

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>743/</b>
			<b>16-</b>
			<b>21</b>
AusIB	ÄR	SozJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff:** **Betreff: Verbindliche Bauleitplanung  
Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“, Teilbereich 1  
Hier: Entscheidung über Anregungen gem. § 3, § 4 BauGB und  
Satzungsbeschluss  
gem. § 10 BauGB**

**M-Nr.:** **227/20**

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu:

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Die zum Entwurf der Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“, Teilbereich 1 fristgerecht eingebrachten Anregungen werden gem. Anlage 1 beschieden. Die sich durch die Entscheidung ergebenden Ergänzungen wurden in die Planung eingefügt.
2. Der Geltungsbereich des Verfahrens ist in der Anlage 2 dargestellt.
3. Aufgrund § 10 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“, Teilbereich 1 bestehend aus dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) als Satzung und die Begründung gem. § 2 BauGB (Anlage 4) hierzu beschlossen.
4. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt (beschleunigtes Verfahren). Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB wurde 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, wurde der Teilbereich 1 aus dem Gesamtverfahren herausgelöst und vorrangig bearbeitet.

### **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

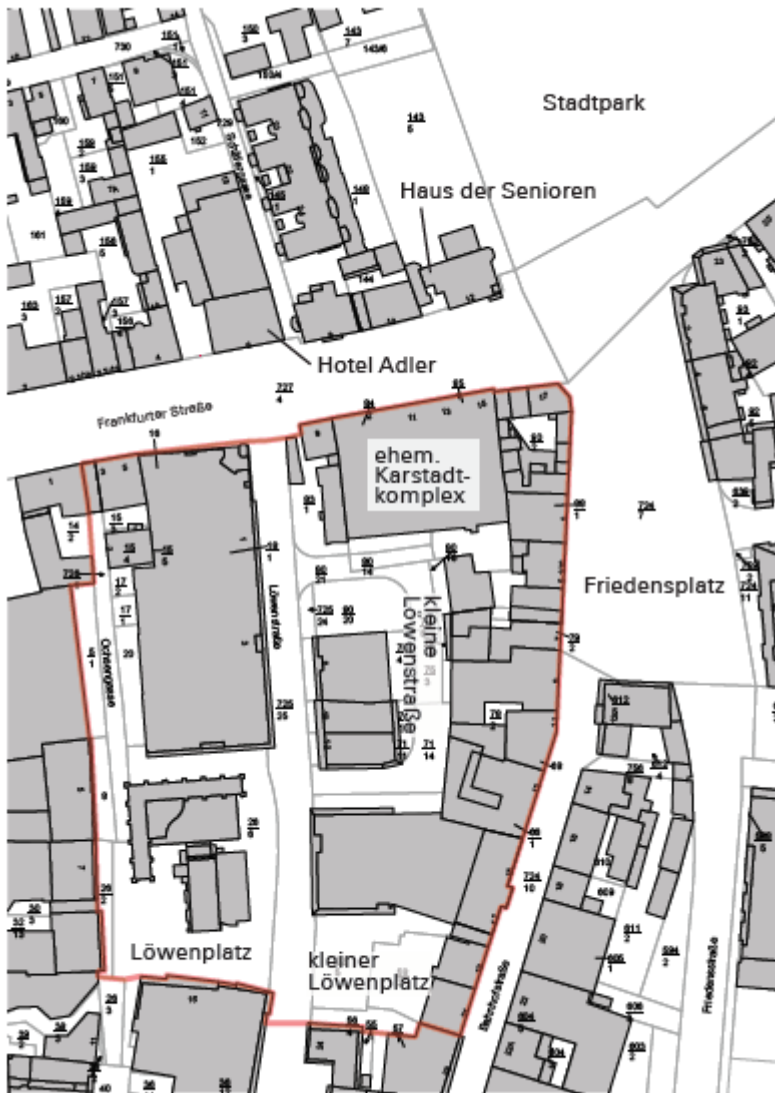
Nr. 70/1, „Innenstadt Mitte 1“, Rechtskraft 23.05.1981

### **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.



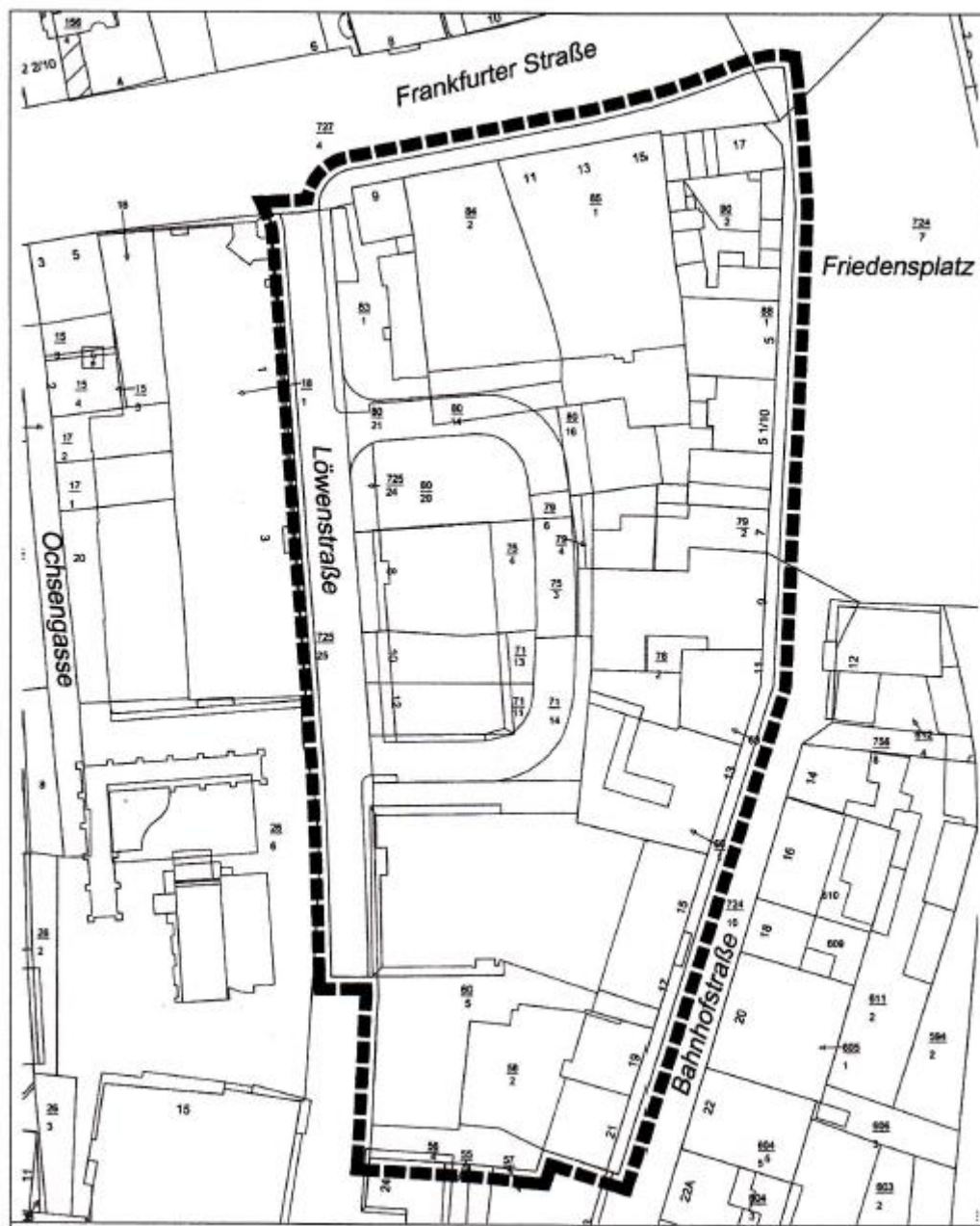
Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes, eigene Darstellung

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.

In der Sitzung am 13.02.2020 (DS-Nr. 643/16-21) beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren für den Teilbereich 1.



Geltungsbereich Bebauungsplanverfahren 150, Nördliche Löwenstraße, Teilbereich 1

Die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 02.03.2020 – 03.04.2020 durchgeführt.

Aufgrund der Corona Pandemie wurde mit Amtlicher Bekanntmachung vom 23.03.2020 die Offenlage nochmals bis 30.04.2020 verlängert.

Zur Offenlage wurden Anregungen von 10 Trägern öffentlicher Belange und von einer Privatperson abgegeben.

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.

Mit den Abbrucharbeiten des ehemaligen Karstadt Gebäudes wurde bereits begonnen. Im April 2020 stellte die Gewobau einen Bauantrag für das Projekt „Wohnen am Friedensplatz“.

#### **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.

## **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

Anlage 1 Bescheidungen

Anlage 2 Geltungsbereich

Anlage 3 Bebauungsplan

Anlage 4 Begründung

Rüsselsheim, den 11.08.2020

Udo Bausch  
Oberbürgermeister