



Drucksache Nr. 67/2020

Dokumentart: Beantwortung Anfrage
öffentlich

28.02.2020 / Hm-dre

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Bauen, Planen, Umwelt
Fachdienst	Stadtplanung, Hochbau
Sachbearbeiter/in	Hoffmann, Stefan

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	24.03.2020	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	29.06.2020	zur Kenntnis

Betreff:

Anfrage der WIK vom 20.11.2019

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt zur Anfrage der Fraktion der WIK vom 20.11.2019 wie folgt Stellung:

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf den vom Einzelhandelskonzept 2014 definierten "zentralen Versorgungsbereich". Dieser zentrale Versorgungsbereich umfasst ein Gebiet nördlich und südlich der Bahnlinie, welches deutlich größer ist als nun im Bebauungsplan Stadtmitte vorgesehen.

a) Warum ist der zentrale Versorgungsbereich nördlich der Bahnlinie (Rüsselsheimer Straße, Frankfurter Straße, Friedrichshöhe, Bergstraße) nicht im Bebauungsplan enthalten? Wie beurteilt der Magistrat den Bedarf und die Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet?"

Der Bebauungsplan Nr. 2/ 2019 „Stadtmitte“ versteht sich als sukzessive Weiterentwicklung zur Verbesserung der qualitativen wie quantitativen Versorgung und Wohnnutzung im Innenstadtbereich Kelsterbach und als direkter Anschluss an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/ 2014 „Sandhügelplatz“.

Das Einbeziehen von Eigentum der Deutschen Bahn oder deren Betreiber/ Netzgesellschaften führt unweigerlich zu einem Planfeststellungsverfahren mit hohem Verwaltungsaufwand und langwierigen Verfahren. Damit bildet die Bahnlinie eine natürliche Begrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nördlich der Bahnlinie ist unabhängig von dem Bebauungsplan „Stadtmitte“ zu beurteilen. Aufgrund der städtebaulichen Zäsur durch die Bahnlinie sollte das Gebiet eigenständig betrachtet werden.

Um das Verfahren zu vereinfachen und die weitere Entwicklung nördlich des Sandhügelplatzes voranzutreiben, beschränkt sich der Geltungsbereich auf das Gebiet südlich der Bahngleise.

b) Auffällig ist, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch südlich der Bahnlinie bestimmte Gebäude und Straßenzüge auslöst, die eigentlich zum zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandelskonzeptes gehören. Es handelt sich um das ehemalige Modehaus Klebbe, Gebäude in der Martin-Luther-Straße (z.B. Stadt-Apotheke, Raumausstattung Schmuck) oder auch ehemalige Post, ehemaliges Möbelhaus Grimm in der Mörfelder Straße (Europa-Apotheke). Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans erhalten enorme Entwicklungspotentiale. Wie rechtfertigt der Magistrat den Zuschnitt des Geltungsbereichs? Warum werden den angrenzenden Grundstücken diese Entwicklungspotentiale genommen?

Das Gebiet des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept (EZHK) von GMA aus dem Jahr 2014 umfasst einen größeren Bereich und bezieht sich immer auf das Gesamtbild des Einzelhandels der Stadt Kelsterbach. Das EZHK wird aufgegriffen und dient als Basis für die Entwicklung der Versorgung im Innenstadtbereich, es ist jedoch nicht alleiniger Anstoß der Planung.

Der Bebauungsplan Nr. 2/ 2019 „Stadtmitte“ hat somit u.a. eine Stärkung der zentrenrelevanten Funktion der Innenstadt zum Ziel, sein Anlass begründet sich jedoch in städtebaulichen Missständen. So ist das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2/ 2019 eine Verbesserung der Situation der Unterführung Stadtmitte zu ermöglichen, auf einen massiven Leerstand zu reagieren wie auch der Wegfall des ehemaligen „Treff3000“ Discounters. Die Zuschnitte sowie die Ausnutzung der Grundstücke und in diesem zentralen Bereich sind nicht mit den Anforderungen der heutigen Zeit entwicklungsfähig. Mit dem aktuell geltenden Baurecht werden mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Entwicklungen möglich.

Zusätzlich sind Bereiche des Wendehammers an der Elbestraße sowie die Fahrradstellplätze an den Bahngleisen inkludiert um eine Verbesserung der Zugänglichkeiten wie auch der Durchgrünung und eine qualitative Verbesserung des Stadtbildes zu erreichen.

Der Umgriff des Bebauungsplans bildet jeweils auch die Grundlage für die Untersuchungen durch die zu beteiligenden Gutachter. Mit steigender Größe und steigender Komplexität, sowie wachsender Interessen Dritter sinkt die Wahrscheinlichkeit ein belastbares Baurecht zu erzielen.

Einen Umgriff der kongruent ist zum Gebiet des zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept ist dementsprechend nicht zu empfehlen.

c) Welche Grundstücksgeschäfte wurden innerhalb des Plangebietes in der letzten Zeit vor dem Aufstellungsbeschluss mit oder ohne städtische Beteiligung vorgenommen?

Die Formulierung „in der letzten Zeit“ müsste näher definiert werden.

Jedoch wurden innerhalb des Plangebietes in den letzten 5 Jahren vor dem Aufstellungsbeschluss keine Grundstücksgeschäfte mit städtischer Beteiligung vorgenommen.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde 1 Grundstücksgeschäft mit städtischer Beteiligung vorgenommen. Ankauf Gemarkung Kelsterbach, Flur 3, Flurstück 165, Gebäude- und Freifläche, Mörfelder Straße 7, groß 278 m² (UR-Nr. 586/2019 vom 02.12.2019, Notar Dönges, Kelsterbach).

Angaben darüber, welche bzw. wie viele Grundstücksgeschäfte ohne städtische Beteiligung innerhalb des Plangebietes vorgenommen worden sind, liegen uns nicht vor (da OHNE städtische Beteiligung vorgenommene private Grundstücksgeschäfte).

2. Wohnen

Die vorgesehene Ausdehnung der Wohnnutzung im innerstädtischen Bereich ist zu begrüßen. Unter dem Stichwort "Wohnen" ist im Aufstellungsbeschluss ein "städtebauliches Konzept" genannt.

a) Worin genau besteht dieses städtebauliche Konzept, was umfasst es, wo ist es definiert?

Das im Aufstellungsbeschluss erwähnte „städtebauliche Konzept“ ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erarbeiten, es unterliegt einem Entwicklungsprozess an dessen Ende der Bebauungsplan durch Beschluss der Stadtverordneten als Satzung und Baurecht steht.

Im Laufe des Verfahrens werden Bebauungsplan, Begründung, Textliche Festsetzungen sowie Gutachten öffentlich ausgelegt. In Zuge dessen können Bürger und Träger öffentlicher Belange hierzu Stellung nehmen.

b) Wie beurteilt der Magistrat die Notwendigkeit der Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum innerhalb des Kerngebiets? Welche Ziele verfolgt der Magistrat hierzu?

Generell soll über das städtebauliche Konzept eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich gemacht werden, um dem spürbaren Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Hierbei soll der städtische Gedanke eines Kerngebietes umgesetzt werden, in welchem beispielsweise gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen ab erstem Obergeschoss geplant sind. Grundsätzlich wird angestrebt, dass es bei Neubebauungen einen Wohnungsmix geben soll. Sofern die Stadt Kelsterbach Grundstückseigentümer ist bzw. wird, kann eine Quote für sozialen Wohnraum und auch Belegrechte festgelegt werden. Die Stadt Kelsterbach ist inzwischen dem Programm Großer Frankfurter Bogen beigetreten. In dem Programm des Landes Hessen wird für soziale Mietwohnraumförderung die kommunale Finanzierungsbeteiligung vom Land übernommen. Der Erwerb von Belegungsrechten wird ebenfalls vom Land Hessen übernommen.

c) Wie beurteilt der Magistrat die Möglichkeit über den Bebauungsplan und der Vorgabe städtebauliche Verträge mit der Stadt abzuschließen die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum?

Die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum kann über das Instrumentarium von städtebaulichen Verträgen erzielt werden – vorausgesetzt es handelt sich um eine Baurechtschaffung, die nicht durch die Stadt selbst angestoßen wird, sondern die auf „Antrag“ eines „Vorhabenträgers“ als bspw. „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ umgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall ist die Stadt selbst maßgeblich für die Aufstellung des Bebauungsplanes, es gibt keine möglichen Vorhabenträger, denen etwaige Verpflichtung über das Instrument des städtebaulichen Vertrages übertragen werden können. Selbstverständlich kann die Stadt bei eigenem Erwerb von Grundstücken den Anteil an sozialem Wohnraum selbst bestimmen.

3. Gewerbe/Einzelhandel

Zur gewerblichen Entwicklung sind im Aufstellungsbeschluss einige Andeutungen ohne nähere Ausführungen gemacht worden. Die Rede ist von einem "zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes".

a) Es wird die "Ansiedlung eines Drogeriemarktes" erwähnt, der ein "bestehendes Konzept abrunden" soll. Was ist das für ein Konzept, worin besteht es genau? Wie konkret ist die Ansiedlung des Drogeriemarktes? Inwiefern steht der Magistrat mit Investoren in Verhandlungen?

Das bestehende Konzept spiegelt sich in der vorhandenen Ansiedlung von Einzelhandel am Sandhügelplatz ab. Die hier fehlenden Nutzungen sollen mit einem Drogeriemarkt ergänzt werden.

Die Stadt steht in laufenden Verhandlungen mit den Beteiligten sowie potentiellen Investoren.

b) Im Aufstellungsbeschluss heißt es, es müsse "der Wegfall der ehemaligen Nutzung „Treff3000" und der dort zu verzeichnende Leerstand berücksichtigt werden". Wie ist das zu verstehen? Inwiefern wird dies konkret berücksichtigt? Steht der Magistrat mit den Eigentümern in Verhandlungen? Gibt es bereits Absichten zur Entwicklung?

Die Stadt ist im Abstimmungsprozess mit dem Eigentümer des Grundstücks. Zwischenzeitlich gibt es Überlegungen bzgl. einer Folgenutzung als SB-Waschsalon und Wäscherei.

c) Es "steht die Verlagerung des Postverteilzentrums an, welches die Innenstadt verkehrlich entlasten soll", heißt es im Aufstellungsbeschluss. Welche Pläne verfolgt der Magistrat in dieser Sache? Wohin soll das Postverteilzentrum verlagert werden? Wann soll es verlagert werden? Was würde das außerdem für die verkehrliche Entwicklung bedeuten? Ist damit auch die Verlagerung der Erbringung von Postdienstleistungen im innerstädtischen Bereich gemeint?

Das Postverteilzentrum soll in eines der für Spedition, etc. vorgesehenen Gewerbegebiete verlagert werden. Eine exakte Zeitplanung liegt noch nicht vor.

Postdienstleistungen sollen explizit im innerstädtischen Bereich erhalten bleiben.

d) Der alteingesessene Einzelhandel ist durch Fertigstellung des Sandhügelplatzes weiter unter Druck geraten. Es war ursprünglich vorgesehen die Mörfelder Straße gleichzeitig mit dem Sandhügelplatz umzugestalten. Von der Umgestaltung hat der Magistrat ohne Einbeziehung weiterer städtischer Gremien abgesehen. Wie rechtfertigt der Magistrat diese Verzögerung und wie wird die Belastung für den Einzelhandel eingeschätzt?

Die Gesamtmaßnahme Umgestaltung Stadtmitte wurde aus verkehrlichen, haushaltsrechtlichen und förderrechtlichen Gründen sowie Aspekten der Baustellenlogistik auf mehrere Teilmaßnahmen aufgeteilt.

e) Welche Überlegungen gibt es darüber hinaus konkret, um einen "zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes" mit dem Bebauungsplan abzusichern und zu verwirklichen?

Im Bebauungsplan soll (wie bereits erwähnt) der städtische Gedanke eines Kerngebietes umgesetzt werden, in welchem beispielsweise gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen ab erstem Obergeschoss geplant sind. Gleichzeitig sind die Flächen, welche für einen zeitgerechten Einzelhandel erforderlich sind, baurechtlich zu ermöglichen und abzusichern.

f) Fokussiert sich der Magistrat in seinen Überlegungen ausschließlich auf die Entwicklung des Einzelhandels oder werden auch weitere Gewerbe, wie z.B. Handwerk, erwogen?

Es sind sämtliche Nutzungen vorstellbar, die geeignet sind, einen Innerstädtischen Bereich zu beleben. Nicht störendes Handwerk mit Besucherverkehr kann dazu gehören.

4. Verkehr und Erschließung

Die Ziele einer "Stadt der kurzen Wege" sowie die barrierefreie, fußläufige Erschließung können wir voll unterstützen. Die im Aufstellungsbeschluss genannte "Durchgrünung", die Umgestaltung der Mörfelder Straße und die Herstellung einer Ost-West-Verbindung zur Elbestraße sind allerdings bereits vor über 10 Jahren mit den Plänen zum Umbau der Unterführung vorgestellt worden. Vor dem Hintergrund einer bereits jetzt verschärften und chaotischen Verkehrssituation am Sandhügelplatz und der weiteren Zunahme des Verkehrs durch die im Bebauungsplan vorgesehene Verdichtung und Weiterentwicklung fragen wir:

a) Inwieweit werden die alten Pläne zur Umgestaltung der Mörfelder Straße und die Herstellung einer Ost-West-Verbindung zur Elbestraße angepasst und überarbeitet? Ist vorgesehen dem Fuß- und Radverkehr gegenüber der ursprünglichen Planung einen größeren Raum zuzuweisen?

Das Ziel ist es eine qualitative und fußläufige wie auch barrierefreie Innenstadt mit Nutzungsmischung, entsprechend dem Leitgedanken der „Stadt der kurzen Wege“, umzusetzen. Dabei spielt die Umstrukturierung der öffentlichen Straßen wie auch der barrierefreie Umbau der Unterführung als auch deren Überquerung eine tragende Rolle. Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Verkehrsgutachten einzuholen, auf dessen Basis der Umgang mit der Verkehrssituation geplant werden kann. Im Voraus der Planung, ohne fundierte Erkenntnisse, ist es nicht möglich Aussagen bezüglich der Verkehrssituation und Maßnahmen zu deren Bewältigung zu machen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens kann auch Verkehrskonzept erstellt werden, in dessen Rahmen verstärkt auf die Bedürfnisse des Fuß- und Radverkehrs eingegangen werden kann.

b) *Wie viele Stellplätze sollen im Vergleich zum heutigen Bestand entstehen, bzw. abgebaut werden?*

Eine exakte Beantwortung dieser Frage ist erst nach Abschluss der detaillierten Planung zu dem Gebiet möglich. Das Ziel ist vornehmlich die Ordnung der Situation des ruhenden Verkehrs, bislang stehen weder ein Abbau oder eine Vermehrung von Stellplätzen an.

c) *Wie schätzt der Magistrat Konfliktpotentiale zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern (Auto-, Fuß- und Radverkehr ein)?*

Die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer und ihre Bedürfnisse sind gleichwertig zu betrachten und einzubeziehen. Im Sinne der allgemeinen politischen Ziele ist die Nutzung des ÖPNV zu stärken, die fußläufige/ Radverkehrs-Erreichbarkeit und Durchwegung im Gebiet sicherzustellen und dabei auch einen funktionierenden, konfliktfreien Pkw-Verkehr zu ermöglichen.

d) *Welche Lösungen sind dafür angedacht für den zusätzlichen Fußverkehr durch die erhöhte Wohn- und Einzelhandelsnutzung die notwendigen Räume zu schaffen?*

Es sind angemessen große, sichere Fußwege bzw. eine niveaugleiche Straße (Shared Space) einzurichten.

e) *Was ist mit der "Vereinheitlichung der Straßenfluchten" genau gemeint? Heißt das, dass die Grundstücke der Mörfelder Straße 1, 3, 5 und 7 künftig weniger Entwicklungsmöglichkeiten haben, als Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite? Wie würde dies in rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht gerechtfertigt?*

Die Vereinheitlichung der Straßenflucht zielt auf eine geordnete und ansprechende Ausgestaltung der Straßenflucht ab. Hierbei erfolgt eine Veränderung der baurechtlichen Situation, die jedoch nicht zwingend nachteilig für die Grundstücke ist, wenn ihre Ausnutzung (wenn auch in geänderter Form) nichts desto trotz sichergestellt wird. Eine möglicherweise einschränkende Wirkung auf die Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstücke ist im Einzelfall zu prüfen und wirtschaftliche Konsequenzen zu bewerten. Im Anschluss ist eine Abwägung zwischen den privaten und städtischen Interessen durchzuführen.

f) *Welche Planungen gibt es für den südlichen Bahnhofsbereich rund um die Post?*

Hier liegen noch keine konkreten Planungen vor. Es gilt wie für das Gesamtgebiet das Ziel der Belebung der Innenstadt durch Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.

5. Umwelt

Zunächst ist auffällig, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen entfallen. Das vereinfachte Verfahren kommt nur in Betracht, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt oder der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Von einer nur geringfügigen Veränderung kann hier aber nicht die Rede sein. Im Hinblick auf den Klimawandel und die mittlerweile breit diskutierte Notwendigkeit der Klima-Anpassung städtischer Räume scheint der Verzicht auf eine Umweltprüfung geradezu anachronistisch. Durch die beabsichtigte Verdichtung und höhere Nutzung besteht die Gefahr, dass zusätzliche Flächen versiegelt und bisherige Grünflächen abgebaut werden.

a) *Wie rechtfertigt der Magistrat die Durchführung als vereinfachtes Verfahren und den Verzicht auf die Umweltprüfung?*

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Hierbei ist aber auch zu beachten, dass der § 34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ BauGB Anwendung findet, da es sich hier um einen Bereich des Stadtzentrums handelt. In diesem Kontext bezieht sich „geringfügige

Änderung“ auf den Sachverhalt, dass bereits vorhandene Bebauung durch neue ersetzt wird. Des Weiteren bedeutet der Verzicht auf eine Umweltprüfung wie auch den Umweltbericht nicht, dass ökologische Belange keinerlei Berücksichtigung finden.

Vielmehr ist es so, dass im Sinne des „Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)“ keine umweltverträglichkeitsprüfungsrelevanten Vorhaben vorgesehen sind und die Bauleitplanung im Rahmen des § 1 „Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung“ BauGB dazu verpflichtet ist, der „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“, welche auch eine umweltgerechte Bodennutzung vorsieht, Sorge zu tragen. Dementsprechend werden Umweltbelange regulär im Verfahren beachtet.

Dementsprechend dient der Verzicht auf eine Umweltprüfung vielmehr der Vermeidung von finanziellem, zeitlichem und bürokratischem Mehraufwand, wie vom Gesetzgeber durch das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen.

b) Welche Überlegungen gibt es Flächenversiegelung im Plangebiet zu vermeiden und vorhandenes Grün zu erhalten?

Es ist vorgesehen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine zusätzliche Durchgrünung des Plangebiets stattfindet, Ziel ist das ein Anstieg des Grünflächenanteils erwirkt werden kann.

c) Sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen?

Da kein neuer Flächenverbrauch von vormals Grünflächen geplant ist, sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

d) Sofern das Ziel einer nachhaltigen und lebenswerten Innenstadt verfolgt wird: Inwiefern sollen Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in den Bebauungsplan einfließen?

Konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung werden im Verlauf der Planung festgelegt.

e) Wie wird sichergestellt, dass die Proportionalität zu den Ein- und Zweifamilienhäusern in der Nachbarschaft zum Plangebiet gegeben ist?

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann die Geschossigkeit, bzw. die maximal zulässig Höhe des Vorhabens festgelegt werden, wodurch die Möglichkeit zur Regulierung und Einpassung in örtliche Gegebenheiten möglich ist. Ungeachtet dessen ist entsprechend des Zieles der „Kernstadt“ eine für die Nachbarschaft verträgliche Verdichtung gewünscht.

f) Wie wird sichergestellt, dass die Nachbargrundstücke keine Nachteile durch die Verdichtung in der Innenstadt erleiden?

Im Bebauungsplanverfahren sind formelle Beteiligungsverfahren auch für die Öffentlichkeit angelegt, betroffene Nachbarn können sich in diesem Rahmen äußern. Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahmen muss die Stadt zwischen privaten und öffentlichen Interessen abwägen.

Sachdarstellung:

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	Ca. 249.325,37 €
Haushaltsjahr	2020
Kostenstelle	02030101
Sachkonto	0960010

Investitionsnummer		B0203-16/1	
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung			
Sonstige Hinweise:			

Stellungnahmen:

Fachbereichsleiter	
Personalrat	
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	

Bürgermeister Manfred Ockel

Anlage(n):

1. MV_Anfrage WIK_Anlage