

Dreieich, 04.11.2024

| | | |
|-------------------------------|----------------|-----------------|
| Vorlage des Magistrats | Nummer: | XVII/360 |
| | Datum: | 04.11.2024 |

| | | |
|---|-------------------|--------------------------------|
| Beratungsfolge | Termin: | Status: |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie | 20.11.2024 | öffentlich vorberatend |
| Haupt- und Finanzausschuss | 03.12.2024 | öffentlich vorberatend |
| Stadtverordnetenversammlung | 09.12.2024 | öffentlich beschließend |

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/24 „Rathausstandort Darmstädter Straße 100“
nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Bezug: -

- Anlagen:**
1. **Lage des Plangebietes im Stadtgebiet**
 2. **Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1/24**
 3. **Übersicht tangierte Bebauungsplanverfahren**
 4. **Veröffentlichungsplan**

Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/24 „Rathausstandort Darmstädter Straße 100“
nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Für den Bereich des Grundstückes an der Ecke Darmstädter Straße/ An der Trift wird zur Sicherung eines neuen Rathausstandortes ein Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gem. der §§ 1-4c und 8-10a BauGB aufgestellt.
2. Der aufzustellende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:
Nr. 1/24 „Rathausstandort Darmstädter Straße 100“.
3. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 14.379 m (1,4 ha) und wird wie folgt festgelegt:

Gemarkung Sprendlingen:

Flur 16, Flurstücke: 395/2 und 679/2 sowie

Gemarkung Dreieichenhain:

Flur 6, Flurstücke: 8/3, 8/5, 2/110 und 2/111.

4. Die Bebauungspläne Nr. 3/88 und Nr. 2/88 Nord werden durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1/24 in Teilbereichen überplant.

5. Im Haushaltsplan 2024 stehen im Produktbereich 03.01.01 Mittel in Höhe von 30.000 € für Planungsleistungen und notwendige Gutachten unter dem Konto 612100 bereit. Die Deckung erfolgt über Minderausgaben von Projekten, die in 2024 nicht bearbeitet werden konnten und nun in der Priorität hinter den Bebauungsplan 1/24 gestellt werden.

| Konto | Kontobezeichnung | Haushaltsplan 2024 |
|--------|--------------------------------------|--------------------|
| 612100 | Ingenieur- und Architektenleistungen | 30.000,00 € |

Begründung:

Bisher befindet sich der Sitz des Rathauses mit seinen Funktionen als Sitz der Verwaltung mit ihren Mitarbeitenden, Bürgeranlaufpunkt und Ort für Versammlungen und politische Sitzungen in dem Gebäude an der Adresse Hauptstraße 45 in Sprendlingen. Das im Jahr 2002 errichtete Gebäude befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Dreieich, sondern wird derzeit angemietet. Neben der Stadt befinden sich weitere Mieter in dem Gebäude.

Bis zum Zeitpunkt des Auslaufens des Mietvertrages am 31. Juli 2028 sind folgende Optionen für die Fortführung der Rathausfunktionen denkbar: Derzeit laufen Verhandlungen mit der Vermieterin für wahlweise eine Verlängerung des Mietvertrages oder einen Erwerb der Liegenschaft Hauptstraße 45. Parallel wurde das Grundstück Darmstädter Straße 100 als geeigneter Alternativstandort für einen Neubau des Rathauses auf sich im Eigentum der Stadt Dreieich befindlichen Flächen im Stadtgebiet identifiziert, mit dem Vorteil, dass das Grundstück verfügbar ist und nicht anderen Planungszielen der Stadt Dreieich zuwiderläuft.

Der Standort Darmstädter Straße 100 ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrrad und dem MIV (motorisierten Individualverkehr) aus allen fünf Dreieicher Stadtteilen erreichbar, auch wenn die fußläufige Nähe zu den Wohngebieten und Ortskernen nicht als optimal zu bewerten ist. Außerdem bietet der Standort genug Fläche für den Rathausneubau selbst und für unterzubringende Stellplätze für die Besuchenden und Verwaltungsmitarbeitenden. Neben dem Flurstück Nr. 2/111 werden noch kleinere flankierende Flurstücke entsprechend der vorgenannten Flurstücksliste und eine sich im Eigentum von Hessen Mobil befindliche Radverkehrsfläche in den Geltungsbereich einbezogen, da diese Flächen mit in der Planungskonzeption berücksichtigt werden sollen.

Die verkehrliche Erschließung und der naturschutzfachliche Ausgleich werden im Laufe des Verfahrens geklärt und entsprechend kann der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens dann um die erforderlichen Erschließungsflächen bzw. Ausgleichsflächen erweitert werden, auch im Hinblick einer dann räumlich und inhaltlich sinnvollen Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 3/88: Der in Teilen des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 1/24 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3/88 „Gewann der Ochsenwald - Inselplan Teil A“ wurde seinerzeit mit dem Ziel aufgestellt, die Heinrich-Hertz-Straße an die B3 anzubinden (als Querspange zwischen der B3 und dem geplanten Autobahnanschluss als Teil des damals geplanten Grundkonzeptes Kernumfahrung). Aufgrund dieser Maßnahme sollte auch die Straße An der Trift von der B3 abgebunden werden. Da diese planerische Konzeption inzwischen obsolet geworden ist, wird der Bebauungsplan Nr. 3/88 durch den Bebauungsplan Nr. 1/24 entsprechend überplant.

Wie in der Anlage 3 ersichtlich, überplant der Bebauungsplan Nr. 1/24 weiterhin kleinere Teilbereiche des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2/88 Nord „Im Weibeleck“. Zudem befinden sich die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 2/88 Süd „Im Weibeleck“ und Nr. 1/17 „Sport-, Bildungs- und Freizeitcampus Lettkaut Sprendlingen“ in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1/24.

Um am 31. Juli 2028 bereits die Option eines nahtlosen Überganges der Rathausfunktionen in den Neubau Darmstädter Straße 100 sicherzustellen zu können, soll die Bauleitplanung bereits jetzt begonnen werden, um Baurecht an dieser Stelle zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 1/24 soll im Regelverfahren nach den §§ 1 bis 4c und 8 bis 10a BauGB mit zwei notwendigen Beteiligungsschritten durchgeführt werden.

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), Planstand: 31.12.2023, als übergeordnetes Planwerk, stellt für den Bereich Darmstädter Straße 100 eine gewerbliche Baufläche (Bestand) und die seinerzeit geplante Kernumfahrung als von der Genehmigung ausgenommene Straße dar. Letztere ist nicht mehr im derzeitigen Planungstand des sich in Neuaufstellung befindlichen RegFNPs enthalten. Die Planungen zu einem neuen Rathausstandort widersprechen den Darstellungen des RegFNPs somit nicht.