, dann kann wie bisher in Kulturhalle getagt werden. 2. EG für Vereine und andere Veranstaltungen 	<p>Eine Gegenüberstellung der Kosten von Abriss des Feuerwehrhauses und Neubau eines multifunktionalen Gebäudes vs. Erhalt der Bausubstanz, Sanierung und Umbau fehlt als wichtige Entscheidungsgrundlage.</p> <p>Der geplante Saal im Erdgeschoss bietet eine gute Basis für die Nutzung als Veranstaltungsort für die Gremiensitzungen der Stadt und für Vereinsaktivitäten hier auch Vereinsfeste. Eine bedarfsgerechte Küche für Vereinsfeste muss zwingend in der Planung enthalten sein. Zur</p>

	<p>„öffnen“, bzw. diese Flächen gemeinsam („synergetisch“) nutzbar sein (z.B. bei Festen und Veranstaltungen).</p> <p>4. Räumlichkeiten für eine „permanente“ Jugendarbeit sollen vorgehalten werden.</p> <p>5. Es ist eine starke baulich-räumliche Verbindung zu dem benachbarten Bibliotheksgebäude zu schaffen. Hierfür, sowie für geeignete Nutzungen, ist die „Huther-Planung“ zugrunde zu legen.</p>	Vereine und Gruppierungen sind anzuhören.	<p>Veranstaltungen und Ausstellungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Präsentation der historischen Funde aus dem Ortskern Ober-Roden und von weiteren Funden im Rahmen eines Kunst- und Kommunikationsforums. <p>Schaffung einer Veranstaltungsarena vor dem Alten Feuerwehrhaus unter Einbeziehung des Platzes vor der Kulturhalle und unter Einbeziehung der Räume im EG. Die Räume im EG sollten für diese Zwecksetzung und darüber hinaus für multifunktionale Nutzungen durch Vereine und andere Gruppen zur Verfügung gestellt werden.</p>	Variante 2. Im Übrigen spricht sich die FDP-Fraktion dafür aus, die Stadtverordnetenversammlungen auch zukünftig sowie grundsätzlich in der Kulturhalle stattfinden zu lassen.		<p>Belebung des Platzes sollte über die Integration von Ladenflächen in das Gebäude nachgedacht werden.</p> <p>Die Verlegung des Jugendzentrums nach Urberach findet unsere Zustimmung, gleichzeitig erwarten wir, dass in Ober-Roden ein ausreichendes Angebot für Jugendliche geschaffen bzw. erhalten wird. Die Aufwertung des „Bolzplatzes“ in der Seligenstädter Straße und evtl. die Entwicklung des Platzes an der „Spalttablette“.</p>
III. Freifläche/ Parkplatz Volksbank	<p>Die Freifläche zwischen dem ehemaligen Feuerwehrhaus und dem Gebäude der Volksbank soll in eine flexibel nutzbare öffentliche Platzfläche umgestaltet werden. Ein Bezug zu der Nutzung des ehemaligen Feuerwehrhauses ist herzustellen.</p> <p>Ersatz für die Stellplätze der Volksbank sind auf den Grundstücken Dieburger Straße 29/ 31 zu schaffen.</p> <p>Der Magistrat wird beauftragt, mit der Eigentümerin in entsprechende Gespräche – mit dem Ziel eines Flächentauschs (Dieburger Straße 29/ 31) – einzusteigen.</p>	Zuschlag einer Teilfläche zum ehem. Feuerwehrhaus mit Herstellung eines kleinen Platzes. Schaffung und Verbreiterung des Fußweges Richtung Rathausplatz ist zu ermöglichen.	<p>Verbindung der beiden Plätze. Schaffung eines Übergangs zwischen Rathaus-Platz und Platz vor der Kulturhalle.</p> <p>Zuschlag der Freifläche zum ehemaligen Feuerwehrhaus und Herstellung eines Platzes.</p>	Hier spricht sich die FDP-Fraktion klar gegen Variante 2 aus. Die heutige Freifläche des Hortes ist als entbehrlich zu bewerten. Wenn es die Möglichkeit gibt, über die Parkplatzfläche der Volksbank zu verfügen, sollte diese Chance ergriffen und hier eine Freifläche, ein Raum für die Allgemeinheit, geschaffen werden. Die Untervariante 2 würde diesen Platzcharakter zunichtemachen und ist daher abzulehnen.	Variante 1: Freie Fläche zum eh. Feuerwehrhaus und keine Bebauung	Wir befürworten Variante 1 – Untervariante 1 und plädieren dafür, die Fläche so variabel zu bestatten, dass der Hort diese bei Bedarf ebenfalls nutzen kann.
IV. Dieburger Straße 29/ 31	<p>Die Gebäude Dieburger Straße 29/ 31 sollen niedergelegt werden.</p> <p>Die Zufahrt zur Kulturhalle ist zu verbreitern. Vor allem für Fußgänger ist eine verkehrssichere Zuwegung herzustellen.</p> <p>Auf der Fläche sollen Stellplätze, insbesondere als Ersatz für die durch den angestrebten Flächentausch mit der Volksbank entfallenden Stellplätze, geschaffen werden.</p> <p>Die Parkplatzfläche ist einzugrünen.</p> <p>Langfristig ist eine Erweiterung der Tiefgarage der Kulturhalle</p>	Abbruch der Gebäude. Erweiterung der Zuwegung mit beidseitigem Bürgersteig von der Dieburger Straße zur Kulturhalle und Herstellung eines Parkplatzes. Großkronige Laubbäume sind vorzusehen. Deckung des Bedarfs an Parkflächen aus dem angedachten Flächentausch mit der Volksbank und dem mit anderen Teilprojekten (Gastronomie im Jägerhaus) verbundenen Stellplatzbedarf.	<p>Niederlegung dieser Gebäude.</p> <p>Erweiterung der Zuwegung zur Kulturhalle.</p> <p>Schaffung von Stellplätzen.</p> <p>Gesamtkonzeption für den Bereich entlang der Dieburger Straße.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Attraktiver Eingangsbereich zur Kulturhalle. – Bessere Wahrnehmbarkeit der Kulturhalle. – Einbeziehung des Kulturhallenplatzes in die Gesamtkonzeption. 	Idealvorstellung der FDP-Fraktion wären hier mehrheitlich unterirdische Parkplätze, d.h. die Erweiterung der Tiefgarage unter die Liegenschaften Dieburger Straße 29-33 sowie dem heutigen Volksbankparkplatz. Dazu wäre es notwendig, in das Eigentum der Liegenschaft Dieburger Straße 33 zu kommen. Da dies nicht absehbar ist und Parkplätze in diesem Bereich absolut notwendig sind bzw. durch die geplante Nutzung des ehemaligen Feuerwehrhauses durch Vereine und Politik sogar mehr als heute	Variante 1: Erweiterung der Zuwegung und Errichtung von Parkplätzen	Auf den Grundstücken Dieburgerstr. 29/ 31 sollen entweder ein Mehrgenerationshaus errichtet oder betreutes Wohnen ermöglicht werden. Eine Nutzung als Parkplatz ist in keiner Weise zeitgemäß. Die Schaffung der notwendigen Stellplätze kann im Rahmen des Ausbaus der PR-Anlage erfolgen oder im Zuge der Erweiterung der Kulturhallentiefgarage.

	anzustreben. Dadurch werden neue Nutzungsoptionen für die (oberirdische) Fläche eröffnet.	Die Option „Gebäudeneubau“ zur Schaffung neuen Wohnraumes durch Errichtung eines neuen Wohngebäudes und Bildung einer städtebaulichen Raumkante / Fassung an der Dieburger Straße besteht weiter. – „Anker in die Zukunft“	– Belebende Nutzung dieses Areals für die Innenstadt und den Platz vor der Kulturhalle.	notwendig sein werden, kommt für die FDP-Fraktion zum jetzigen Zeitpunkt nur Variante 1 in Betracht.		
V. Verkehrsführung	<p>Der Abschnitt der Trinkbrunnenstraße im Bereich des Rathausplatzes wird zugunsten der Belebung und Bespielung des Rathausplatzes (Außengastronomie) geschlossen.</p> <p>Der Bereich der Trinkbrunnenstraße zwischen Rathausplatz und Trinkbornschule wird für den Zweirichtungsverkehr freigegeben.</p> <p>Der Einrichtungsverkehr in der Trinkbrunnenstraße im Bereich der Trinkbornschule in Richtung Rilkestraße wird beibehalten.</p> <p>Im Falle der temporären Sperrung des Abschnitts der Dieburger Straße im Bereich des ehemaligen Feuerwehrhauses (z.B. für Feste) soll die Trinkbrunnenstraße im Bereich des Rathausplatzes für den Verkehr geöffnet werden können.</p>	Veränderungen der Verkehrsführung innerhalb des „funktionalen Ortskerns“ wie Vorlage der Verwaltung	Wie Verwaltung	Die FDP-Fraktion stimmt hier allen 3 Spiegelstrichen der Magistratsvorlage zu. Wichtig zu bedenken ist dabei, die Nutzung der Trinkbrunnenstraße als Verkehrsweg im Bereich des Jägerhauses nicht durch bauliche Maßnahmen komplett auszuschließen bzw. zu verbauen. Dieser Bereich muss als zumindest temporäre Ausweichstrecke für die Zeit von z.B. Festivitäten auf dem Kulturhallenvorplatz für den Fußgänger-, Fahrrad- und Autoverkehr nutzbar bleiben.	Zustimmung – wir erkennen derzeit keine bessere Alternative	Die vorgeschlagene Verkehrsführung ist zielführend
VI. „Sonstiges“						
a) Ausstellungsfläche für stadthistorische Fundstücke	Siehe „II. ehem. Feuerwehr“	Bauliche Verbindung Feuerwehrhaus zur Bücherei soll vorgesehen werden, die ohnehin bereits durch gemeinsame Haustechnik besteht. Diese Verbindung soll über eine gemeinsame barrierefreie Erschließungszone und Ausstellungsfläche für stadthistorische Fundstücke baulich hergestellt werden. (Seite 3 der Vorlage)				
b) Freifläche zwischen Kulturhalle und Feuerwehrhaus	Im Rahmen der Freiflächenplanung zu beachten.	Auf ein Niveau bringen und als „Shared Space“ Fläche gestalten die auf der Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer beruht. Möglichkeiten für Veranstaltungen vorsehen.				

c) Ausstellungsflächen für KIR als Ersatz für Dieburger Straße 29	Im Rahmen der Freiflächenplanung zu beachten.	Es ist Ersatz für die wegfallenden Ausstellungsflächen zu schaffen - Beispielweise Glaspavillon.				
d) Öffentliche WC-Anlage	Im Rahmen der Freiflächenplanung zu beachten.	Es ist im Plangebiet eine öffentlich zugängige und barrierefreie WC-Anlage vorzusehen.	Öffentliche WC-Anlage			
e) Masterplan	Kein Beschlussvorschlag					Der Beschluss zum Masterplan "funktionaler Ortskern" kann in dieser Form nicht getroffen werden, da in der Karte bereits zu viele Festlegungen, die noch nicht Beschlusslage sind, eingearbeitet wurden. Nach erfolgter Beratung der Einzelmaßnahmen ist es notwendig die Übersichtskarte neu zu gestalten.