

Dreieich, 27.05.2019

<b>Vorlage des Magistrats</b>	<b>Nummer:</b>	<b>XVI/287</b>
	<b>Datum:</b>	27.05.2019

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin:</b>	<b>Status:</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie</b>	<b>05.06.2019</b>	<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>	<b>18.06.2019</b>	<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung</b>	<b>25.06.2019</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

- Betreff:**
- I Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren 2/03 „In den langen Rücken Sprendlingen“ Dreieich**
  - II Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/03 „In den langen Rücken Sprendlingen“ Dreieich**
  - IIIa Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Bahnhofes und des Bahnhofsumfeldes in Sprendlingen „Mobilitätsknoten Bahnhof Sprendlingen“ Dreieich gemäß §§ 1 bis 10 BauGB**
  - IIIb Förmliches Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken und Aufhebung des Fachplanungsvorbehaltes**
  - IV Beschluss über die Vorkaufsrechtssatzung zum Bebauungsplan 1/19**

**Bezug:** ohne

- Anlagen:**
- I.1 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet**
  - I.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1/19**
  - I.3 Übersicht tangierte Bebauungsplanverfahren**
  - I.4 Veröffentlichungsplan**
  - II Aufhebungssatzung Vorkaufsrecht „In den langen Rücken Sprendlingen“**
  - III.1 Lage des Plangebietes im Stadtgebiet**
  - III.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1/19**
  - III.3 Übersicht tangierte Bebauungsplanverfahren**
  - III.4 Veröffentlichungsplan**
  - IV Vorkaufsrechtssatzung zum Bebauungsplan 1/19**

„Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

## I Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren 2/03 „In den langen Rücken Sprendlingen“ Dreieich

Der Beschluss Nr. XIII/227 vom 30.09.2003 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dreieich über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich westlich der Darmstädter Straße, südlich der Rostädter Straße und nördlich der Straße An der Lettkaut im Stadtteil Sprendlingen mit der Bezeichnung 2/03 „In den langen Rücken Sprendlingen“ wird aufgehoben.

Ein förmliches Aufhebungsverfahren gemäß der Vorgaben des BauGB ist aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Planverfahrens nicht erforderlich.

## II Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/03

Die mit Beschluss Nr. XIII/227-01 vom 04.05.2004 der Stadtverordnetenversammlung beschlossene und am 26.05.2004 in Kraft gesetzte Vorkaufsrechtssatzung, gültig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/03 „In den langen Rücken Sprendlingen“ wird ersatzlos aufgehoben (Anlage II).

## IIIa Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Bahnhofes und des Bahnhofsumfeldes in Sprendlingen „Mobilitätsknoten Bahnhof Sprendlingen“ gemäß §§ 1 bis 10 BauGB

1. Für den Bereich der Grundstücke, die im Westen durch die Gleislage der Dreieichbahn zwischen dem nördlich gelegenen alte Bahnhofsgebäude und im Süden der Darmstädter Straße sowie im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße umgrenzt werden, wird zur Herstellung eines multimodalen Umsteigepunktes, der Sicherung des Stellplatzangebotes für Pendler und Bahnreisende (Park&Ride Flächen) sowie zur städtebaulichen Aufwertung des Stadteingangsbereiches ein qualifizierter Bebauungsplan gem. §§ 1 – 10 BauGB aufgestellt.
2. Der aufzustellende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:  
**Nr. 1/19 „Mobilitätsknoten Bahnhof Sprendlingen“ Dreieich.**
3. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,16 ha und wird wie folgt festgelegt:  
**Gemarkung Sprendlingen:**  
Flur 1, Flurstücke: 22/1, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10 (Teilfläche) und 23/11.
4. Im Haushaltsplan 2019 stehen auf dem Auftrag 100525 Mittel in Höhe von 30.000,00 € bereit.

### Budgetauskunft:

Auftrag oder KST (falls Auftrag nicht vorhanden)	Auftrags- oder KST-Bezeichnung	Konto	Budget	Budget über Rückstellung Vorjahr	bisher in verfügte Mittel	bisher noch verfügbar	davon hier verfügt
100525	B-Plan "Mobilitätsknoten Bahnhof Sprendlingen"	612100	30.000 €	0 €	0 €	30.000 €	0 €
<b>Summe</b>				<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>30.000 €</b>	<b>0 €</b>

### **IIIb Förmliches Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken und Aufhebung des Fachplanungsvorbehaltes**

Der Magistrat wird beauftragt, soweit erforderlich, bis spätestens vor Satzungsbeschluss das förmliche Entwidmungsverfahren für die Flächen im Eigentum der DB AG vorzubereiten und anzustrengen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes unterliegen (Teilfläche des Flurstückes 23/10 der Flur 1, Gemarkung Sprendlingen).

### **IV Beschluss über die Vorkaufsrechtssatzung zum Bebauungsplan 1/19**

1. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung wird für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 1/19 „Mobilitätsknoten Bahnhof Sprendlingen“ die in der Anlage IV beigefügte „Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Dreieich gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für Grundstücke innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1/19 „Mobilitätsknoten Bahnhof Sprendlingen“ als Satzung beschlossen.
2. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst folgende Flurstücke:  
**Gemarkung Sprendlingen:**  
Flur 1, Flurstücke: 22/1, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8, 23/9, 23/10 (Teilfläche) und 23/11.

## BEGRÜNDUNG

### **I Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren 2/03 „In den langen Rücken Sprendlingen“ Dreieich**

Im Jahr 2003 wurde durch das Planungsbüro AS&P – Albert Speer & Partner GmbH aus Frankfurt eine Masterplanung für den Bereich Mauerloch und Rostadt in Sprendlingen Süd erarbeitet. Diese langfristig angelegte strategische Stadtentwicklungsplanung sieht für eine Fläche von ca. 110 ha gewerbliche und gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen sowie die Erweiterung der bestehenden Sportanlagen vor.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 30.09.2003 auf der Grundlage dieses Masterplanes Sprendlingen den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2/03 gefasst und am 18.10.2003 in der Offenbach-Post amtlich bekannt gegeben. Ziel der Bauleitplanung war es, die im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Gewerbliche Bauflächen, Bestand und Zuwachs, ausgewiesenen Bereiche des Plangebietes planungsrechtlich als reine gewerbliche Bauflächen mit einer fingerartigen Bebauungsstruktur entlang und südlich der Rostädter Straße sowie diese als Magistrale und zentrale Erschließung zu sichern. Das Gewerbegebiet an der Rostädter Straße sollte mit der Ausweisung von MK-Kerngebietsflächen im Umgebungsbereich des Bahnhofs Sprendlingen an den südlichen Kerngebietsrand angeschlossen werden.

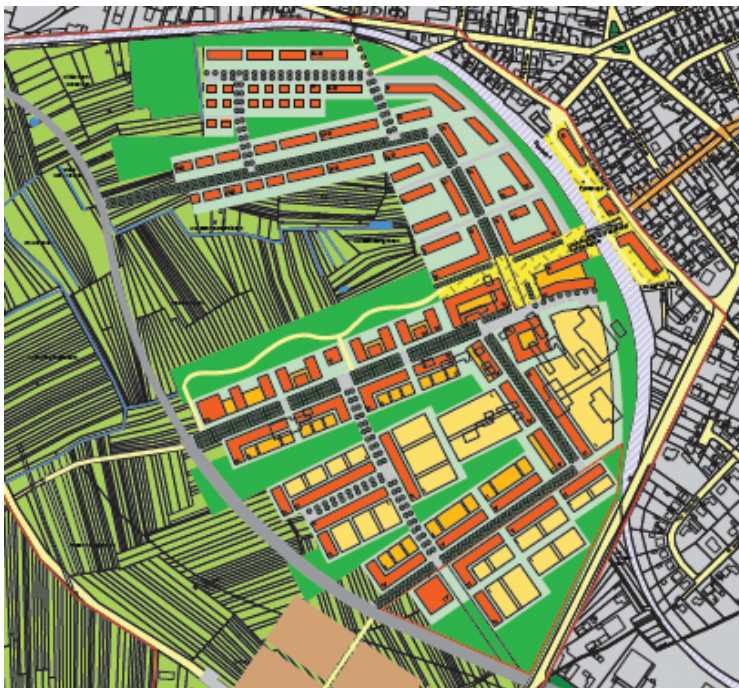


Abbildung: Gebietsstrukturierung aus dem Ergebnis des Masterplanes Sprendlingen-Süd, AS&P Frankfurt, 2003

Folgend wurde im Jahr 2005 die Erarbeitung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan bis zur Unterbrechung des Planverfahrens wegen fehlender Informationen über den hydrogeologischen Zustand des Plangebietes vorangetrieben.

Das Vorliegen des Berichtes zur hydrogeologischen Situation im Oktober 2006 mit den Ergebnissen, dass:

\_ mit einer Bebauung der Bereiche um die Rostädter Straße die Gefahr des Durchstoßens des stauenden Grundwasserhorizontes sowie

\_ der teilweisen Überbauung der Einzugsgebiete der Feuchtwiesen nördlich der Rostädter Straße

führte dazu, dass eine Umsetzung der Planungsziele nur noch über die Änderung der planerischen Zielsetzungen möglich erscheint. Darüber hinaus kam erschwerend hinzu, dass: \_ aufgrund der fehlenden politischen Mehrheiten auch die Südumfahrung als Haupterschließungsachse des Gebietes entfallen ist, so dass die Fortführung des Planverfahrens ausgesetzt wurde.

Im Rahmen der in den Folgejahren fortgeführten planerischen und politischen Diskussion zur Entwicklung des Sprendlinger Südens wurde deutlich, dass grundsätzlich an der Entwicklung der Bestands- und Zuwachsflächen wie sie im RegFNP ausgewiesen sind, festgehalten werden soll, allerdings sind sowohl die Abgrenzungen als auch die Erschließungen der vorgenannten Flächen zunächst zu untersuchen, bevor das Bauleitplanverfahren erneut begonnen werden kann. Hierfür sind entsprechende Budgetmittel vorgehalten.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses erscheint angesichts des langen Zeithorizontes sowie der Änderungen in den Grundsätzen der Planung (Erschließung, Bauflächenanordnung) als notwendige Konsequenz und eröffnet die Chance, die Planungsziele der Stadt Dreieich für den Bereich Sprendlingen Süd mit allen Voruntersuchungsergebnissen planungsrechtlich zu gegebener Zeit mit einem neuen Aufstellungsbeschluss neu zu fassen.

## **II Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/03 „In den langen Rücken Sprendlingen“**

Die am 04.05.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. XIII/227-01 verabschiedete und am 26.05.2004 öffentlich bekannt gegebene Vorkaufsrechtssatzung muss mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses über das Bauleitplanverfahren 2/03 und damit dem Entfall des Sicherungsgrundes aufgehoben werden.

## **IIIa Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Bahnhofes und des Bahnhofsumfeldes in Sprendlingen „Mobilitätsknoten Bahnhof Sprendlingen“ gemäß §§ 1 bis 10 BauGB**

Der Bahnhof Sprendlingen wird mit den geänderten Anforderungen an das Mobilitätsverhalten die Funktionen eines zentralen Nahverkehrsknotens und multimodalen Umsteigepunktes für den Stadtteil Sprendlingen auffangen müssen und muss hierfür planungsrechtlich, städtebaulich und verkehrstechnisch ertüchtigt werden. Schon heute werden im räumlichen Umfeld die verschiedenen Verkehrsarten miteinander verknüpft. Neben dem Regionalbahnhof ist im Nahbereich die Anbindung an die Regionalbuslinien sowie an das lokale wie regionale Radwegenetz gegeben.

Grundsätzlich wird solchen zentralen Mobilitätsknoten wie dem Sprendlinger Bahnhof künftig aufgrund der immer stärker zunehmenden Diversifizierung der Mobilitätsbedürfnisse eine noch

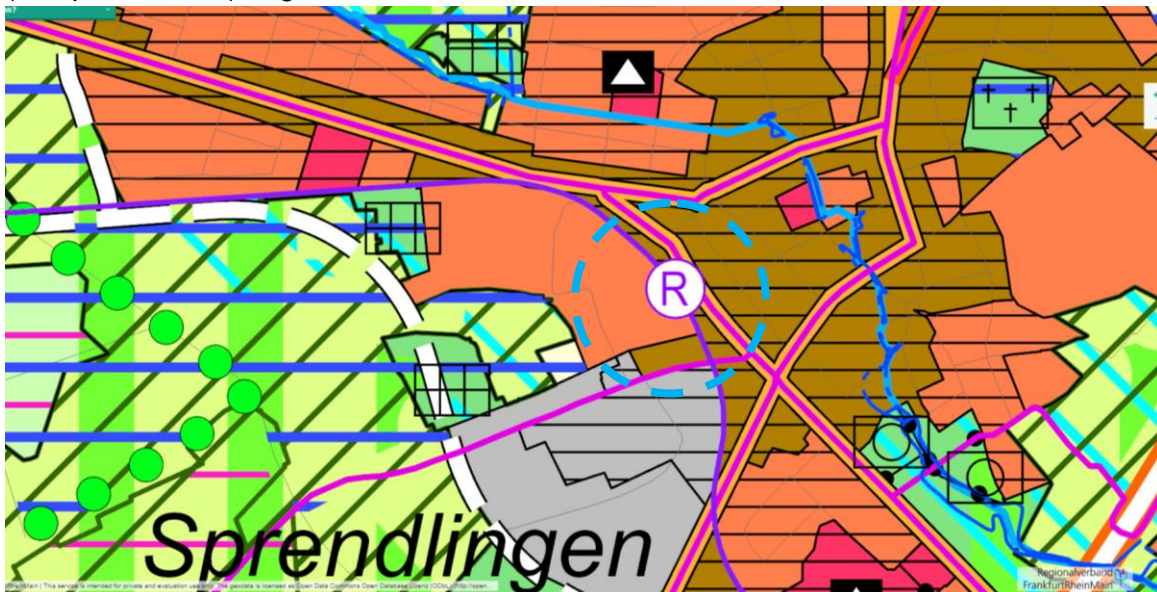
wesentlich höhere Bedeutung zukommen, denn der ÖPNV ist das Rückgrat der Multimodalität und verknüpft effizient Region und Stadt.

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von 2,16 ha liegt im Südwesten des Stadtteils Sprendlingen am Rande der Kernstadt.

Erschlossen wird das Gelände über die Zufahrt am alten Bahnhofsgebäude im Einmündungsbereich der Wilhelm-Leuschner-Straße in die Theodor-Heuss-Straße. Ein Teil der Flächen im künftigen Geltungsbereich befindet sich im Fachplanungsvorbehalt und im Besitz der DB AG. Auch hier soll mit dem aufzustellenden Bebauungsplan Klarheit über die öffentlich genutzten und zu widmenden Flächen geschaffen werden.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die bauliche Sicherung des Stellplatzangebotes für Pendler und Bahnreisende sowie eine städtebaulich angemessene Gestaltung der Zugänge zu den Gleisanlagen, des Umsteigepunktes und des Überganges zur Kernstadt. Eine mögliche Führung der Buslinien entlang des Gleisbettes soll darüber hinaus ebenso planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Plangebiet ist im RegFNP als Haltepunkt der Regionalbahn sowie umgreifend als Gemischte Baufläche, Bestand, ausgewiesen. Aufgrund der überlagernden Darstellung des Haltepunktes sowie der Maßstäblichkeit des Planwerkes des Regionalen Flächennutzungsplanes (M 1:50.000) ist keine Änderung des Teilbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich. Da sich im Rahmen der Neuaufstellung des regionalen Flächennutzungsplanes auch der Kartenmaßstab ändern wird (M 1:25.000), sind die Flächen des Plangebietes vorsorglich zur Ausweisung als Flächen für Park&Ride-Anlagen (Stellplatzflächen) angemeldet worden.



Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/js/apps/index.html?lang=de&app=RegioMap>, abgerufen am 11.05.2019

Planungsrechtlich ist das Plangebiet dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzuordnen und kann neben den Flächen für Bahnanlagen und den bahnbezogenen Stellplatzflächen als Gemengelage kategorisiert werden. Darüber hinaus gilt für die Flächen die im Bundeseisenbahnvermögen festgehalten werden, dass diese unter dem Vorbehalt des Fachplanungsrechtes des Eisenbahnbundesamtes stehen, Eine Entlassung aus dem Fachplanungsvorbehalt wurde seinerzeit durch die DB AG angestrengt, eine Entscheidung über

die beantragte Freistellung wurde der Stadt allerdings bislang weder zugestellt, noch ist hierzu etwas bekannt.

Die künftige Art der baulichen Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit der Art der Nutzung als Fläche für eine Stellplatzanlage einschließlich Zuwegungen und mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage – Park&Ride-Fläche“ festgelegt.

Es wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren nach Baugesetzbuch mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 - 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird parallel zum Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet werden, der einen Umweltbericht gem. § 2a BauGB integriert.

Während des laufenden Bauleitplanverfahrens sind weitere erforderliche Erschließungsparameter zu klären, denn bisher ist das Plangebiet weder an das Schmutz- noch an das Regenwasserskanalssystem der Stadt Dreieich angebunden. Ebenso bedarf es einer detaillierten Artenschutzuntersuchung sowie eines geohydrologischen Gutachtens, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet festzustellen, wie eine Begutachtung des Plangebietes zur Kampfmittelbelastung.

Die Aufnahme des hier vorgestellten Planumfanges im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sichert und verfestigt die Entwicklungsziele der Stadt Dreieich hinsichtlich der Bereitstellung, Vorhaltung und planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für Erschließung, Erreichbarkeit und Mobilität der Dreieicher Bevölkerung.

### **IIIb Förmliches Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken und Aufhebung des Fachplanungsvorbehaltes**

Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes unterliegen dem Planfeststellungsvorbehalt, § 18 AEG. Dieser gilt für Grundstücke, die Betriebsanlagen einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, solange, bis eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken, § 23 AEG, erfolgt ist. Der Fachplanungsvorbehalt bewirkt mit dem durch § 38 S. 1 BauGB angeordneten Planrechtsvorrang, dass gemeindliche Bebauungspläne und sonstige Bauvorhaben nur insoweit rechtmäßig sind, als sie die Fachplanung nicht beeinträchtigen. Soll die gemeindliche Planungshoheit wieder in vollem Umfang gelten, bedarf es für die betroffenen Grundstücke einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken zur Aufhebung des Fachplanungsvorbehalts.

Es ist davon auszugehen, dass, insoweit keine bahnbetriebstechnischen Anlagen betroffen sind (Funkmaste, Leitungen, Steuerungseinrichtungen) die Ausweisung/Errichtung von Stellplatzanlagen die bahntechnischen Belange durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt sein werden und auf Antrag der Stadt eine entsprechende Freistellung erfolgen wird.

#### **IV Beschluss über die Vorkaufsrechtssatzung zum Bebauungsplan 1/19**

Die Vorkaufssatzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dient zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/19 „Mobilitätsknoten Bahnhof Sprendlingen“.

Ziel dieser Planung ist die Entwicklung des Plangebiets zum multimodalen Umsteigepunkt im Stadtteil Sprendlingen, die städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Städteingangsbereiches am Bahnhof Sprendlingen sowie die planungsrechtliche Sicherung der veränderten Linienführungen im Stadtbussystem.

Das besondere gesetzliche Vorkaufsrecht in Maßnahmengebieten ist ein Instrument des vorsorgenden Grunderwerbs zur Sicherung von Flächen für die Durchführung der künftigen städtebaulichen Maßnahmen. Aus städtebaulichen Gründen soll die Gemeinde bereits im Frühstadium der Vorbereitung städtebaulicher Maßnahmen Grundstücke mit dem Ziel kaufen können, die späteren Maßnahmen leichter durchführen zu können.

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung unterliegen bebaute und unbebaute Grundstücke gleichermaßen dem Vorkaufsrecht.

Da die DB die vom Aufstellungsbeschluss erfassten Flächen bereits öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben hat, hat die Stadt mit dem besonderen Vorkaufsrecht die Möglichkeit, sich Flächen zur Realisierung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen zu sichern, sofern ein freihändiger Erwerb, um den sich die Stadt seit Jahren erfolglos bemüht, scheitern sollte.