

Betreff:

AW_Anfrage Stadt Maintal Bebauungsplan "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg" in der Gemarkung Dörnigheim ehem. real

Sehr geehrter Herr Wuff,

im Folgenden die schriftliche Einschätzung bzgl. der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet „Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ – ehem. Real-Gelände. Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 22.7.2021 dargelegt haben, unterstützt der Regionalverband FrankfurtRheinMain grundsätzlich die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des ca. 3 ha großen Geländes mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Einzelhandel.

Derzeit sieht das Planungskonzept insg. ca. 7.000 qm Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter, Discounter und einen Drogeriemarkt vor. Demnach vergrößert sich die Verkaufsfläche im Vergleich zum ehem. Einzelhandelbetrieb nicht. Darüber hinaus ändert sich auch das Sortiment nicht wesentlich. Das Leitsortiment bleibt weiterhin zentrenrelevant. Eine Auswirkungsanalyse sollte uns vorgelegt werden, wenn die Planung insofern geändert, dass ein anderes Sortiment und oder eine größere Verkaufsfläche realisiert werden soll. In dieser müssten dann die Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen innerhalb Maintals und der Nachbarkommunen untersucht werden. Die max. zulässige Verkaufsfläche je Sortiment sollte im Bebauungsplan möglichst festgesetzt werden.

Zum weiteren Verfahren auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nochmals unsere Einschätzung aus der Stellungnahme vom 22.7.2021: „Im Kommunengespräch 2019, welches in unserem Hause stattfand, wurde bereits angekündigt, dass die Bauflächen nördlich und südlich der Kennedystraße künftig als „Zentraler Versorgungsbereich“ bzw. „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden sollen. Dieser Vorschlag wurde von uns informell aufgenommen. Es ist sinnvoll auch das „Real-Gelände“ als „Gemischte Baufläche“ darzustellen. Wir empfehlen zu prüfen, ob für dieses Planvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. §13a möglich ist, dann könnten wir den RPS/RegFNP 2010 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anpassen. Falls dem nicht der Fall ist, dann müsste ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt werden: Änderung von „Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel – Einkaufszentrum 9, Bestand“ zu „Gemischte Baufläche, Bestand“. Um ein entsprechendes Verfahren einleiten zu können, benötigen wir einen offiziellen Antrag des Magistrats und die Vorlage des entsprechenden Stadtverordnetenbeschlusses. Die entsprechende Flächenausgleichsrichtlinie für RPS/RegFNP-Änderungen würde in diesem Fall nicht greifen, da lediglich die Bauflächenkategorie geändert wird und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.“

Ich hoffe, dass Ihre Anfrage hierzu ausreichend beantworten konnte. Falls etwas unklar geblieben ist, dass wenden Sie sich gerne an mich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Sibylle Kraska
Planung

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main



Telefon: +49 69 2577-1526
Telefax: +49 69 2577-1547
E-Mail: kraska@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de