

Gemeinde Rodenbach · Postfach 1154 · 63513 Rodenbach

An die Mitglieder
der Gemeindevertretung
der Gemeinde Rodenbach

Hausanschrift: Buchbergstraße 2 · 63517 Rodenbach
Telefon (Zentrale): 06184-599 0

Abteilung: Liegenschaftsverwaltung
Ansprechpartner/in: Susanne Pelzl-Hohmann
Telefon (Durchwahl): 06184-599 33
Telefax: 06184-50472
E-Mail: susanne.pelzl-hohmann@rodenbach.de

Ihre Nachricht/Ihr Zeichen

Unser Zeichen
A 60/SPH

Datum
10. Oktober 2017

Bericht zum Antrag Nr. 7/2017 der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der 7. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach am 29.06.2017 wurde unter Tagesordnungspunkt 3 Folgendes beschlossen:

Nahversorgung Oberrodenbach Antrag Nr. 07/2017 (CDU/FDP-Fraktion)

Die Gemeindevertretung bittet den Gemeindevorstand unter Einbeziehung des von der CDU vorgelegten Nahversorgungskonzeptes (siehe Anlage) welches als Diskussionsgrundlage dienen soll, zu prüfen

- *Welche Standorte im Ortsteil Oberrodenbach für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums grundsätzlich geeignet wären*
und
- *Welche Maßnahmen ggf. sinnvoll bzw. erforderlich sind, um z.B. unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten die Voraussetzungen für die Ansiedlung und den Betrieb eines Nahversorgungszentrums im Ortsteil Oberrodenbach zu verbessern bzw. zu ermöglichen.*

1. *Die Gemeindevertretung bittet den Gemeindevorstand zeitnah über das Ergebnis der Prüfung zu berichten.*

Abstimmungsergebnis:

einstimmig beschlossen

(SPD: Enth., CDU: Ja, FDP: 1 Ja/1 Enth.)



Sparkasse Hanau
BIC HELADEF1HAN
IBAN DE63506500230055000251

Raiffeisenbank Rodenbach
BIC GENODEF1RDB
IBAN DE43506636990000001660

Gläubiger ID DE15ZZZ00000088357

Nachfolgend erhalten sie das Prüfungsergebnis.

Zu dieser Fragestellung trat die Verwaltung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain in Kontakt, der als zentrale Stelle die Regionalentwicklung steuert und koordiniert. Neben der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans erfolgt hier die Aufstellung, Bewertung und Fortführung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Verbandsgebiet.

- Aufgabe des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) ist es, die vielschichtigen Nutzungsansprüche hinsichtlich Siedlungsstruktur, Verkehr, Land- und Forstwirtschaft, Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung etc. mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringen und dabei auch die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.
- Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist es, trotz des Wandels in der Struktur des Einzelhandels, die Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren zu stärken und wohnortnahe Versorgung für alle Teile der Bevölkerung sicherzustellen.

Der Regionalverband stellt bei seiner Beurteilung fest, dass Rodenbach im Zentrale-Orte-System als Unterzentrum eingestuft ist. Dies bedeutet, dass hier ein großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² nur in Ausnahmefällen und nur im zentralen Ortsteil Niederrodenbach zulässig ist. Der Regionalverband legt weiterhin dar, dass neben dem bestehenden und geplanten Einzelhandel in Niederrodenbach ein weiteres Nahversorgungszentrum mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche dem Regionalen Einzelhandelskonzept widerspricht und wenig Aussicht auf Genehmigung hat.

Der im Rahmen des Antrags vorgeschlagene Standort für ein Nahversorgungszentrum, der sich an der Landesstraße L3268 befindet, ist nicht zulässig, da es sich hierbei um einen städtebaulich nicht integrierten Standort handelt, der in einem baulich nicht verdichteten Siedlungszusammenhang liegt. An einem städtebaulich nicht integrierten Standort ist ein großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig.

Als genehmigungsfähig wäre jedoch ein einzelner Nahversorger mit max. 800 m² Verkaufsfläche in einer „Gemischten Baufläche“ in integrierter Lage in Oberrodenbach anzusehen.

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist festgelegt, in welchen Baugebieten nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO liegen vor, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Diese sind nur in bestimmten Baugebieten wie Kerngebieten und bestimmten Sondergebieten zulässig, da der Betrieb negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung befürchten lässt.

In Oberrodenbach weist weder der RegFNP noch der Ortsbebauungsplan solche Gebiete aus. Da Niederrodenbach als zentraler Ortsteil des Unterzentrums Rodenbach festgesetzt ist, wird einer entsprechenden Änderung des RegFNP nicht zugestimmt werden.

Der Ortsbebauungsplan Oberrodenbach sieht in unterschiedlichen Lagen folgende Baugebiete vor:

WR	→reines Wohngebiet
WA	→allgemeines Wohngebiet
MI	→Mischgebiet

Die BauNVO besagt in Bezug auf die Zulässigkeit von Läden und Einzelhandelsbetrieben in den verschiedenen Baugebieten:

§ 3 Reine Wohngebiete

... (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ...

§ 4 Allgemeinde Wohngebiete

... (2) Zulässig sind

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, ...

§ 6 Mischgebiete.

... (2) Zulässig sind

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ...

Im Eigentum der Gemeinde Rodenbach befinden sich zurzeit keine in Größe und Lage geeigneten Grundstücke für eine mögliche Nutzung als Einzelhandelsbetrieb mit maximal 800 m²

Verkaufsfläche in einem Mischgebiet in zentraler Lage in Oberrodenbach. Bauplanungsrechtlich abbildbar und integriert wäre die Lage eines Nahversorgers z.B. entlang der Somborner / Hanauer Straße im ausgewiesenen Mischgebiet.

Die beiden im Flächennutzungsplan (FNP) und Bebauungsplan (B-Plan) als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Grundstücke, die bzgl. Lage und Größe vorstellbar wären, weichen zum einen im dargestellten Nutzungszweck ab (Schule, kirchliche Zwecke), zum anderen sind infrastrukturelle Schwächen zu erkennen.

Generell sind Gemeinbedarfsflächen Flächen, die einer dauerhaften öffentlichen Zweckbindung unterworfen sind. Es handelt sich hier insbesondere um Festsetzungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, um Anlagen für (örtliche) Verwaltungen und Verkehrsflächen sowie sonstige Flächen, die für eine Zweckbestimmung festgesetzt wurden, die eine privatwirtschaftliche Nutzung ausschließt. Sollte eine andersartige Nutzung (Nahversorgung) in diesen Bereichen geplant werden, ist auch hier erst Baurecht zu schaffen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei allen geplanten Entwicklungskonzepten die Innenentwicklungspotentiale im Vordergrund stehen sollten auch in Bezug auf die erforderliche Nahversorgung. Gerade in ländlich geprägten Gebieten sollte der Vorrang bei einer fußläufigen Versorgung der Wohnbevölkerung mit Dienstleistungen, Lebensmitteln und Alltagswaren liegen. „Innen vor außen“ mit der Nutzung der innerörtlichen Flächenpotentiale sollte hierbei die Zielsetzung sein.

Die Gemeinde wird aus diesem Grund im Rahmen der Innenentwicklung besonders darauf achten, dass bei Grundstücksverkäufen, bei denen das Vorkaufsrecht der Gemeinde ausgeübt werden kann, eine Prüfung auf eine mögliche Nutzung für einen Nahversorger erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen


Klaus Schejna
Bürgermeister

Anlagen