

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1652/2023**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 22.08.2023

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Hn/Wi - 2331
 Verfasser/-in: Henrich, Stephan

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Bebauungsplan GI 05/18 „Rodheimer Straße-West“,
 hier: 3. Entwurfsbeschluss zur erneuten Offenlage
 - Antrag des Magistrats vom 22.08.2023 -**

Antrag:

„1. Der in der Anlage 1 beigefügte Bebauungsplan GI 05/18 ‚Rodheimer Straße-West‘, die planungsrechtlichen sowie die eigenständigen, in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen, textlichen Festsetzungen (Anlage 2, § 91 Abs. 3 Hess. Bauordnung HBO) werden als 3. Entwurf beschlossen. Die Begründung zum Planentwurf (Anlage 3) wird beschlossen.

2. Auf der Grundlage dieses Beschlusses sind die erneute Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.“

Begründung:

Nach zwei Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung in 2010 und 2021 zu Entwürfen des Bebauungsplanes GI 05/18 ‚Rodheimer Straße-West‘, den anschließenden Offenlagen und Behördenbeteiligungen sowie 2 weiteren eingeschränkten Beteiligungsverfahren, muss der Bebauungsplan wegen geänderter Rahmenbedingungen nunmehr als 3. Entwurf beschlossen werden.

Geltungsbereich und geänderte Rahmenbedingungen

Der räumliche Geltungsbereich des beschlossenen 2. Planentwurfes wird wegen des inzwischen erreichten Standes in der Variantenentwicklung für die vom Betreiber verfolgte Erweiterung des im Plangebiet vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie aus planungsrechtlichen Gründen um dessen Teilfläche erweitert, um das Baurecht für das nach der Offenlage des 2. Planentwurfes geändert geplante (jetzt ausschließliche) Wohnungs-Neubauvorhaben mit Sozialquote zu schaffen. Somit ergibt sich eine Geltungsbereich-Größe von rd. 3,8 ha.

Der neue Planentwurf ersetzt nach Erreichen seiner Rechtskraft die Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne G 10 ‚Hardtallee‘ (1975) und G 54 ‚Hessenhallen‘ (1981).

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Aufgrund der nach der Offenlage des in 2021 beschlossenen 2. Planentwurfes eingetretenen Entwicklungen haben sich die Planungsziele wie folgt teilweise geändert:

- Festsetzung bzw. Beibehaltung eines (bereits im Altplan festgesetzten) Mischgebietes auf dem bisherigen ausschließlich für Einzelhandel genutzten Privatgrundstück, mit durch den Neubau erreichter ausgewogener Nutzungsmischung, Ausschluss des Einzelhandels (nur für die etwaige Nachfolgenutzung des vorhandenen Lebensmittelmarktes) sowie anderer, die neue Wohnnutzung störender Nutzungen und Anlagen und Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an den Wohnungs-Neubau,
- Baurecht-Schaffung für ein durch Eigentumswechsel (2022) in geänderter Konzeption und mit reiner Wohnnutzung geplantes, „Green village park“ benanntes Wohnungs-Neubauvorhaben mit 5 Gebäuden mit vier Vollgeschossen, Staffelgeschossen und gemeinsamer Tiefgarage (Ein-/Ausfahrt Richtung Hardtallee-Schleife); insgesamt 91 Wohneinheiten, davon 19 sozial gefördert auf 20% der Wohn-Geschossfläche (ohne Anrechnung der Staffelgeschosse) und weitere mietgeminderte Wohneinheiten auf 10% der Wohn-Geschossfläche,
- Baurecht-Schaffung für ein weiteres Wohngebäude auf städtischem Baugrund und innerhalb eines erweiterten Allgemeinen Wohngebietes, vorzugsweise für sozial geförderten Wohnungsbau, mit bis zu 16 Wohneinheiten,
- Festsetzung eines Sondergebietes Großflächiger Einzelhandel auf der Teilfläche des ehemaligen Schnäppchenmarktes, mit Einschränkung zulässiger Sortimente ohne Nahversorgungs- oder Zentrenrelevanz, und einer insbesondere für eine Neubaulösung geeigneten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Möglichkeit zur Errichtung zweier weiterer Geschosse für sonstige, nicht wesentlich störende gewerbliche Ergänzungsnutzungen,
- Zusätzlich Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung mit der Zulässigkeit auch von Sortimenten des vorhandenen Lebensmittelmarktes im Sondergebiet, wenn es auch weiterhin nur einen derartigen Markt im gesamten räumlichen Geltungsbereich geben wird,

- Festsetzung eines Gewerbegebietes mit erweiterten Baurechten, jedoch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten, auf dem Flohmarktgelände wie im 2. Planentwurf,
- Durch Flächenneuordnung im Zusammenhang mit den o.g. Neubauvorhaben sowie einem vorabgestimmten Baukostenzuschuss ermöglichte weitgehende Neuherstellung und Aufwertung des Kinderspielplatzes, bei weitgehendem Baumerhalt sowie Verlegung des bisher mitten durch das Spielgelände verlaufenden Fuß-/Radweges Richtung Außenbereich,
- Weitgehender Erhalt bzw. Ergänzung wertvoller Grünstrukturen auf den neu geordneten städtischen Flächen sowie qualitätvolle Grundstücksbegrünung im Bereich des o.g. „Green Village“-Vorhabens sowie Dachbegrünung,
- Festlegung der Ausbaubreite der Rodheimer Straße, als verbleibende Zufahrt zum Sonder- und Gewerbegebiet sowie zum gewerblichen Nutzungsteil im Mischgebiet und für Besucherverkehr der neuen Wohnanlage, auf ein erforderliches Mindestmaß
- Rückbau des hinteren Abschnittes der Rodheimer Straße auf die Mindestabmessungen mit Einrichtung eines PKW-Wendeparkplatzes, Sicherung von Wendemöglichkeiten für den Anlieger-LKW-Verkehr sowie Neuordnung/-anlage des Fuß- und Radweges in Richtung Gewerbegebiet West/Heuchelheim zur Minderung der Unfallgefahr,
- Erhaltung wertvoller Grünstrukturen, Eingrünung beider Teilflächen unter Berücksichtigung von Leitungslagen, Dachbegrünung von Neubauten und Beachtung wasserrechtlicher Anforderungen.

Verfahren und bisherige Beteiligungsergebnisse

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits beplantes, größtenteils bebautes Areal handelt und davon ausgegangen wird, dass weder Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, vorbereitet werden, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Auch der im räumlichen Plangeltungsbereich ehemals vorhandene großflächige Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von knapp 2.100 m² bzw. Verkaufsflächengröße von ca. 1.850 m² widerspricht nicht den planungsrechtlichen Vorgaben, da er als genehmigter Bestand mit geplanten Einschränkungen keine negativen (Umwelt-)Auswirkungen entfaltet.

Nach dem am 21.12.2006 erfolgtem Einleitungsbeschluss wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit zum am 04.03.2010 beschlossenen Plankonzept mit Kartierung und Erläuterungen im August/September 2010 unterrichtet;

- Nach dem Beschluss eines 1. Planentwurfes am 16.12.2010 wurde die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) im Dezember 2010 bis Januar 2011 durchgeführt;
- Ein geänderter 2. Planentwurf wurde am 8.07.2021 beschlossen und im August/September 2021 in die Beteiligung gegeben;
- Dieser Entwurf wurde im Januar/Februar 2022 mit einigen nochmals geänderten Festsetzungen in die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB gegenüber den betroffenen Personen und Institutionen gegeben;
- Eine nochmalige Beteiligung mit verkürzter Offenlage erfolgte im Mai/Juni 2022.

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren und durch Anpassung der Festsetzungen zum 3. Planentwurf konnten folgende Planungsziele umgesetzt, Anforderungen erfüllt oder Konflikte planerisch gelöst werden:

- Die Einzelhandels-Komponente dieses Planwerkes sieht jetzt alternativ
 - den dauerhaften Verbleib des nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes am derzeitigen Standort sowie eine mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten versehene mögliche Einzelhandels-Nachfolgenutzung im Schnäppchenmarkt-Gebäude oder
 - eine Neubau-Lösung für den auf max. 1.200 m² erweiterten Lebensmittelmarkt auf dem Schnäppchenmarktgrundstück (bei dauerhafter Aufgabe einer Einzelhandels-Nachfolgenutzung in dessen Altbau) vor.
- Das Baurecht für die nach dem letzten Entwurfsbeschluss geändert geplante Wohnanlage mit rd. 90 Wohnungen und der politisch vorgegebenen Quote für sozial geförderte und mietgeminderte Wohneinheiten sowie ein weiteres Gebäude für insbesondere sozialen Wohnungsbau wird geschaffen.
- Ein neues Baurecht für eine gewerbliche Entwicklung (ohne Einzelhandel) wird auf dem Flohmarktgelände sowie optional auch in den Obergeschossen eines Neubaus am Schnäppchen-Standort geschaffen.
- Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der (alten) Rodheimer Straße wird richtliniengemäß und unter besonderer Berücksichtigung des hohen Radverkehrsanteils aus-/rückgebaut und im Bereich des B 429-Brückenbauwerkes mit einem neuen Radweg zur Minderung der Unfallgefahr ausgestattet.
- Insgesamt wird im Plangebiet durch verschiedene Maßnahmen eine höhere Grünqualität erreicht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. 3. Bebauungsplan-Entwurf „Rodheimer Straße-West“
2. Textliche Festsetzungen zum 3. Planentwurf
3. Begründung zum 3. Planentwurf

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift