

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.

**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- Ausfahrtsbereich 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.

**Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 18.07.2022:**

Auf Nachfrage des Vorsitzenden zu den Änderungsanträgen der Fraktionen, gab es folgende Rückmeldungen:

Der Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 24.06.2022 ist nicht mehr im Geschäftsgang.

Die Änderungsanträge der FDP-Fraktion vom 23.06.2022, 04.07.2022 und 04.07.2022 sind nicht mehr im Geschäftsgang.

Der Änderungsantrag der CDU-Fraktion vom 04.07.2022 ist nicht mehr im Geschäftsgang.

**Die vorgenannten Anträge wurden mit dem Änderungsantrag der Fraktionen CDU, SPD und FDP vom 18.07.2022 ersetzt.**

Die Änderungsanträge der Grünen-Fraktion vom 27.06.2022 und 03.07.2022 sind nicht mehr im Geschäftsgang und **werden durch den Änderungsantrag der Grünen-Fraktion vom 17.07.2022 ersetzt.**

Die Änderungsanträge der WAM-Fraktion sind weiter im Geschäftsgang.

Der Änderungsantrag des Stadtverordneten Wolf vom 17.07.2022 wird einstimmig abgelehnt.

Der Änderungsantrag der WAM-Fraktion vom 30.06.2022 wird mit Mehrheit abgelehnt.

Der Änderungsantrag der WAM-Fraktion vom 04.07.2022 wird mit Mehrheit abgelehnt.

**Der Änderungsantrag der Grünen-Fraktion vom 18.07.2022 ersetzt den Änderungsantrag vom 17.07.2022.**

Es wird beantragt, die Buchstaben einzeln abzustimmen:

Buchstabe n wird mit Mehrheit beschlossen,  
Buchstabe o wird einstimmig beschlossen,  
Buchstabe p wird mit Mehrheit beschlossen,  
Buchstabe q wird mit Mehrheit beschlossen,  
Buchstabe r wird mit Mehrheit beschlossen,  
Buchstabe s wird mit Mehrheit beschlossen,  
Buchstabe t wird mit Mehrheit beschlossen.

Der so ergänzte Änderungsantrag der Fraktionen CDU, SPD und FDP vom 18.07.2022 wird einstimmig beschlossen.

Die so geänderte ursprüngliche Beschlussvorlage wird einstimmig beschlossen.

## Daraus ergibt sich folgender Beschluss:

1.

Die Planung wird auf Grundlage der Variante „Landschaftshügel“ fortgeführt. Die Kurzbeschreibung der ausgewählten Variante sowie die Kennzahlen aus der Begründung sind Bestandteil des Beschlussvorschlags. Als weitere Alternative wird eine Planung auf der Grundlage der nördlichen Planung der Alternative Landschaftshügel (Kennedystraße zugewandte Seite) und der südlichen Planung der Alternative Schmetterling (Wingertstraße zugewandte Seite) durchgeführt. Bei der verkehrlichen Erschließung ist die Lösung Alter Kesselstädter Weg aus der Variante Schmetterling als eine Variante einzuarbeiten. Diese Straße wird bereits als Baustraße und später als Verkehrsstraße als Einbahnstraße ostwärts und/oder verkehrsberuhigten Straße geplant ohne die Erstellung von Dauerpark-plätzen. Dieser Variante ist eine Variante ohne die Lösung Alter Kesselstädter Weg aus der Variante Landschaftshügel entgegenzustellen. Die Vor- und Nachteile beider Varianten sind aufzuzeigen.

2.

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.

3.

Der städtebauliche Vorvertrag mit der Instone Real Estate Development GmbH ist dahingehend zu verhandeln, dass ergänzend zum bestehenden Entwurf vereinbart wird,

- a. dass der Anteil an geförderten Wohnungsbau bei 30 Prozent liegt und alle Geschosswohnungsbauten einen gleichen Anteil an geförderten Wohnungen enthalten.
- b. dass sich der Investor verpflichtet, soziale Projekte und Infrastrukturmaßnahmen zur städtebaulichen Einbindung des Areals zu finanzieren. Eine Konkretisierung der Maßnahmen sowie die Höhe der Finanzierung soll mit dem Investor verhandelt werden.
- c. dass durch einen unabhängigen Sachverständigen eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt wird, welche die verkehrstechnischen Auswirkungen aller neuen und/oder in Bau befindlichen Wohnbebauungen größer gleich 10 WE im Stadtteil Dörnigheim erfasst (Kennedystraße, Berliner Straße, Maintal Mitte, Eichenheege). Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Pendlerverkehr zu richten. Bei der Untersuchung ist das derzeitige Verhalten der Bevölkerung im Hinblick auf die Nutzung der Verkehrsmittel zugrunde zu legen. Diese Stellungnahme hat insbesondere die Auswirkungen auf die Kreuzung Berliner Straße/Kennedystraße/Kesselstädterstraße und die Gesamtbelastung der Kennedystraße im Hinblick auf den Pendlerverkehr zu untersuchen. Bei der Untersuchung sind im Hinblick auf das Gebiet Maintal Mitte, die Bevölkerungszahlen im Mittelwert der Gebiete Real/Eichenheege/City 1 heranzuziehen. Die neue Untersuchung ersetzt die bisherige Stellungnahme gemäß Anlage 2. Die Drucksachen 149/2021 und 258/2021 sind hierbei zu berücksichtigen.



- d. dass ein geeignetes Konzept für Nahverkehrswege in und um das Gelände erstellt und später umgesetzt wird, welches
  - (i) Fahrräder, Roller, aber auch Elektromobile berücksichtigt und Konflikte mit Fußgängern reduziert oder vermeidet und
  - (ii) den Anschluss und Verbindung mit den umliegenden Wohngebieten berücksichtigt. Dieses Konzept ist in Abstimmung zwischen Verwaltung und Investor mit den vorgesehenen Planungen gemäß Drucksache 0525/2022 zu verbinden,
- e. dass an einer durch eine verkehrliche Untersuchung festzulegenden Stelle (Einmündung verlängerter Alter Kesselstädter Weg oder Einmündung Wingertstraße) in beide Fahrtrichtungen eine Bushaltestelle mit überdachtem und begrüntem Wartehäuschen mit einem durch eine Lichtsignalanlage gesicherten Übergang zu errichten ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um diese Flächen erweitert.
- f. dass der Ausbau aller notwendiger Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen für die Mobilitätsanbindung des Baugebietes, auch und gerade hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV vom Investor finanziert werden.
- g. dass für die zu bauende Kindertagesstätte bis zu 2.000 qm vorgesehen werden. Die Kindertagesstätte ist durch einen freien Träger zu betreiben. Über den freien Träger entscheidet der zuständige Ausschuss abschließend. Der Investor trägt den städtischen Kostenzuschuss für den freien Träger für die Dauer von 10 Jahren und stellt die Räumlichkeiten für 20 Jahre kostenfrei zur Verfügung („Warm-Miete“).
- h. dass alle möglichen Maßnahmen zur Einbringung von Vegetation hinsichtlich der Bepflanzung von Freiflächen, Grünflächen mit großkronigen Bäumen, Dach- und Fassadenbegrünung (z.B. Extensive Dachbegrünung) in seine Planung einzubeziehen, umzusetzen und finanzieren sind.
- i. dass bei der Auswahl der für die Begrünung benötigten Pflanzen die Anpasstheit an die regionalen Klimaprojektionen berücksichtigt wird.
- j. dass unnötige Bodenversiegelung vermieden und alle möglichen Voraussetzungen zur klimasensiblen Bebauung geschaffen werden. Dazu gehören auch wassergebundene Wegedecken. Bei der Betrachtung was eine unnötige Bodenversiegelung ist, ist ausschließlich auf den Neubau abzustellen, der Umstand, dass derzeit eine Vollversiegelung existiert, ist unerwünscht, deshalb zu ändern und daher unerheblich. Es ist zu prüfen, ob eine Notwendigkeit besteht und welche Möglichkeiten es gibt, Versickerungsflächen bei Starkregenereignissen herzustellen.
- k. dass durch einen unabhängigen Sachverständigen eine Untersuchung durchzuführen ist, welche sozialen Auswirkungen die neuen und/oder in Bau befindlichen Wohnbebauungen größer oder gleich 10 WE im Stadtteil Dörnigheim haben. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf Schule, Kinderbetreuung, ärztliche Versorgung, Nutzung öffentlicher Angebote und den Einzelhandel zu richten.
- l. dass Abweichungen vom ISEK sachlich zu begründen sind.
- m. dass die Freiflächen im größtmöglichen Maße als öffentlicher Raum zu gestalten sind, die von den Bürger\*innen der Stadt genutzt werden können.
- n. prüft und berücksichtigt intensiv die Notwendigkeit und Möglichkeiten der Herstellung von Versickerungsflächen bei Starkregenereignissen.

- o. entwickelt einen Bebauungsvorschlag, der die in der Stellungnahme „Klima“ aufgeführten meso- und mikroklimatischen Problemstellungen berücksichtigt und eine zufriedenstellende Lösung aufzeigt.
- p. entwickelt ein Mobilitätskonzept, das den künftigen Anforderungen an ein mobiles und gleichzeitig umweltschonendes Verhalten gerecht wird.
- q. Prüfauftrag zur Machbarkeit einer Mobilitätsstation, die Carsharing, E-Ladeinfrastruktur und den Verleih von Lastenfahrrädern und E-Bikes vorsieht
- r. erstellt Tiefgaragen ausschließlich unter den bebauten Flächen, Lösungen für weiteren oder weniger Parkraum sind in den weiteren Verhandlungen auszuhandeln.
- s. erklärt sich bereit, den geförderten Wohnraum zu einem erheblichen Teil einer genossenschaftlichen Selbstverwaltung zuzuführen.
- t. plant entlang der Kesselstädter Straße und Kennedystraße Gehwege, die so dimensioniert sind, dass hier eine Bepflanzung mit Bäumen möglich ist.

4.

An den weiteren Verhandlungen mit dem Investor nehmen der hauptamtliche Magistrat verantwortlich sowie 5 Stadtverordnete beratend teil, die von der Stadtverordnetenversammlung benannt werden. Eine Fachkanzlei für städtebauliche Verträge ist hinzuzuziehen. Die Fraktionen von CDU, Bündis90/Die Grünen, SPD, WAM und FDP benennen jeweils ein Mitglied und ein stellvertretendes Mitglied für die Verhandlungen. Die Sitzungstermine für die Verhandlungen sind mit den benannten Mitgliedern der Fraktionen abzusprechen. Über die Verhandlungen sind Verlaufsprotokolle zu erstellen, die den Teilnehmern der Verhandlung, dem gesamten Magistrat und dem Präsidium zeitnah zur Verfügung zu stellen sind.

5.

Der neu verhandelte städtebauliche Vorvertrag wird der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

6.

Soweit ein städtebaulicher Vorvertrag unter Berücksichtigung der in Ziff. 3 bis 5 aufgeführten Vorgaben abgeschlossen ist, wird:

- a. der Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren (§12 Baugesetzbuch) fortgeführt (nicht Regelverfahren). Im Bebauungsplanverfahren werden die Vorabstimmungen (siehe Anlagen) präzisiert und ggfls. um weitere Gutachten ergänzt.
- b. die frühzeitige Beteiligung eingeleitet (§ 3 Abs.1, § 4 Abs.1 Baugesetzbuch).
- c. der Magistrat beauftragt das Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplanes RPS/RegFNP 2010 zu veranlassen.