



# ZSE | IMMOBILIEN

Zukunft Stadtentwicklung

## Wohnraum für Rodenbacher und Neubürger entsteht

### Zeitschiene und Überblick über die Phasen der Baugebietsentwicklung „Südlich-der-Adolf-Reichwein-Straße“

#### Phase 1 - Bauleitplanung:

Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan auf. Dieser besteht aus einer Planzeichnung und einem textlichen Teil und legt die Art und Weise der baulichen Nutzung für das Plangebiet fest. Der Bebauungsplan zeigt auch, wo Straßen verlaufen oder welche Grünflächen angelegt werden.

Grundlage für den Bebauungsplan ist der Regionale Flächennutzungsplan – an ihm muss sich die Gemeinde bei ihren Planungen orientieren.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt in einem Prozess mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei wird der aktuelle Planstand mindestens zweimal für jeweils vier Wochen im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Bürgerinnen und Bürger haben die Möglichkeit, die Planung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Die erste Offenlage hat bereits stattgefunden, notwendige Änderungen sind eingeflossen. Die zweite Offenlage erfolgt, sobald alle laufenden Voruntersuchungen abgeschlossen sind und in die Planung aufgenommen wurden.

Über alle erfolgten Anregungen wird in der Gemeindevertretung in einer öffentlichen Sitzung demokratisch abgestimmt. Der Bebauungsplan mitsamt allen Änderungen wird als Satzung beschlossen.

#### Phase 2 (Bodenordnung):

Das Planungsgebiet besteht momentan aus Ackerparzellen. Diese entsprechen in ihrer Form nicht den Baugrundstücken, die später entstehen sollen. Auch Gemeinbedarfsflächen wie Straßen und Grünanlagen gibt es noch nicht.

Deshalb wird die Gemeinde ein Umlegungsverfahren durchführen. Dieses Instrument dient dazu, Grundstücke neu zu ordnen, so dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Dies ist im Baugesetzbuch in den §§ 45 ff. geregelt.

Im Rahmen der Umlegung werden auch die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke neu geregelt. Dazu gibt es verschiedene Möglichkeiten: so kann zum Beispiel eigenes Ackerland eingebracht werden, um später ein anteiliges Baugrundstück zu erhalten. Auch der Verkauf von Ackerland an die Gemeinde ist möglich. Der Umtausch muss sich dabei an den Werten orientieren, die tatsächlich gegeben sind. So ist ein Quadratmeter Acker wesentlich weniger wert als ein Quadratmeter Bauland. Acker kann also nicht flächengleich in Bauland umgetauscht werden.

Das Umlegungsrecht unterliegt zwei wesentlichen Aspekten: Erstens: Alle Eigentümer werden gleichbehandelt! Zweitens: Der Eingriff in das Eigentum muss angemessen sein!

Die Gemeinde Rodenbach legt großen Wert darauf, dass dieses Verfahren transparent und fair abläuft! Die ZSE IMMOBILIEN GmbH wird deshalb jeden Beteiligten zu jeder Zeit beratend unterstützen.

### **Phase 3 (Erschließung):**

Nach Abschluss der Planung und Bodenneuordnung sind die neu entstandenen Grundstücke rechtlich noch nicht bebaubar. Dies ist erst dann möglich, wenn das Gebiet erschlossen ist. Das heißt: Straßen und Wege, die Straßenbeleuchtung, aber auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Strom, schnelles Internet etc. müssen erst geschaffen werden.

Auch diese Phase wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Erst nach der Erschließung kann mit dem Bau des Eigenheims begonnen werden.

### **Phase 4 (Vermarktung):**

Zeitgleich mit dem Beginn der Erschließung, wird die Gemeinde mit dem Verkauf der Grundstücke beginnen, die sich nach der Bodenordnung im Eigentum der Gemeinde befinden. In welcher Form und nach welchen Kriterien die Grundstücke vergeben werden und auch die Verkaufspreise stehen aktuell noch nicht fest. Hierzu werden Sie zu gegebenem Zeitpunkt nähere Informationen erhalten.

Interessenten können sich jetzt schon unverbindlich in eine Liste eintragen lassen. Hierzu ist einfach das Kontaktformular auf der Homepage der ZSE Immobilien GmbH aufzurufen.

**Wichtig:** Auch bei Nachfragen zu näheren Informationen zur Vermarktung können wir aktuell noch keine Auskunft erteilen. Interessenten, die sich über unser Kontaktformular melden oder bei der Gemeinde registriert sind, werden automatisch und rechtzeitig – vermutlich Ende 2020/Anfang 2021– informiert.

ZSE IMMOBILIEN GmbH  
Schulweg 2 (Eingang Alzenauer Straße)  
63517 Rodenbach  
Tel.: 06184 / 9565200  
info@zse-immobilien.de  
www.zse-immobilien.de (mit Kontaktformular)

Ihre Ansprechpartner: Frau Evelyn Schade, Herr Ralf Trollmann