

Az: 61.1  
FD Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Datum: 22.04.2022

Beschlussvorlage

Drucksachen – Nr.: 0580/2022
---------------------------------

**Betreff: Bebauungsplan "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg" in der Gemarkung Dörnigheim; Weiterführung der Planung**

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungsdatum
Dezernentenrunde	Vorberatung	25.04.2022
Magistrat	Vorberatung	03.05.2022
Magistrat	Vorberatung	10.05.2022
Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung	Vorberatung federführend	28.06.2022
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	04.07.2022
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	18.07.2022

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Planung wird weitergeführt:  
Entweder
  - 1.1 Auf Grundlage der Variante „4 Quartiere“ oder
  - 1.2 Auf Grundlage der Variante „Schmetterling“ oder
  - 1.3 Auf Grundlage der Variante „Landschaftshügel“.

Die Kurzbeschreibung der ausgewählten Variante sowie die Kennzahlen aus der Begründung sind Bestandteil des Beschlussvorschlags.

2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ wird im Regelverfahren fortgeführt (§§ 3, 4 Baugesetzbuch). Im Bebauungsplanverfahren werden die Vorabstellnahmen (siehe Anlagen) präzisiert und ggfls. um weitere Gutachten ergänzt.
3. Die frühzeitige Beteiligung wird eingeleitet (§ 3 Abs.1, § 4 Abs.1 Baugesetzbuch).
4. Der Magistrat wird beauftragt das Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP 2010) zu veranlassen.
5. Der Städtebauliche Vorvertrag (Anlage 9) wird mit der Instone Real Estate Development GmbH geschlossen.
6. Die Anlagen

- (2) Verkehrstechnische Stellungnahme
- (3) Stellungnahme Regierungspräsidium
- (4) Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain
- (5) Stellungnahme Entwässerung
- (6) Stellungnahme Soziale Infrastruktur
- (7) Stellungnahme Stadtklima
- (8) Stellungnahme SVM GmbH

werden zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

### **Hintergrund**

Die Stadt Maintal beabsichtigt seit mehreren Jahren den Bereich des ehem. real-Marktes am Ortseingang von Dörnigheim städtebaulich aufzuwerten. Der Aufstellungsbeschluss für das Gelände

(mit einem modifizierten Geltungsbereich) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 25.08.2008 gefasst (Drucksachen-Nr.: 847/2008).

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept stellt den Bereich den Ortseingang Ost als ein Handlungsfeld dar, das sowohl eine Stärkung des Wohnens („Qualitätswachstum“) als auch eine städtebauliche und funktionale Aufwertung beinhaltet. Die Fläche ist als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, außerdem hat die Stadt Maintal einen angespannten Wohnungsmarkt.

In einer Planung im Jahr 2018 war eine Neustrukturierung des in die Jahre gekommenen Einzelhandelsstandorts vorgesehen. Im Zuge dieser Planung sollte auch die Umsetzung einer gemischt genutzten Immobilie geprüft werden. Die Planung wurde nicht fortgesetzt.

Aufgrund des skizzierten Planziels und des Umfangs des Vorhabens ist eine Fortführung des bisherigen Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Mit dem vorliegenden Beschluss soll auf das Regelverfahren mit Umweltprüfung umgestellt werden. Auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts wird ein Bebauungsplanvorentwurf erstellt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit eingeleitet bzw. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird eine Informationsveranstaltung oder eine Auslegung der Unterlagen durchgeführt.

Nach weiterer Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung wird der Bebauungsplan erneut den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Die Öffentlichkeit hat ebenfalls erneut die Gelegenheit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Im Jahr 2020 hat ein Eigentümerwechsel stattgefunden. Neuer Eigentümer ist die Firma Instone Real Estate Development GmbH, Frankfurt am Main. Das SB-Warenhaus „real“ wurde im September 2021 geschlossen.

Der neue Eigentümer plant die Realisierung eines Wohngebietes mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Der Einzelhandel soll aus einem Vollversorger, einem Discounter und einer Drogerie bestehen. Im Konzept sind eine Kindertagesstätte, ein Restaurant und weitere komplementäre Nutzungen vorgeschlagen.

## **Kurzbeschreibung der drei Entwürfe**

### 4 Quartiere:

- Baufeld (BF) 1 + 2: Einzelhandel (EZH) im EG, Mietwohnungsbau, gefördertes Wohnen, Kita, Seniorenwohnen
- BF3 + BF4: Eigentumswohnungen
- Geschossigkeit: IV+ / Entlang Wingertstraße II+
- Durchwegung Quartier für Fuß- und Radverkehr
- Erschließung EZH über eingehausten Rollsteig im Quartiersplatz, Anlieferung über Alter Kesselstädter Weg
- Kleinteilige Marktaufteilung mit Arkadensituation im Inneren
- Urbane Platzsituation zw. BA1 u. BA2
- Hohe Dichte Blockrand
- Rollsteig-Bauwerk zerschneidet Platzfläche

### Schmetterling:

- BF1 + BF2: EZH im EG, Mietwohnen, gefördertes Wohnen, Kita, Seniorenwohnen
- BF3 + BF4: Eigentumswohnungen
- Geschossigkeit: IV+ / Entlang Wingertstraße II+
- Durchwegung Quartier für Fuß- und Radverkehr
- Arkadenplatzbereich zwischen den zwei EZH Blöcken

- Erschließung EZH über eingehausten Rollsteig im Quartiersplatz, Anlieferung über Alten Kesselstädter Weg
- Urbane Platzsituation mit Spielplatzanbindung in Quartiersmitte
- Durchlässigkeit der Baukörper im südlichen Baufeld
- Zugangssituation für EZH von Nord und Süd
- Punkthaus Flügelspitze Nordblock
- Café zur Kreuzung Kennedystraße/Kesselstädter Straße

#### Landschaftshügel

- Aufsteigende Bebauung ähnl. Konzept Opel-Eck (s. Schnittdarstellung)
- BF Nord: EZH-Zentrum mit Mietwohnungen, gef. Wohnungen, Kita
- Geschossigkeit BF Nord: IV+ u. V+ / Innenhof II+
- BF Süd: Eigentumswohnungen u. Seniorenwohnen, Restaurant
- Geschossigkeit BF Süd: III+ u. II+
- Direkte Fußwegverbindung vom Quartier zum Mainufer
- Öffentlicher Spiel-Platz in Verzahnung zum Bestand
- Erschließung EZH über gemeinsame Mall im Norden
- Anlieferung EZH, Zufahrten TG gebündelt in eingehauster Hülle ohne Lärm u. Gefährdung von Fußgängern
- Aufgelockerte Bebauung im Innenbereich und zur Wingertstraße
- Direkte Fußwegverbindung zum Main
- Quartiersplatz mit Spielplatz u. Kita im Süden, möglich mit Café
- Zuwegung EZH nur von einer Seite
- Café zur Kreuzung Kennedystraße/Kesselstädter Straße

#### Kennziffern (gelten für alle Entwürfe):

BGF	ca. 48.000m <sup>2</sup>
davon Wohnen	ca. 29.000m <sup>2</sup>
davon EZH:	ca. 9.000 m <sup>2</sup>
davon Seniorenwohnen	ca. 9.000 m <sup>2</sup>
davon Kita:	ca. 1.000m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	ca. 290 / davon gefördert ca. 87

Während den Beratungen über die Beschlussvorlage zur Weiterführung der Planung auf Grundlage der Städtebaulichen Studie vom 19.05.2021 (Ds. 0137/2021) wurde der Magistrat beauftragt, weitere Grundlagen einzuholen.

**Nachfolgend sind die in der Stadtverordnetenversammlung mit Ds.-Nr.: 0149/2021 beschlossenen Punkte jeweils mit Bewertung bzw. Verweis auf die Anlagen zusammengefasst:**

Punkte	Bewertung
<b>Zu II A:</b> Es werden drei Entwürfe vorgelegt.	Erledigt (Anlage 1)
<b>B:</b> Mindestens 20 Prozent der Gesamtfläche sind als öffentlicher Raum zu gestalten.	Wird eingehalten. Der Anteil der Freiflächen ist in der Baunutzungsverordnung geregelt. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen 60 Prozent, im urbanen Mischgebiet 80 Prozent. Die Freiflächen sind je nach Entwurf als öffentliche und halböffentliche Grün- und

	Aufenthaltsräume geplant.
<b>B:</b> Mindestens 30 Prozent der Gesamtwohnfläche sind für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, wobei sich dieser auf alle Wohnblöcke zu verteilen hat.	Der Anteil von geförderten Wohnungen wird nachgewiesen, eine Verteilung auf alle Wohnblöcke ist von Seiten des Investors als nicht sinnvoll erachtet. Eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen im Quartier wäre sonst nicht möglich. Der Magistrat hält eine die Verteilung von Sozialwohnungen für nicht erforderlich. Die Mischung im Quartier und auf Gebäudeebene kann über die Bauformen und Wohnungsgrößen erreicht werden.
<b>B:</b> Mindestens 20 Prozent der Gesamtwohnfläche sind für den genossenschaftlichen oder gemeinschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.	Der Wohnungsbau wird durch den Investor umgesetzt, die Einbindung einer Genossenschaft oder einer anderen Organisation ist erst mit Vermietung oder Verkauf möglich. Für den Anteil der Wohnungen mit Service/betreutes Wohnen sind auch gemeinschaftliche Angebote denkbar.
<b>C:</b> Erhalt der Fläche für den Einzelhandel in der bestehenden Größenordnung.	Wird erfüllt, die Verkaufsfläche der geplante Einzelhandelsnutzungen entspricht der Verkaufsfläche des ehem. Vollversorgers.
<b>D:</b> Orientierung an der im ISEK vorgegebenen Richtgröße für die Bebauungsdichte von Wohnraum.	Wird erfüllt. Siehe Stellungnahme des Regierungspräsidiums (Anlage 3).
<b>Zu III A:</b> Ein Verkehrsgutachten ist vorzulegen.	Eine verkehrstechnische Stellungnahme ist der Vorlage beigelegt (Anlage 2).
<b>B:</b> Es ist darzulegen, welche Maßnahmen im Bereich der ÖPNV-Infrastruktur und Radwegeinfrastruktur erforderlich sind.	Die Radwegeinfrastruktur wird in der verkehrstechnischen Stellungnahme betrachtet. Zum ÖPNV liegt eine Stellungnahme der SVM GmbH vor (Anlage 8).
<b>B:</b> Eine Untersuchung hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist vorzulegen.	Erledigt, eine Stellungnahme des Fachdienst Tiefbau/Paul Ingenieure liegt bei (Anlage 5).
<b>B:</b> Eine Untersuchung hinsichtlich der Notwendigkeiten der sozialen Infrastruktur ist vorzulegen.	Erledigt, eine Stellungnahme liegt bei (Anlage 6). Für die Schulentwicklung werden die mittelfristige Wohngebietsplanungen regelmäßig dem Main-Kinzig-Kreis vorgelegt.
<b>C:</b> Eine Abstimmung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept hat zu erfolgen.	Ist erfolgt, eine Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain liegt bei (Anlage 4).

<b>D:</b> Eine Untersuchung der Möglichkeiten für die Schaffung von innerstädtischen Grünbereichen auf dem Real-Gelände ist vorzulegen.	Siehe Bewertung Freiflächen.
<b>E:</b> Prüfung der Auswirkungen auf das innerstädtische Klima und die Frischluftversorgung.	Liegt vor, siehe Anhang (Anlage 7).
<b>Zu IV:</b> Der städtebauliche Vertrag ist vorzulegen.	Der Vorvertragsentwurf liegt vor (Anlage 9).

Zusammenfassend ergeben sich aus den vorliegenden Stellungnahmen und Fachaussagen keine grundsätzlichen Einwände oder Restriktionen gegen die vorgelegte Planung. Planerisch werden die städtebauliche Aufwertung und Nachverdichtung des vormals untergenutzten und heute brachliegenden Geländes in integrierter Lage begrüßt. Eine abschließende Bewertung aller Behörden und der betroffenen Träger öffentlicher Belange erfolgt grundsätzlich erst im formellen Bebauungsplanverfahren.

Zur Übernahme der Planungskosten wird ein Vorvertrag mit dem Eigentümer geschlossen. Auch die Kosten für alle erforderlichen Gutachten werden vom Eigentümer übernommen. Das betrifft nach derzeitiger Kenntnis die Themen Verkehr/Mobilität, Artenschutz, Ver- und Entsorgung, Energie und Klima. Sollten weitere Untersuchungen nötig sein, werden diese im Laufe der Planung erstellt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Der Eigentümer verpflichtet sich im Vorvertrag, einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt abzuschließen in dem sein Beitrag u.a. zur sozialen und technischen Infrastruktur und die Umsetzung des Anteils von 30 Prozent an Sozialwohnungen geregelt werden.

Die Fläche ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren anzupassen. Ein Verfahren nach §13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird nicht angestrebt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,04 ha. Der Geltungsbereich (Anlage 10) des Bebauungsplanes geht aus beigefügtem Übersichtplan hervor.

### **Anlagen:**

1. Varianten
2. Verkehrstechnische Stellungnahme
3. Stellungnahme Regierungspräsidium
4. Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain
5. Stellungnahme Entwässerung
6. Stellungnahme Soziale Infrastruktur
7. Stellungnahme Stadtklima
8. Stellungnahme SVM GmbH
9. Entwurf Vorvertrag Städtebaulicher Vertrag
10. Geltungsbereich

Beteiligte Fachbereiche: 61

**Beschluss Magistrat vom 03.05.2022:**

Die Beschlussfassung wird auf die nächste Sitzung des Magistrates verschoben.

**Beschluss Magistrat vom 10.05.2022:**

Die zuständigen Gremien mögen beschließen

abweichender Beschluss

Der als Anlage beigefügte Änderungsantrag von Erster Stadtrat Herrn Kaiser vom 10.5.2022 wurde vom Antragsteller wie folgt geändert:

Der Satz

„Für die zu bauende(n) Kindertagesstätte(n) werden bis zu 2.000 qm vorgesehen.“  
erhält folgende Fassung:

„Für die zu bauende Kindertagesstätte werden bis zu 2.000 qm vorgesehen.“

Der so geänderte Änderungsantrag wurde beschlossen.

Die so geänderte ursprüngliche Beschlussvorlage wurde beschlossen.

**Daraus ergibt sich folgender Beschlussvorschlag des Magistrates:**

1. Die Planung wird weitergeführt auf Grundlage der Variante Landschaftshügel unter Berücksichtigung folgender Punkte:
  - a. Bei der verkehrlichen Erschließung ist die Lösung Alter Kesselstädter Weg aus der Variante Schmetterling einzuarbeiten.
  - b. Für die zu bauende Kindertagesstätte werden bis zu 2.000 qm vorgesehen.
  - c. Die Kindertagesstätte(n) ist/sind durch Freie Träger zu betreiben.
  - d. Der Vorentwurf des Städtebaulichen Vertrages ist in den vorgenannten Punkten anzupassen.

Die Kurzbeschreibung der ausgewählten Variante sowie die Kennzahlen aus der Begründung sind Bestandteil des Beschlussvorschlags.

2. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ wird im Regelverfahren fortgeführt (§§ 3, 4 Baugesetzbuch). Im Bebauungsplanverfahren werden die Vorabstellnahmen (siehe Anlagen) präzisiert und ggfls. um weitere Gutachten ergänzt.

3. Die frühzeitige Beteiligung wird eingeleitet (§ 3 Abs.1, § 4 Abs.1 Baugesetzbuch).
4. Der Magistrat wird beauftragt das Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP 2010) zu veranlassen.
5. Der Städtebauliche Vorvertrag (Anlage 9) wird mit der Instone Real Estate Development GmbH geschlossen.
6. Die Anlagen
  - (2) Verkehrstechnische Stellungnahme
  - (3) Stellungnahme Regierungspräsidium
  - (4) Stellungnahme Regionalverband FrankfurtRheinMain
  - (5) Stellungnahme Entwässerung
  - (6) Stellungnahme Soziale Infrastruktur
  - (7) Stellungnahme Stadtklima
  - (8) Stellungnahme SVM GmbHwerden zur Kenntnis genommen.

#### **Beschluss Ausschuss für Bau und Stadtentwicklung vom 28.06.2022:**

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0

Die Beschlussfassung wird in die nächste Sitzungsperiode verschoben.

Folgende Fragen sollen bis zur nächsten Sitzung beantwortet werden:

- Welche Auswirkungen haben die Baugebiete „Opel-Eck, „Real-Gelände“ und „City-Nord“ auf den Verkehr in der Berliner Straße, Kennedystraße und den Ein- Ausfahrtbereich in den Stadtteil?
- Welche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der 600-700 neuen Menschen geplant?

Protokollnotiz von Herrn Spichal:

Der abfließende Verkehr darf nicht durch den Alten Kesselstädter Weg abgeführt werden, weil die Zu- und Abfahrtswege vom Alten Kesselstädter Weg offen sind. Außerdem sollen bei der weiteren Planung die Klimaaspekte der Durchlässe miteinbezogen werden.

#### **Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2022:**

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde dieser Tagesordnungspunkt nicht behandelt.