



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 05.04.2022 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/99/2022

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	03.05.2022	
Bauausschuss	05.05.2022	
Stadtverordnetenversammlung	19.05.2022	

Bebauungsplan Bahnhofstraße / Taunusstraße / Friedrich-Ebert-Straße
hier: **Bebauung Bahnhofstraße 62**

Sachdarstellung:

In der Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2021 wurde beschlossen, den Bebauungsplan Grundpfad (Bereich Nord) neu aufzustellen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre für zwei Jahre erlassen, welche am 26.03.2021 bekannt gemacht wurde. Zudem wurde von der Politik der Wunsch geäußert, Kontakt mit dem Grundstückseigentümer des Nahkaufs, Bahnhofstraße 62, aufzunehmen und über den möglichen Erhalt des Nahkaufs auf dem Grundstück sowie der Beteiligung der Bebauungsplankosten zu verhandeln.

Hintergrund:

Das Grundstück Bahnhofstraße 62 wurde vor ca. 5 Jahren an einen privaten Eigentümer veräußert. Seitdem gibt es Vorstellungen von dem Eigentümer, dort den vorhandenen Nahkauf abzubrechen und Wohnraum zu schaffen. Das Grundstück befindet sich, nach dem bisher gültigen Bebauungsplan, in einem Mischgebiet, sodass neben den Wohneinheiten Arztpraxen vom Eigentümer geplant wurden. Trotzdem waren mehrere Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig, die der Magistrat nicht in Aussicht gestellt hat.

Nach dem Aufstellungsbeschluss hat sich die Verwaltung mit dem Grundstückseigentümer in Verbindung gesetzt und die Vorstellungen der Politik erläutert, woraufhin erstmal kein Interesse bestand, sich an den Planungen zu beteiligen.

Anfang des Jahres hat der Grundstückseigentümer nun doch Interesse gezeigt, an den Planungen mitzuwirken. Es haben mehrere Gespräche stattgefunden und es wurden unterschiedliche Vorstellungen (mit und ohne Ladengeschäft) eingereicht.

Die nun vorgelegte Planung sieht im vorderen Bereich, entlang der Bahnhofstraße, eine Ladengeschäftsfläche mit einer Verkaufsfläche von ca. 408 m² vor. Zudem werden 21 Wohneinheiten in drei Gebäuden geplant. Da der Eigentümer dem politischen Wunsch nachkommt und im Erdgeschoss eine große Verkaufsfläche errichtet, werden wiederum 3 Vollgeschosse (ohne Staffelgeschoss) und eine Tiefgarage geplant. Die GRZ würde bei der vorliegenden Planung bei 0,5 liegen und die GFZ bei 1,10. Die angedachten Werte, wie auch die Firsthöhe, können im noch aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen werden.

Der vorgelegte Entwurf sieht 49 Stellplätze vor. Dies ist gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach nicht ausreichend. Allerdings könnten die fehlenden 7 Stellplätze (bei Nutzung als Ladengeschäft) bzw. 34 Stellplätze (bei Nutzung als Supermarkt) auf dem Grundstück noch nachgewiesen werden, wenn entweder der Grünbereich im rückwärtigen Bereich, der derzeit auch Stellplatzfläche ist, noch zu Stellplätzen umgewandelt wird und / oder in der Tiefgarage Doppelparker geplant werden.

Aufgrund der ablaufenden Veränderungssperre, muss mit der Bauleitplanung begonnen werden. Wenn der vorgelegten Planung zugestimmt wird, wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, in dem die Übernahme eines kleinen Teilbetrages für die Kosten des Bebauungsplanes durch den Grundstückseigentümer der Bahnhofstraße 62 geregelt werden. Wenn der vorgelegten Planung nicht zugestimmt wird, wird sich das Baufeld für das betroffene Grundstück am umliegenden Bestand orientieren.

Der Beschlussvorschlag bleibt der Beratung vorbehalten.

Beschlussvorschlag:

Bleibt der Beratung vorbehalten.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Freiflächenplan
2. Grundrisse
3. Schnitt
4. Bebauungsplan Grundpfad