

# Beschlussvorlage

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR.:

vom/der <b>Stadtplanung</b>	Vorlage-Nr: VO/0174/23 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 15.06.2023 Verfasser Pap
<b>Industrie- und Gewerbegebiet "Am Hainchesbuckel"; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch</b>	
Beratungsfolge	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
26.06.2023	Magistrat
05.07.2023	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
06.07.2023	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
18.07.2023	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

## **Sachverhalt/Begründung:**

Bereits seit mehreren Jahren bzw. Jahrzehnten wird die Option einer Gewerbegebietsentwicklung im Bereich „Hainchesbuckel“ diskutiert. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.1996 wurde der Magistrat beauftragt, die erforderlichen Voraussetzungen für eine entsprechende bauleitplanerische Ausweisung eines Gewerbegebiets innerhalb des vorgenannten Bereichs zu schaffen.

Auf der Grundlage des seinerzeitigen Beschlusses wurde durch ein externes Planungsbüro ein Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitet und 1999 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Diese wurde im Jahr 2004 wiederholt. Letztendlich konnten die Planung bzw. die Gebietsentwicklung aber nicht zum Abschluss gebracht werden.

Zwischenzeitlich konnten Gespräche zwischen der Stadt und dem Hauptgrundstückseigentümer bzgl. einer Gebietsentwicklung – in Form eines Entwurfs eines städtebaulichen Vertrags – zu einem positiven vorläufigen Ende gebracht werden. Auf dieser Basis soll nun ein erneuter Versuch unternommen werden, das Industrie- und Gewerbegebiet „Am Hainchesbuckel“ zu entwickeln. Aufgrund der ca. 20 Jahre brachliegenden Planung („erloschenes Planungsinteresse“) ist ein neuer Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 15,5 ha großen Industrie- und Gewerbegebiets gemäß § 9 und § 8 Baunutzungsverordnung (einschließlich Grünpuffer und veränderter Verkehrsanbindung über die Kapellenstraße; Bauflächen ca. 9,0 ha) geschaffen werden.

Innerhalb des derzeit rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) ist der betreffende Bereich teilweise als „gewerbliche Baufläche, Bestand“, „gewerbliche Baufläche, Planung“, „Fläche für die Landbewirtschaftung“, „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“, „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.05.2019 wurde der räumliche Geltungsbereich des geplanten Industrie- und Gewerbegebiets dem Regionalverband FrankfurtRheinMain bereits als Flächenbedarf im Rahmen der Gesamtfortschreibung des RegFNPs übermittelt.

Baugebietsentwicklungen wurden in den vergangenen Jahren auf Basis der 2013 geschlossenen „Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung“ der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) übertragen. Nachdem diese Leistungen aber als dem Vergaberecht unterfallend eingestuft wurden, wäre hierfür ein europaweites Vergabeverfahren erforderlich. Aufgrund der Unbestimmtheit der auszuschreibenden Leistungen sind diese aber nicht rechtssicher auszuschreiben.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 28.03.2023 beschlossen, dass Baugebietsentwicklungen – bis auf weiteres – durch den Magistrat durchgeführt werden sollen. Zur Entlastung der Verwaltung sind Planer- und Erschließungsleistungen bei Bedarf extern zu vergeben. Zudem ist eine leistungsfähige externe Projektsteuerung zu installieren. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind bereitzustellen.

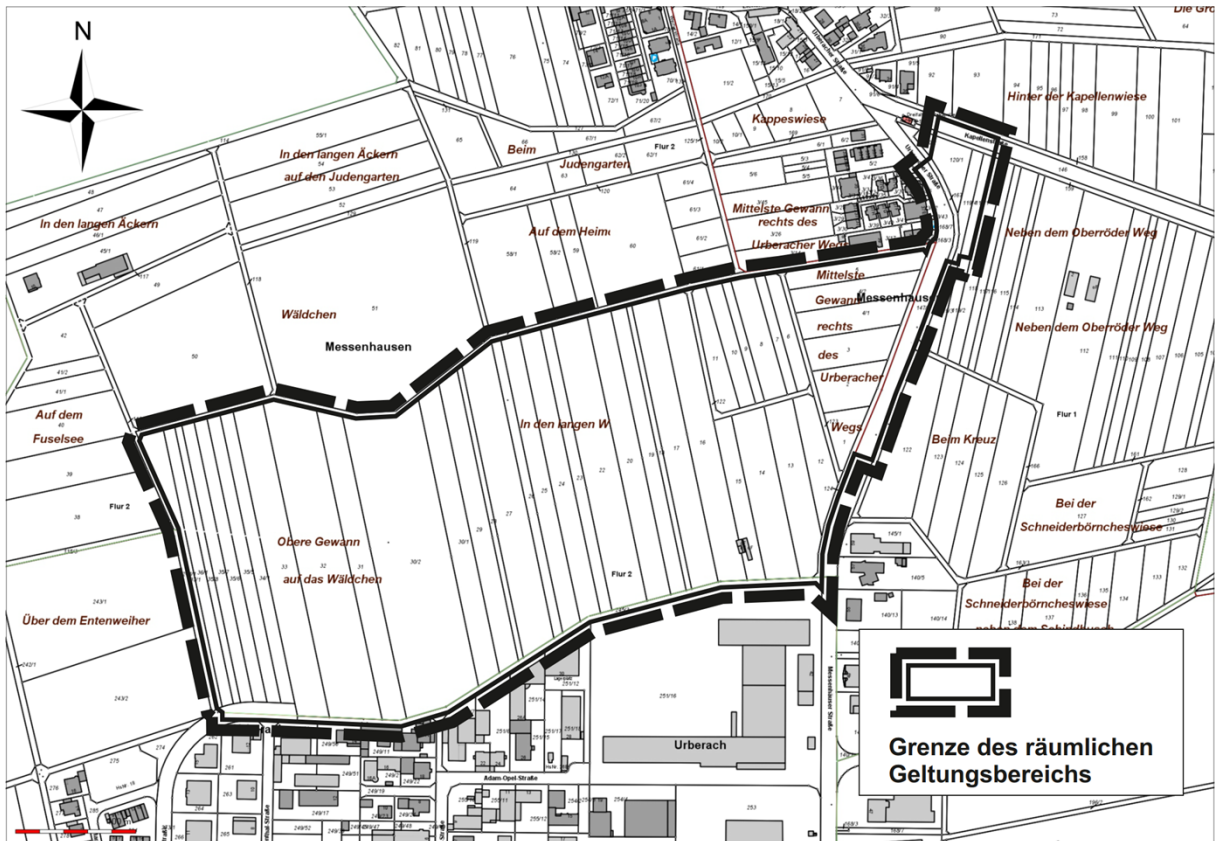
### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein 15,5 Hektar großes Gebiet (einschließlich Grünpuffer und veränderter Verkehrsanbindung über Kapellenstraße) nördlich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets „Seewald“ bzw. westlich der Messenhäuser Straße. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets gemäß § 9 und § 8 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung B31 Industrie- und Gewerbegebiet „Am Hainchesbuckel“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Messenhausen, Flur 1, Flurstücke 119/1, 119/4, 120/1, 146 (tlw.), 147/1 (tlw.), 159 (tlw.), 167 (tlw.), Flur 2 Flurstücke 1 bis 3, 4/1, 4/2, 5 bis 20, 22 bis 29, 30/1, 30/2, 31 bis 33, 34/1, 35/5, 35/6, 35/7, 35/8, 36/1, 37/1, 122 bis 124, Gemarkung Urberach, Flur 7, Flurstücke 245/3 sowie 273/1 (tlw.).

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.

**Abstimmungsergebnis:**

**Zustimmung:**

**Ablehnung:**

**Enthaltung:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Nein**

**Anlagen**

Räumlicher Geltungsbereich Industrie- und Gewerbegebiet „Am Hainchesbuckel“