

210/0110/2021

Sachbearbeiter: Abteilung 210  
 Astrid Pillatzke  
 Az: 210-Pil  
 Datum: 01.09.2021

| Beratungsfolge  | Sitzungstermin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|---|----------------|---------------|------------|
| Magistrat   | 07.09.2021     | Kenntnisnahme |            |
| Ortsbeirat Kleestadt  | 08.09.2021     | Kenntnisnahme |            |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr |                | Kenntnisnahme |            |

## Neubau eines Nettomarktes im Stadtteil Kleestadt - Sachstandsbericht

In der letzten Legislaturperiode wurde unter der Vorlage Nr. 210/0020/2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit FNP-Änderung zugunsten eines Nettomarktes auf dem Grundstück Ecke L 3065 diskutiert. Die Vorlage wurde im OB Kleestadt am 22.11.2019 behandelt. Der OB Kleestadt hat beschlossen erst eine Empfehlung abzugeben wenn:

- 1) eine hinreichend belastbare Planung hinsichtlich der Zufahrt per Kfz auch hinsichtlich der Verkehrssicherheit vorgelegt wird
- 2) eine fußläufige Erreichbarkeit des Marktes aus dem Ort sichergestellt ist
- 3) eine verbindliche Vereinbarung zwischen Stadt und Entwicklungsgesellschaft über den vollständigen Rückbau des Geländes (Gebäude und Anlagen) in den ursprünglichen Zustand geschlossen wird im Falle eines Rückzuges des Discounters aus Kleestadt

Hierzu bestand im Bauausschuss Konsens.

In den vergangenen Monaten wurde versucht, mit der Firma Schoofs-Immobilien die vorstehenden Punkte abzarbeiten.

zu 1)

Unter anderem fand ein Ortstermin mit Polizei, Hessen Mobil und der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises, der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und der Bauverwaltung statt (bedingt durch Corona erst im August 2020).

Hier wurde u.a. festgelegt:

- eine Zufahrt von der L 3065 ist ausgeschlossen
- Die Ein-/Ausfahrt soll soweit wie möglich vom Knotenpunkt L 3065/L3115 entfernt angeordnet werden
- Die Hecken-Baumbepflanzung Richtung Kleestadt (Spielplatz) behindert die Sichtbeziehungen im Bereich der Ein-/Ausfahrt und müsste beseitigt werden –
- Je nachdem, wie hoch die Kundenfrequenz mit PKW, LKW ist, bedarf es einer zusätzlichen Linksabbiegespur in Richtung Kleestadt, damit es zu keinem Rückstau am Knotenpunkt der beiden Landesstraßen kommt.

- Für Fußgänger, die aus den Baugebieten östlich der Friedrich-Ebert-Straße kommen, könnten die Feldwegeparzelle beginnend ab Zollstockweg benutzen und dann die Landesstraße queren. Hier gilt jedoch Tempo 100. Gegebenenfalls könnte das Ortsschild versetzt werden, dann gilt Tempo 50 – keine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze.
- Für die Fußgänger soll es im Bereich der Querung einen Extrazugang geben

Bearbeitungsstand:

- In der Planung ist die Zufahrt zu dem Markt im Bereich der Grundstücksgrenze zum Spielplatz vorgesehen.
- Hessen Mobil als Eigentümer des Straßenbegleitgrüns hat mitgeteilt, dass gegen die Beseitigung von Bäumen und Sträucher keine Bedenken bestehen. Eine naturschutzrechtliche Genehmigung wird aber erforderlich.
- Aufgrund der übersandten Verkehrszahlen kommt die Polizei zu dem Schluss, dass ein Aufstellbereich für Linksabbieger in dem Bereich der Zufahrt sinnvoll ist. Dieser weist laut RAS 06 eine Regelbreite von 5,5m auf.  
Damit Hessen Mobil planen kann, ob eine Linksabbiegespur realisierbar ist, bedarf es einer genauen Schleppkurvenplanung zum und vom Markt, insbesondere für den Lieferverkehr. Dieser Schleppkurvennachweis ist von dem Projektentwickler zu erbringen. Bis dato hat Hessen Mobil noch keine verlässliche Planung – auch nicht nach diversen Nachfragen.
- Der Extrazugang ist eingeplant. Aufgrund der übersandten Fußgängerzahlen erscheint eine Querungshilfe gemäß Aussage der Polizei für Fußgänger nicht notwendig. Ein Zebrastreifen, der in diversen Plänen von dem Projektentwickler eingezeichnet wurde, ist unzulässig.

zu 2)

Fußläufig kann der Markt über die Berliner/Sudetenstraße erreicht werden. Zusätzlich vom Radweg an der L 3065 kommend über eine öffentliche Wegeparzelle, die noch entsprechend ausgebaut und hergerichtet werden müsste. Dies sollte im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages regelbar sein und durch den Bauträger auf dessen Kosten mit ausgebaut werden.

zu 3)

Eine Regelung, wie eine Rückbauverpflichtung gesichert aussehen kann, gibt es bis heute nicht und auch nicht das richtige Verständnis hierfür seitens des Projektentwicklers. Unter anderem wurde der Stadt ein Kaufvertragsentwurf für den Erwerb, der in diesem Gebiet liegenden städtischen Parzelle vorgelegt, mit dem Inhalt, dass die Stadt unter bestimmten Bedingungen die Fläche wieder zurückerwerben kann. So ähnlich wäre das in anderen Kommunen vereinbart. Ist jedoch für diese Fläche in Kleestadt nicht anwendbar und beinhaltet auch nicht das, was die Verwaltung sich unter einer Rückbauverpflichtung vorstellt. U.a. wären weitere Grundstücke anzukaufen, die nicht in städtischem Besitz sind.

Der vorgeschilderte Sach- und Planungsstand wurde zusammengefasst und schriftlich der Firma Schoofs-Immobilien mitgeteilt, mit dem Hinweis, dass es keine erneute Vorlage für einen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Flächennutzungsplanänderung geben wird, solange die Auflagen aus dem Ortsbeirat nicht abgearbeitet sind bzw. klare Aussagen und Vorgehensweisen vorliegen.

Ein Plan zur Erläuterung der vorstehenden Ausführungen ist der Mitteilungsvorlage beigelegt.

Anlagen