

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>643/</b>
			<b>16-</b>
			<b>21</b>
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff: Verbindliche Bauleitplanung  
Bebauungsplanverfahren Nr. 150, "Nördliche Löwenstraße", Teilbereich 1  
hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren**

**M-Nr.: 19 / 20**

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur  
Beschlussfassung zu:

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlage3) ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
2. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlage 3) ist gem.§ 4 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuleiten.
3. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.
4. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt (beschleunigtes Verfahren). Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## II. Begründung:

### A. Ziel

Mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens soll die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes, für das im Vorfeld ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt wurde, in Zukunft gesichert werden.

Die gewobau hat zwischenzeitlich für ihre Grundstücke einen Realisierungswettbewerb durchgeführt und möchte den Entwurf des Preisträgers zeitnah umsetzen. Um hierbei schnelle Fortschritte zu erzielen, soll das Teilgebiet 1 aus dem Gesamtverfahren herausgelöst und vorrangig bearbeitet werden.

### B. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt, dem im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung als Identifikationskern der Gesamtstadt eine besondere Rolle zukommt.

Es liegt im innerstädtischen Dreieck Marktstraße, Bahnhofstraße und Bahnhofvorplatz. und verbindet die wichtigsten Einkaufsstraßen. An seinem westlichen Rand befindet sich einer der größten innerstädtischen Plätze, der Löwenplatz.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

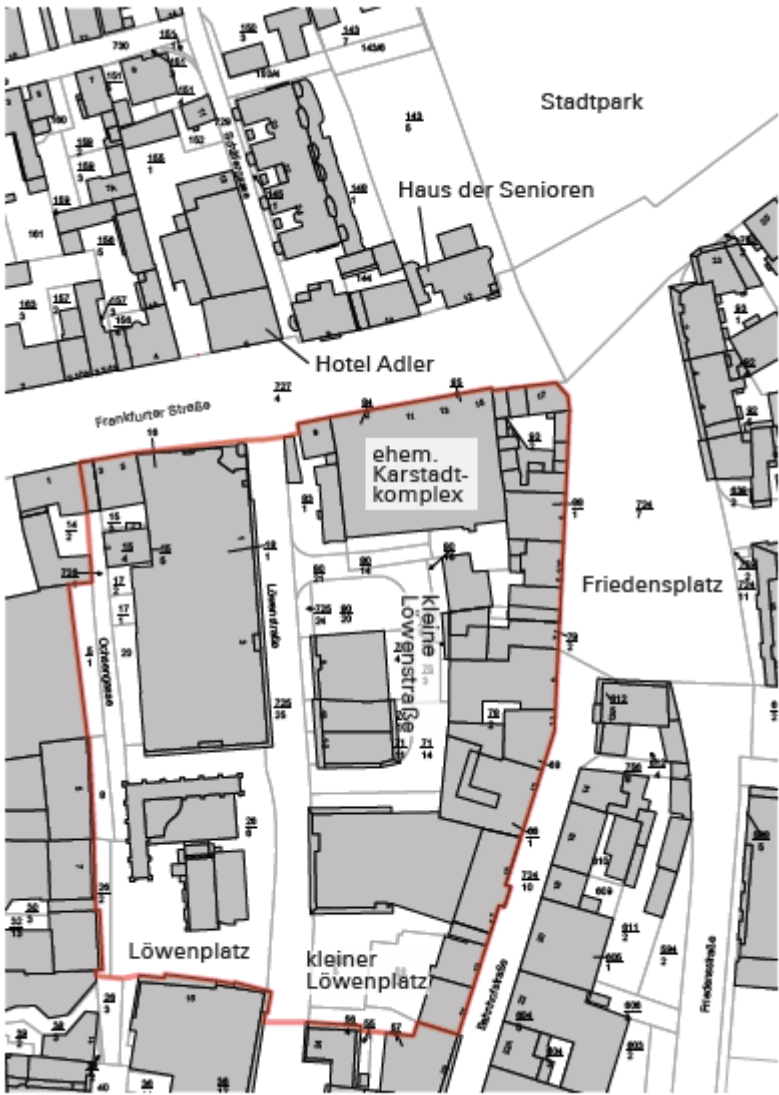
- Nr. 70, „Innenstadt Mitte“, Rechtskraft am 20.05.1969
- Nr. 67/1, „Innenstadt West“, Rechtskraft 20.05.1969
- Nr. 70/1, „Innenstadt Mitte 1“, Rechtskraft 23.05.1981

### C. Beschlusshistorie

Im Jahre 2004 wurde das Plangebiet mit dem Opel Altwerk und den angrenzenden Wohngebieten zu einem Fördergebiet zusammengefasst. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgte in der Sitzung am 01.07.2004 (DS-Nr. 385).

In der Sitzung am 12.07.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung einen Antrag von SPD, WsR, Bündnis 90/Die Grünen und der Linken/Liste Solidarität zur DS Nr. 571/11-16, dass der Magistrat vor der Neuerrichtung eines Gebäudes auf dem Karstadt Areal eine Gesamtplanung des Geländes von Friedensplatz bis Löwenplatz vorlegen soll. Diese Gesamtplanung sollte durch einen städtebaulichen Wettbewerb erstellt werden, um Ideen für eine großflächige städtebauliche Neuentwicklung zu generieren.

In der Sitzung am 12.07.2016 (DS-Nr. 180/16-21) beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung eines Wettbewerbes für das Gebiet.



Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes, eigene Darstellung

In der Sitzung am 13.11.2017 (DS-Nr. 237/16-21) beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“.



In der Sitzung am 2.08.2018 (DS-Nr. 363/16-21) nahm die Stadtverordnetenversammlung das Ergebnis des Ideenwettbewerbs zur Kenntnis und beschloss die notwendige Änderung des bestehenden Bebauungsplanes durchzuführen.

Zwischenzeitlich führte die Gewobau einen Realisierungswettbewerb für das eigentliche Karstadt-Gebäude samt angrenzenden Flächen durch. In der Preisgerichtssitzung am 30.01.2019 wurde der mittlerweile beauftragte Sieger, raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung, als einer von 2 Siegern gekürt.

## D. Lösung

Mit einer städtebaulich eingebundenen Neugestaltung des Areals kann ein langjähriger städtebaulicher Missstand behoben werden. Im Nachgang zu den aktuell abgeschlossenen Umgestaltungen der öffentlichen Flächen Marktplatz, Friedensplatz und Frankfurter Straße sowie zu der durchgeführten Modernisierung des Löwencenters kann hier eine tiefgreifende Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches erreicht werden.

Die Neugestaltung des Areals sollte besonders bezüglich der Dichte die Schaffung eines urbanen Charakters aufweisen.

Gleichzeitig soll die Neuentwicklung die Wohnfunktion in der Innenstadt stärken. Im Erdgeschoss sollten Nutzungen, die die Frequenz auf der Frankfurter Straße verbessern, vorgehalten werden.

Zur Sicherung dieser Planungsansätze und der Ergebnisse aus den Wettbewerben soll eine Umsetzung in dieser Hinsicht gesichert werden. Die Überführung aller Ergebnisse in ein Bauleitplanverfahren schafft hier die zukünftig festgeschriebene Planungssicherheit. Im Hinblick auf eine zügige Umsetzung des Karstadt-Projektes durch die Gewobau soll zunächst nur der eigentliche Wettbewerbsteil im Verfahren weitergeführt werden.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 17.849 qm. Im § 13 a des BauGB wird festgelegt, dass Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist hier also gegeben.

## E. Alternativen

Die Ergebnisse des Wettbewerbes sind mit den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht umzusetzen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die nach derzeitigem Baurecht möglichen Umbaumaßnahmen zukünftig nicht mehr gewünscht werden.

Zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanverfahrens besteht daher keine Alternative.

## F. Konsolidierungsofferte

Entfällt

## G. Kosten

Das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbes sieht vor, dass die Umfahrung der Löwenstraße zukünftig von Verkehr entlastet und die Fläche den Anwohnern\*innen als Begegnungsraum zur Verfügung gestellt wird.

Die Kosten hierfür werden nach Abschluss der Planungen und der Abstimmung mit den Anwohnern\*innen als gesonderte Vorlage vorgestellt werden.

## H. Auswirkung auf Dritte

Für die Eigentümer\*innen im Bebauungsplangebiet ergeben sich Änderungen bei der Ausnutzung und der Nutzungsart ihrer Grundstücke und Immobilien.

### **III Anlagen**

- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtliche Untersuchung

Rüsselsheim am Main, den 14.01.2020

Udo Bausch  
Oberbürgermeister