

FB 6
Bauverwaltung

Berichtsantrag der CDU Fraktion und der Fraktion Andere Liste/ Die Grünen „Statusbericht stadtplanerische Projekte und Entwicklungsmaßnahmen“ vom 01.06.2020, eingegangen am 02.06.2020
Workflow - Vorlagennummer CAL/0140/20

Stellungnahme

Der Magistrat wird gebeten, über den Sachstand von Stadtplanungsprojekten und Entwicklungsmaßnahmen zu berichten:

Vorbemerkung:

Die vergangenen und aktuellen im Rahmen der COVID-19 Pandemie verfügten „Restriktionen“ führen zu massiven Verzögerungen innerhalb der jeweiligen Projekteabläufe – insbesondere aufgrund reduzierter Personalressourcen bei allen Projektbeteiligten sowie eingeschränkter Kommunikationsmöglichkeiten.

- 1. Kapellenstraße (Bestandsfläche „Discoruine“ und weitere gewerbliche Entwicklung)**
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens A31.1 „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“ Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 13.01.-14.02.2020 sowie der Träger öffentlicher Belange. Auswertung der eingegangenen Äußerungen, Überarbeitung/ Ergänzung der Planungsunterlagen durch den Vorhabenträger.
Die Grundstücksankaufsverhandlungen für das neue Gewerbegebiet laufen gut. Corona-bedingt kommt es jedoch bei einigen Vertragsabschlüssen zu Zeitverschiebungen.
- 2. Am alten Gaswerk, insbesondere Sachstand im Hinblick auf den Geltungsbereich**
Geltungsbereich ist derjenige, der von Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde (Kleineres Gebiet ohne Hamburger)
Letzte Frist an „Hamburger“ (10.06.2020)
- 3. Stadtumbau „Ortskern Ober-Roden“**
Konzeption einer veränderten Öffentlichkeitsarbeit – als Ersatz für die geplante Bürgerversammlung – in Abstimmung mit dem externen Stadtumbaumanagement (Büro Rittmannsperger). Beginn der Umsetzung von Einzelmaßnahmen durch Direktvergaben, insbesondere Machbarkeitsstudien für städtische Liegenschaften, Nutzungskonzepte „Plätze im Ortskern Ober-Roden“ sowie „Pfarrgarten und Kirchhof“ – an das Büro Rittmannsperger; Vorbereitung der Ausschreibung/ Vergabe „Umgestaltung 1. Ring/ 1. Bauabschnitt“ einschließlich „Umgestaltung Parkplätze Pfarrgasse“. Erarbeitung eines ersten Entwurfs einer „Förderrichtlinie Anreizprogramm“ zur weiteren Abstimmung (u.a. Lokale Partnerschaft).
- 4. Zukunft Stadtgrün in Hessen „Urberach-Nord“**
Konzeption einer veränderten Öffentlichkeitsarbeit – als Ersatz für die geplante Bürgerversammlung – in Abstimmung mit dem externen Stadtgrünmanagement (Büro

Rittmannsperger). Vorbereitung der Vergaben für Gestaltungs- und Nutzungskonzepte für folgende Maßnahmen: „Freiflächen an den Rennwiesen“, „Park am Entenweiher“, „Spielpark am Badehaus“ und „Vernetzung der Grünstrukturen“. Für die Erstellung der Konzepte ist die Einbeziehung der Anwohner und Bürger angedacht. In welcher Form diese Beteiligung stattfinden kann, wird noch erörtert. Darüber hinaus wird an den ersten Entwürfen für das Anreizprogramm gearbeitet.

5. Bahnhof Ober-Roden

Der Gastronomiebetrieb ist bekanntlich immer noch nicht realisiert. Es gibt einen Interessenten, welcher bereit wäre, das Bahnhofsgebäude zu übernehmen und den bisherigen Investor und Entwickler auszuzahlen, d.h. -umgangssprachlich formuliert- in den Vertrag einzusteigen. Es fanden im Jahre 2019 mehrere Termine mit dem neuen und separat verschiedene Gespräche mit bisherigen Investor statt.

Der bisherige Investor sah sich dabei einerseits außer Stande, eine Zeitschiene für das Finden eines Betreibers zu nennen, war jedoch auch nicht bereit, die Immobilie an den neuen Investor zu veräußern. Er sei in aussichtsreichen Gesprächen mit zwei möglichen Betreibern.

Es stellte sich für die Stadt die Frage, ob der Stadt Zwangsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Der Kaufvertrag aus dem Jahre 2013 war sehr kooperativ angelegt. Sanktionen für den Fall der Nicht-Realisierung des vorgestellten Konzepts waren nicht festgelegt worden. Allerdings wurde für diesen Fall ein Rückübertragungsanspruch fixiert und in Form einer Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen.

Eine im September 2019 beauftragte rechtsgutachterliche Stellungnahme kommt zum Schluss, dass die Stadt trotz der weichen Vertragsformulierungen gute Chancen hätte, ihren Anspruch auf Rückauflassung durchzusetzen.

Mit Schreiben vom 09.03.2020 wurde daher der bisherige Investor per Einschreiben-Rückschein aufgefordert, sich bis zum 31.03.2020 zu erklären, letztendlich mit dem Ziel, auf kooperativem Wege eine mittelfristige verbindliche Zeitschiene aufzusetzen. Als denkbarer Termin für die Realisierung wurde dabei von der Stadt der 30.06.2021 genannt.

Angesichts der Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Zurückhaltung des Marktes stellte der Investor am 30.03.2020 den Antrag auf Fristverlängerung über den 31.03.2020 hinaus. Diese wurde gewährt. Sobald sich die Lage des Marktumfeldes klärt, soll eine erneute Terminsetzung erfolgen.

6. Entwicklungsmaßnahme östlich Zilliggarten (Sachstand Frankfurter Bogen)

Es fanden bezüglich dieser Entwicklungsmaßnahme verschiedene Erörterungstermine mit der Hessischen Landesgesellschaft statt. Als Haupthürde für Wohnbebauung erweist sich derzeit die Lärmbelastung durch die benachbarte Rodaustraße und die Dreieichbahn.

Aus diesem Grund hat die Hessische Landesgesellschaft in Abstimmung mit der Stadt ein Lärmgutachten bei einem Fachbüro angefragt. Die Ergebnisse sollen zeigen, ob - und wenn ja unter welchen Bedingungen- ein Anteil an Wohnbebauung realisiert werden kann. Klar ist bereits jetzt, dass eine Chance hierzu nur bei Planung eines sogenannten Urbanen Gebietes (gemäß BauNVO) besteht. Dies würde eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung bedeuten. Beim Gutachten wird die Riegelwirkung der geplanten Flächen für Handel und Feuerwehr berücksichtigt.

Dieser Schritt ist noch nicht über die Fördermaßnahmen des „Großen Frankfurter Bogens“ förderfähig.

7. Regionaler Flächennutzungsplan

Am 29.05.2019 wurden dem Regionalverband im Rahmen eines „Kommunengesprächs“ die durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2019 beschlossenen Entwicklungsvorstellungen (Wohnen/ Gewerbe) mitgeteilt. Bereits im Mai 2018 wurde das Büro Albert Speer & Partner mit der Erstellung des „Regionalen

Entwicklungskonzepts“ (REK/ informelle Studie) für ganz Südhessen durch die Regionalversammlung beauftragt. Das REK wurde im September 2019 von der Regionalversammlung zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung und Bewertung der Inhalte und Vorschläge hat die Regionalversammlung Kriterien beschlossen, anhand derer ein aktualisiertes Plankonzept (APK) erarbeitet soll. Dieses APK soll die im REK identifizierten Flächenpotenziale unter Berücksichtigung insbesondere flächenschonender, naturschutzfachlicher und infrastruktureller Restriktionen als auch mit Aussagen zu sozialen Belangen des Wohnens weiterentwickeln. Das APK soll voraussichtlich im Herbst 2020 von der Regionalversammlung beraten und beschlossen werden. Es soll dann mit seiner Flächenkulisse für ganz Südhessen als Beitrag zur Erarbeitung des Entwurfs für den neuen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) genutzt werden.

8. „Urbanes Gebiet“ östlich Odenwaldstraße

Die Verwaltung ist seit längerer Zeit mit diesem Thema befasst. Im Nachgang des Antrags der SPD-Fraktion vom 12.03.2018 hat die Verwaltung erneut Kontakt mit den für die „Bauland-Offensive Hessen“ zuständigen Projektverantwortlichen aufgenommen. Entgegen der ursprünglichen Intention der „Offensive“, ausschließlich die Entwicklung (reiner) Wohnbauflächen zu unterstützen, konnte eine Übereinkunft mit dem Ziel getroffen werden, auch gemischt genutzte Bauflächen (urbanes Gebiet) zu entwickeln. Ein entsprechender Vertrag über die Erstellung einer Machbarkeitsstudie im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Auf Basis der ermittelten Restriktion, resultierend aus bestehenden Baugenehmigung (Nutzungen, Emissionen genehmigter Gewerbebetriebe ...), Altstandorte etc., welche die Umwandlung in ein „urbanes Gebiet“ gemäß Baunutzungsverordnung beeinflussen, werden derzeit strategische Entwicklungsszenarien erarbeitet. Die Ergebnisse werden baldmöglichst vorgestellt.

Rödermark, den 05.06.2020

gez.
Thomas Kron
Fachbereichsleitung