

Beschlussvorlage
VL-109/2024

Amt:	Stadtplanung und Bauverwaltung
Sachbearbeiter/in:	Roman Theuerjahr
Aktenzeichen:	SB - BLP - Lausböhl-Weidäcker - Veränderungssperre

Beratungsfolge	Termin	TOP	Beratungsaktion
Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau	13.06.2024	5.1	beschließend
Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	26.06.2024	4.	beschließend
Haupt- und Finanzausschuss	27.06.2024		beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Groß-Gerau	02.07.2024		beschließend

Betreff:

Bebauungsplan Lausböhl-Weidäcker - Veränderungssperre

Sach- und Rechtslage:

Notwendigkeit für einen erneuten Erlass:

Aufgrund eines nicht heilbaren Veröffentlichungsfehlers empfiehlt das Fachamt die, durch die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.04.2023 auf der Grundlage der §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 BauGB erstmals erlassene, Veränderungssperre (AN_1) für den Bereich Lausböhl-Weidäcker erneut zu erlassen und amtlich bekannt zu machen.

Die Gebietskulisse hat sich nicht verändert, und ist weiterhin deckungsgleich zu der erstmals erlassenen Veränderungssperre. Die Zusammenstellung der betroffenen Grundstücke, wurde im Zuge der Vorbereitung für den erneuten Erlass, auf den neuesten Stand gebracht (AN_2).

Planungsanlass und Erforderlichkeit:

Identifikation und Integrierung von Entwicklungspotenzialen der Flächen am Lausböhl-Weidäcker, in das gesamtstädtische Gewerbeentwicklungskonzept 2035.

(A) Sicherung und Ordnung vorhandener Gewerbestandorte

Neben der Bereitstellung von neuen Gewerbeflächen insbesondere für ortsansässige kleine und mittlere Unternehmen kommt es aber auch darauf an, bestehende Gewerbegebiete und vorhandene baureife Gewerbegrundstücke tatsächlich für Handwerk und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und rechtzeitig für diversifizierte Gewerbepotenziale der Kreisstadt einzuschreiten.

Insbesondere der letzte Aspekt spielt auch bei der Beurteilung im Plangebiet eine Rolle. Es liegen konkrete Hinweise vor, dass das Areal am Lausböhl einer monostrukturierten Großnutzung zugeführt werden soll. Die Stadt Groß-Gerau befürchtet nun aufgrund der angedachten Großnutzung einen Imageschaden für den Gewerbestandort der Kreisstadt und einen merklichen wirtschaftlichen Wettbewerbsnachteil.

(B) Rücksichtnahme auf die angrenzende Kaltluftentstehungszone.

Die westlich angrenzende „Kaltluftentstehungszone“ erfordert ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme. Die Untersuchung der IHK und der TU-Darmstadt haben übereinstimmend

ergeben, dass das Gewerbegebiet Odenwaldstraße bereits heute einen defizitären nächtlichen Abkühlungseffekt aufweist. Um eine effiziente klimaresiliente Gewerbegebietsentwicklung zu gewährleisten ist es von zentraler Bedeutung das Gebiet Lausböhl-Weidäcker in den größeren städtischen Zusammenhang zu setzen und in den sich in Aufstellung befindlichen Klimaaktionsplan zu integrieren.

(C) Berücksichtigung des Schienenverladepunktes im Kontext der Mobilitätswende.

Die exponierte Lage des Areals an der Nord-Süd-Transversale Rotterdam-Genua für den europäischen Güterverkehr, stellt eine der ausschlaggebendsten Standortvorteile der Kreisstadt Groß-Gerau für die Zukunft da. Eine Entwicklung entlang dieser Tangente birgt enormes Entwicklungspotenzial für Produktions- und Entwicklungssparten die auf den Europäischen Absatzmarkt für Ihre Güter setzen.

(D) Nähe zum Schienenhaltepunkt Groß-Gerau Dornberg.

Im Rahmen der interkommunalen zunehmenden Verflechtungen für Erwerbstätige und Wohnungssuchende, erweist sich die verkehrsgünstige Lage der Kreisstadt Groß-Gerau als ein weiterer ausschlaggebender Standortvorteil. Besonders die schienengebundene Lagegunst des Haltepunktes Groß-Gerau Dornberg innerhalb des Großen Frankfurter Bogens ist hervorzuheben. Dies stellt in Zeiten des eklatanten Fachkräftemangels eine hohes Entwicklungsgut dar, dass im Gewerbeentwicklungskonzept 2035 sich widerspiegelt.

Ziel und Zweck der Planung:

Die wichtigsten Ziele sind:

- Planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung innenstadtnaher Gewerbeflächen für kleine und mittlere Unternehmen aus Handwerk und Dienstleistung. Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GE* nach § 8 BauNVO für den z.T. brachliegenden Bereich an der Bahntrasse. Auch mit Rücksicht auf die Kaltluftentstehungszone als auch auf den existierenden Gleisanschluss sollen Entwicklungsschäden für den Gewerbebestandort ausgeschlossen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Entrohrung des Herrenlandgrabens, und Inwertsetzung des Gewässers für den Katastrophenschutz und die Katastrophenvorsorge.
- Ertüchtigung der vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen.
- Standortentwicklung für öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- Verfolgen einer klaren klimaresiliente Entwicklungsstrategie.

Erste Konzeptvorentwürfe, die bereits eine grobe Vorstellung von der zukünftigen Nutzung des Gebiets vermitteln, liegen in Alternativen vor. Im 4. Quartal 2024 wird das dann personell verstärkte Fachamt „Stadtplanung und Bauverwaltung“ ein zweistufiges Regelverfahren in Gang setzen.

Sicherung der Planung:

Gemäß § 14 Abs. 1 BauGB kann die Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre zur Sicherung der kommunalen Planungen beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde. Dies ist hier der Fall. Die Veränderungssperre wird als Satzung erlassen. Die Satzung ist öffentlich bekannt zu machen (§ 16 BauGB). Die Veränderungssperre ist zwingend erforderlich, da dadurch eine generelle Gefährdung der Planung verhindert werden kann. Auf den handfesten Hinweisen aus den Gesprächen mit dem Eigentümer liegt eine ganz konkrete Gefahr für die Verwirklichung der kommunalen Planungsziele vor. Um die

städtebauliche Entwicklung zu sichern ist daher der Erlass der Veränderungssperre ein geeignetes und erforderliches Mittel.

Weiteres Verfahren:

Der Beschluss über die Veränderungssperre wird ortsüblich bekanntgemacht. Sodann gilt die Satzung für 2 Jahre. Während dieser Zeit wird das Verfahren zur Sicherung der Planung im Bereich der Gemarkung Lausböhl-Weidäcker betrieben. Mitte 2025 soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange stattfinden. Die oben genannten Ziele und Zwecke der Planung werden nach und nach verfeinert.

Bauvorhaben, die den o.g. Zielen der Bauleitplanung nicht entgegenstehen, werden durch die Veränderungssperre in keiner Weise behindert oder verzögert. Sie bedürfen lediglich nach § 14 Abs. 2 BauGB einer Ausnahmeentscheidung, die die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt erteilt, wenn die einschlägigen Voraussetzungen vorliegen. Durch die Satzung entsteht kein generelles Investitionshindernis für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der Satzung.

	Ja	Nein
Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsstelle:		
Ausdruck als Anlage beigefügt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Neue Investitionen:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Folgekosten Berechnung erfolgt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Beschlussvorschlag:

- **Der Magistrat empfiehlt dem Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss folgende Beschlussfassung:**
- **Der Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung eine Veränderungssperre für die Gebietskulisse des Aufstellungsbeschlusses „Lausböhl-Weidäcker“ erneut zu verhängen.**

Anlage(n):

- 1 AN_1 - Satzung
- 2 AN_2 - Gebietskulisse