

210/0183/2022

Sachbearbeiter: Abteilung 210
Az: Astrid Pillatzke
210/Pil
Datum: 20.12.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	22.12.2022	Vorberatung	
Ortsbeirat Richen	10.01.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Auftrag an die Verwaltung zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zugunsten eines Nutzungskonzeptes mit Lebensmittelbetrieb und Wohnkonzept im Stadtteil Richen

Beschlussvorschlag:

Die Durchführung eines Planverfahrens zugunsten des vorliegenden Nutzungskonzeptes mit Lebensmittelbetrieb und Wohnen auf den Grundstücken im Stadtteil Richen Flur 11 Nr. 44/1, 45, 46 und 47/1 wird auch aufgrund des derzeitigen negativen Votums des Ortsbeirates Richen nicht weiterverfolgt.

Das Vorhaben wird beim geplanten Zukunftsforum zur Diskussion und danach erneut zur Entscheidung aufgerufen.“

Begründung:

Die Firma Norma plant auf den im beigefügten Katasterplan markierten Grundstücken die Errichtung eines Lebensmittelmarktes plus einem Wohnkonzept mit Geschosswohnungsbau für geförderten Wohnraum sowie einer Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die die Bebauungsstruktur des Stadtteils Richen aufnehmen soll.

Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt ~ 20.000 qm. Sie grenzt an die bestehende Bebauung der Egerländer und Iglauer Straße an.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist ca. die Hälfte der Fläche als Wohnbauland ausgewiesen. Im Rahmen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs für das Baugebiet „Am Umstädter Bruch“ wurde diese Fläche und auch das weitere im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesene Areal bereits als sogenannter Ideenteil berücksichtigt. Im Regionalplan ist der Bereich als „Vorrangfläche Siedlung“ festgelegt.

In der Anlage sind die vorstehenden planungsrechtlichen Grundlagen anhand von diversen Karten zusammengefasst.

In der Bauausschusssitzung am 24.01.2023 ist geplant, dass das Projekt mit einem städtebaulichen Konzept vorgestellt wird. Hierzu ist auch der Ortsbeirat Richen eingeladen.

Der Verwaltung (Bürgermeister Kirch und Abteilung Stadtplanung und Baurecht) wurde bereits eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten vorgestellt, die u.a. folgende städtebauliche Daten beinhaltet hat:

Das Grundstück für den Geschosswohnungsbau hat in fast allen Varianten eine Größe von ca. 700 bis 750 qm. Es könnten hier rund 400 qm Wohnfläche aufgeteilt in 3 Gebäuden mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss oder Satteldach errichtet werden.

Bei einer Variante hat das Grundstück ~ 1.000 qm mit ~ 700 qm Wohnfläche. Hier erfolgt die Aufteilung in 2 Baukörpern mit ebenfalls 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss.

Die Einzelhausbauplätze sind gerechnet mit Grundstücksgrößen von ca. 300 qm für Wohngebäude mit ca. 150 qm Wohnfläche. Ebenfalls Gebäude mit 2 Vollgeschossen + Staffel oder Satteldach. Wobei hier seitens der Fachabteilung und auch der Planer das Satteldach favorisiert wird, weil es besser zur dörflichen Struktur von Richen passt.

In der Präsentation kann dies sehr anschaulich erläutert werden.

Die Doppelhäuser sind entsprechend mit 2 Vollgeschossen und auch mit rund 150 qm Wohnfläche bei Grundstücksgrößen von ca. 260 qm geplant.

Die Grundflächenzahl liegt bei dem Wohnkonzept bei 0,3.

Die Geschossflächenzahl bei 0,6.

Die Erschließung des Marktes ist über die Anbindung des bestehenden Radweges (R 4) geplant. Im Zuge des Verfahrens würde die gesamte Erschließung des Areals durch den Antragsteller übernommen. Auch diese Anbindung mit der erforderlichen Einbindung des R 4 an die Landesstraße. Die Planungen aus dem Ideenteil könnten hier ebenfalls schon Berücksichtigung finden.

Die straßenmäßige Andienung der Wohnbebauung ist über die Egerländer Straße geplant. Eine fußläufige und Radwegeverbindung zur Iglauer Straße und somit zur Gustav-Hacker-Siedlung ist vorzusehen.

Für eine Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bereits im Vorfeld aufgeführte Bedenken bezüglich einer möglichen Geruchsbelästigung von dem gegenüber liegendem landwirtschaftlichem Betrieb mit Schweinehaltung können über ein Geruchsgutachten

geklärt werden.

Wichtig ist, dass es zu keinem Nachteil für den bestehenden Betrieb kommen darf. Mit betrachtet wird hier auch eine mögliche Erweiterung der Kläranlage.

Weiterhin ist ein Verkehrsgutachten bezüglich der Anbindung an die Landesstraße und eine grundsätzliche Abstimmung mit Hessen Mobil erforderlich.

Der Gewerbelärm vom Lebensmittelbetrieb selbst sowie der bestehende Verkehrslärm sind ebenfalls über entsprechende Schalltechnische Untersuchungen für die bestehende und die potentielle Wohnbebauung abzuarbeiten.

Da der Lebensmittelmarkt so geplant ist, dass die Verkaufsfläche über 800 qm liegt, ist ein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen erforderlich, weil dort wie oben erwähnt „Vorrangfläche Siedlung“ festgelegt ist. Es ist aufgrund der Größe ein SO-Gebiet erforderlich. Zu dem Markt selbst ist noch eine Bäckerei mit Café geplant.

Bereits im Vorfeld wurde beim Ortsbeirat Richen angefragt, wie er zu einer Planung mit einem Lebensmittelmarkt plus Wohnen steht. In der Sitzung am 01.11.2022 hat sich der Ortsbeirat gegen eine solche Bebauung ausgesprochen.

Aus diesem Grunde wird vorgeschlagen, dass hier zunächst die Planung nicht weiterverfolgt wird. Dennoch empfiehlt die Verwaltung, das Projekt im geplanten Zukunftsforum zu diskutieren und danach erneut zu entscheiden, mit dem Hintergrund, dass der Regionalplan als auch FNP hier grundsätzlich eine Bebauung vorsehen.

Die Machbarkeitsstudie, die planungsrechtlichen Grundlagen sowie ein Katasterplan mit der Verortung des Areals sind in der Anlage beigefügt.

Anlagen:

- Machbarkeitsstudie
- Planungsrechtliche Grundlagen
- Katasterplan