

VORLAGE

an den Ortsbeirat Königstädten und
an die Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	20/0
			6-11
AuslB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: **Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 119/1**
Nahversorgung Königstädten Im Reis
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB; Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Unterrichtung der Behörden und
TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

M-Nr.: 121/06

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage dem Ortsbeirat Königstädten zur Stellungnahme und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu.

Beschlussvorschlag:

1. Für den Geltungsbereich (Anlage 1) in der Gemarkung Königstädten, Flur 2. , wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan - Änderungsverfahren aufgestellt. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Süden von der Kohlseestraße, im Westen von der Parzelle 838/2, im Norden von der Straße "Im Reis" und im Osten von der Kita Kohlseestraße und der Gerhart-Hauptmann-Schule.
Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Das Verfahren trägt die Bezeichnung Bebauungsplan - Änderungsverfahren Nr. 119/1 "Nahversorgung Königstädten Im Reis".
3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (Anlage 2) sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig öffentlich darzulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.
4. Für das Verfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich soll ein Bebauungsplan - Änderungsverfahren durchgeführt werden. Der seit 09.02.1994 rechtskräftige Bebauungsplan "Das Reis Ost" setzt die westliche Fläche des Geltungsbereiches als Reines Wohngebiet WR fest, an der Kohlseestraße wird die mittlere Fläche als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen, die östliche Fläche als Evangelisches Gemeindezentrum. Zur Straße Im Reis ist die mittlere Fläche als öffentlicher Parkplatz, die östliche Fläche als Altenwohnheim festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche und die öffentliche Parkplatzfläche sollen künftig für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes genutzt werden.

Durch die Schließung des Penny-Marktes im EKZ Königstädten ist das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs in diesem Stadtteil nur unzureichend gedeckt. Der einzig verbliebene Lebensmittelmarkt befindet sich in der Bensheimer Straße.

Der Magistrat hat mit mehreren Betreibern von Märkten Gespräche geführt um im EKZ einen Nachfolgemarkt zu bekommen. Allerdings ist die Größe von ca. 250 qm Verkaufsfläche des alten Marktes nicht mehr zeitgemäß und daher nicht konkurrenzfähig. Auch Gespräche mit Eigentümern im EKZ in Bezug auf Flächentausch und eine Zusammenlegung von Flächen hat bisher zu keinem Erfolg geführt. Letztlich hat sich kein Betreiber gefunden, innerhalb des EKZ einen neuen Lebensmittelmarkt zu eröffnen.

Vor diesem Hintergrund hat der Magistrat nach einem Grundstück gesucht, das sich für einen Lebensmittelmarkt eignen könnte. Die beiden in Frage kommenden Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe des EKZ. So kann auch der Standort EKZ Königstädten weiter gestärkt werden.

Der öffentliche Parkplatz an der Straße Im Reis soll künftig als Stellplatzfläche für den Supermarkt genutzt werden, auf der öffentlichen Grünfläche an der Kohlseestraße kann das Gebäude des neuen Marktes gebaut werden. Der Markt wird über die Straße Im Reis erschlossen, die Andienung kann über die Kohlseestraße erfolgen. Das Grundstück ist durch einen Fußweg mit dem Einkaufszentrum verbunden.

Der bestehende Spielplatz kann künftig auf einer kaum genutzten Fläche des Schulgeländes der Gerhard-Hauptmann-Schule (GHS) neu angelegt, modelliert und begrünt werden. Gleichzeitig soll eine Basketballfläche mit eingeplant werden, die auch für schulische Aktivitäten zur Verfügung stehen kann. Diese Spielflächen sind mit der Schulleitung abgestimmt und werden von ihr mitgetragen.

Da der bestehende öffentliche Parkplatz auch für Lehrer der Schule und Besucher der Mehrzweckhalle GHS zur Verfügung steht, soll für die vorhandenen 49 Stellplätze Ersatz auf Flächen der GHS geschaffen werden.

Das in Anlage 3 beigefügte Planungskonzept muss im weiteren Planverfahren auf Größe, Anzahl der Stellplätze, Abstände zum Nachbarn usw. geprüft werden.

Im Rahmen des Verfahrens wird ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht, der in den Bebauungsplan integriert ist, werden die einzelnen Schutzgüter nach UVPG im Einwirkungsbereich des Vorhabens auf ihre Beeinträchtigung untersucht.

Die Funktion der frühzeitigen TÖB-Beteiligung nach § 4(1) BauGB macht es erforderlich, diesen Verfahrensschritt möglichst frühzeitig im Bauleitplanverfahren anzusiedeln. Die frühzeitige TÖB-Beteiligung dient als Grundlage für die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung. Die endgültige Festlegung der Umweltprüfung erfolgt im Rahmen eines "Scoping-Verfahrens" im Laufe des weiteren Verfahrens mit den TÖB.

Rüsselsheim, den 30.5.2006

Jo Dreiseitel
Stadtrat