

210/0020/2019

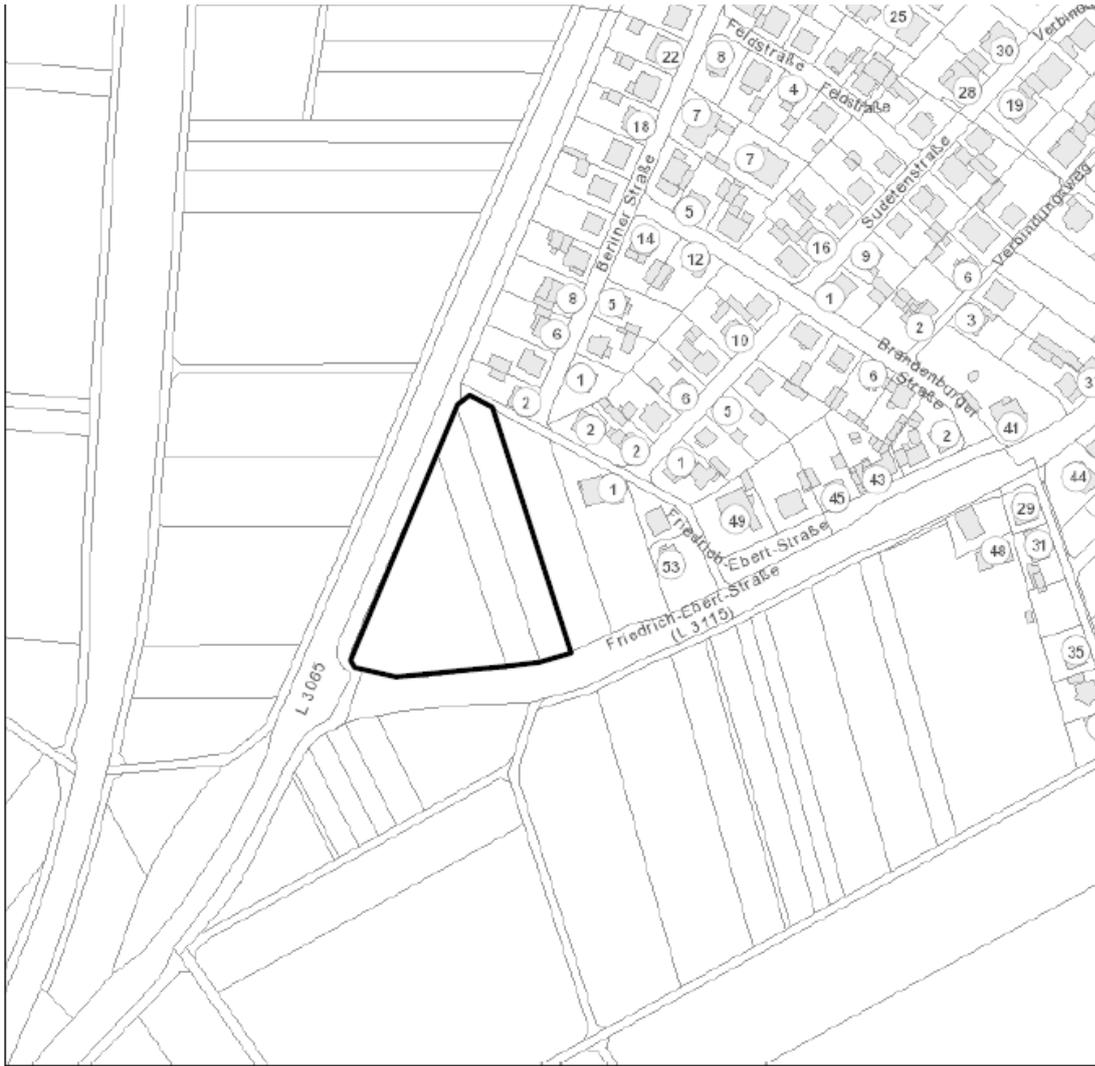
Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210-Pil
 Datum: 19.12.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	02.12.2019	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Ortsbeirat Kleestadt	22.11.2019	Vorberatung	ohne Beschlussfassung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	03.12.2019	Vorberatung	einstimmig beschlossen
Stadtverordnetenversammlung	04.02.2021	Entscheidung	
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Kleestadt		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

**Bebauungsplan „Auf dem Heimgesberg,, im Stadtteil Kleestadt sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
 Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Für das südwestlich der Ortslage von Kleestadt gelegene Areal am Schnittpunkt der Friedrich-Ebert-Straße (L 3115) sowie der Kleestädter Straße (L 3065) wird **kein** Bebauungsplan aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren **nicht** geändert.



Begründung:

In der letzten Legislaturperiode wurde unter der Vorlage Nr. 210/0020/2019 (Version 1) 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 zu einem Bebauungsplanverfahren 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. Die Stadtverordnetenversammlung hat deshalb in ihrer Sitzung am 13.12.2019 die Beschlussvorlage zurückgestellt.

Seither wurde versucht, mit dem Projektentwickler und der Firma Netto, als zukünftiger Mieter des Marktes, die vorstehenden Punkte abzuarbeiten mit folgendem Ergebnis bzw. Sachstand.

zu 1)

Unter anderem fand ein Ortstermin mit Polizei, Hessen Mobil und der unteren Verkehrsbehörde des Landkreises, der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und der Bauverwaltung statt.

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 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 RAST 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. muss der Projektentwickler noch weitere Grundstücke erwerben, die nicht in städtischem Besitz sind. Evtl. nicht nur diese, auf denen der Markt errichtet werden soll, sondern zusätzliche für die notwendige Verlegung von Abwasserleitungen. Diese Strecke liegt auch auf privaten Grundstücken.

Nach einem erneuten Gespräch zwischen dem Projektentwickler, Vertretern der Firma Netto, Bürgermeister Kirch und der Abteilungsleitung Stadtplanung und Baurecht im Juli d.J. besteht nun Klarheit, dass es keine Rückbauverpflichtung seitens des Projektentwicklers geben wird. Auch Netto als Mieter - i.d.R. für 15 Jahre – wird dies nicht leisten. Außerdem wird es auch keine Schleppkurvenplanung geben und somit keine abschließende Stellungnahme von Hessen Mobil.

Nachdem nun in über 3 Jahren nach der Vorlage in den Gremien einige wesentliche Punkte, wie Rückbauverpflichtung und Zustimmung Hessen Mobil nicht geklärt sind und seitens der Verwaltung auch keine Bereitschaft gesehen wird, hier weiterzukommen, wird vorgeschlagen, dieses Projekt und somit die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nicht weiter zu verfolgen.

In dem zukünftigen Baugebiet in Kleestadt sollte eine Fläche für eine gemischte Nutzung, Wohnen und Gewerbe (Café, Bäckerei, Lebensmittelverkauf o.ä.) vorgesehen werden. Auch kann auf den bestehenden Hofladen Selzer verwiesen werden und die Planung eines Teo-Marktes im benachbarten Klein-Umstadt.