FDP Heusenstamm

STADTPARLAMENT BESCHLIESST ÄNDERUNGSANTRAG DER FDP ZUM STÄDTEBAULICHER MASTERPLAN FÜR DAS GEBIET DES EHEMALIGEN BRÜCKENBAUHOFS

05.06.2021

Anders als vom SPD-Bürgermeister gefordert, hat das Stadtparlament am 26.05.2021 dem vorgelegten Masterplan nicht zugestimmt, sondern beschlossen, dass Auskünfte erteilt und Überprüfungen und Änderungen vorgenommen werden sollen.

Der angenommene FDP-Beschlussantrag lautet:

Der vorgestellte Entwurf für einen städtebaulichen Masterplan betreffend die Fläche des ehemaligen Brückenbauhofes und angrenzender Flächen, Stand 15.04.2021, zur wird zur Kenntnis genommen. Die SVV beauftragt den Magistrat gemäß nachstehenden Maßgaben zu dem Entwurf Auskünfte zu erteilen, Überprüfungen anzustellen und Änderungen darin vorzunehmen:

1. Entsprechend dem Beschluss der SVV vom 25.02.21 soll auf dem Plan-Gebiet zu dem bestehenden ALDI-Markt und zu einem neuen Drogeriemarkt ein weiterer Anbieter etabliert werden, um nicht weiterhin nur ALDI und Rewe in Heusenstamm zu haben, sondern mehr Vielfalt bei den Anbietern im Bereich Discounter und/oder Vollversorger zu erreichen. Dem wird nach dem Masterplan nur entsprochen, wenn am Standort des jetzigen ALDI-Marktes auch zukünftig eine Einzelhandelsfläche erhalten bleibt, so dass diese nicht als Gewerbegebiet unter Ausschluss von Einzelhandel ausgewiesen werden soll.
2. Es soll mitgeteilt werden, ob ein Bestandsschutz für den jetzigen ALDI-Markt für das Grundstück und damit unabhängig vom Betreiber gelten würde.

Abgerufen am 05.12.2025 unter https://fdp-heusenstamm.de/?p=2890

3. Die jetzige Situation, dass der ALDI (bzw. ein anderer Discounter) und der Rewe-Markt sich gegenüber liegen, soll erhalten bleiben. Die Kunden sollen nicht notwendigerweise umparkieren müssen, um in beiden Märkten einzukaufen.
4. Auch deshalb soll die Fläche des jetzigen ALDI nicht als Gewerbefläche unter Ausschluss von Einzelhandel ausgewiesen werden.
5. ALDI (oder ein anderer Discounter) soll sich auf der bestehenden Fläche vergrößern können, also möglichst nicht nur Bestandschutz haben. Die (engen) räumlichen Verhältnisse müssen verbessert werden können. Planungsrechtliche Erfordernisse sollen (wie gegebenenfalls auch ihre Auswirkungen) insoweit aufgezeigt werden.
6. Die bisherigen Pläne von ALDI, S. 44 des Erläuterungsberichts, auf seinem jetzigen Gelände einen (größeren) Neubau mit einem Drogeriemarkt zu errichten werden als gute Lösung gesehen, für deren Realisierung die Voraussetzungen möglichst geschaffen werden sollen. Dies soll auch bei Grundstücksarrondieren mit den südlichen Nachbarn berücksichtigt werden.
7. Auch um diesen Neubau zu ermöglichen soll eine Straßenführung zur Erschließung des Plangebiets geprüft werden, die nicht über das jetzige ALDI-Gelände führt, sodass davon keine Fläche gebraucht wird. Könnte dies mit einer Erschließungsstraße wie im Bebauungskonzept der Potentialanalyse (vgl. S. 41 des Erläuterungsberichts) vorgesehen über die Werner- von-Siemens-Str. erreicht werden? Damit würde vermeiden, dass sich der Erschließungsverkehr mit dem Verkehr zum Parkplatz des bestehenden ALDI- und des Rewe-Marktes kreuzt, sondern er könnte gleich nördlich der Hauptzufahrten zu beiden Parkplätzen (ggf. über die Werner- von-Siemens-Str.) abfließen. Geprüft werden soll auch, ob das neue Wohngebiet alternativ mit nur einer Zufahrt erschlossen werden kann, wie dies bei anderen Wohngebieten in Heusenstamm (z. B. Bastenwald oder Waldesruh) der Fall ist, und erforderlichenfalls nur eine zusätzliche (Rettungs-)Ausfahrt über die Werner- von-Siemens-Str. geschaffen werden muss/kann.
8. Bleibt ALDI am bisherigen Standort (mit oder ohne Drogerie), soll ein weiterer Markt weiter nördlich im Plan-Gebiet wie jetzt vorgesehen (mit oder ohne Drogerie) realisiert werden.
9. Wenn es zu einem Neubau eines ALDI-Marktes mit einem Drogeriemarkt nördlich im Plan-Gebiet käme, wie jetzt im Masterplan vorgesehen, soll ALDI keinen Wettbewerber auf seiner bisherigen Fläche verhindern können. Hierzu soll geprüft

werden, ob die Wohnpark Heusenstamm GmbH verpflichtet oder planerisch darauf festgelegt werden kann, nach einem Grundstückstausch mit ALDI auf der eingetauschten (ehemaligen) ALDI-Fläche (gegen die Fläche für den Neubau) einen Discounter oder Vollversorger zu etablieren (d.h. diese an einen solchen zu vermieten oder zu verkaufen). Dieser soll Erweiterungsmöglichkeiten haben, vgl. Ziffer 4 oben, zur Vermeidung von wettbewerblichen Nachteilen.

10. Die Anteile der verschiedenen Nutzungen sollen im Masterplan ausgewiesen werden (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung etc.) und dem Beschluss der SVV vom 25.02.2021 (den Gewerbeanteil gegenüber der Präsentation der Procom vom Juni 2020 zu erhöhen) entsprechen.
11. Die Anzahl der zulässigen Geschosse soll auf vier begrenzt werden.
12. Es soll mitgeteilt werden, ob erst durch einen „Vorzugsraum Wohnen“ infolge des geplanten zweiten S-Bahnhaltepunktes ein fünftes Staffelgeschoß bzw. eine verdichtete Bebauung möglich und bejahendenfalls dann auch tatsächlich vorzusehen ist.
13. Die Einrichtung eines S-Bahn-Haltepunktes bedarf der Prüfung nicht nur durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain (wie auf S. 32 des Erläuterungsberichts ausgeführt wird). Vielmehr müssen auch die parlamentarischen Gremien in Heusenstamm diese Prüfung durchführen. Dies gilt u. a. im Hinblick auf die Auswirkungen auf das östlich anschließende Wohngebiet im Sommerfeld, erforderliche Flächen für Parkraum/Park und Ride, Anfahrtswege etc. Welche Überlegungen hat der Magistrat dazu angestellt.
14. Der Magistrat soll mitteilen, welcher Planungsstand für einen S-Bahn-Haltepunkt erforderlich ist, damit die Voraussetzungen für einen „Vorzugsraum Wohnen“ gegeben sind (Planung der Stadt, des Regionalverbandes etc.?).

Begründung:

Bislang hat vor der laufenden Gremienrunde noch keine Aussprache in einem Ausschuss oder in der SVV zu der im Juni 2020 von Procom vorgestellten Planung stattgefunden. Auch sonst bestand keine Gelegenheit zur Erörterung der zukünftigen Entwicklung des Plangebietes. Die Bürger wurden nicht einbezogen. Der von der SVV am 25.02.2021 einstimmig angenommene FDP-Antrag auf Erhöhung des Anteils der gewerblichen Flächen sollte auf Drängen des Bürgermeisters bis zur Präsentation des Masterplanes

zurückgestellt werden. In der Sitzung des Bauausschusses am 12.05. 2021 wollte der Bürgermeister dann unmittelbar nach der Präsentation sofort eine Beschlussfassung über den Masterplan. Dies ist eine erneute Missachtung des Parlaments.

Der vorgelegte Entwurf überzeugt schon im Hinblick auf die darin vorgesehene Positionierung von Einzelhandelsflächen, die angestrebte Verbesserung der Wettbewerbssituation in Heusenstamm und auch die Verkehrsführung im neuen Wohngebiet nicht.

Zu Ziffern 11-14:

Auf S. 32 des Erläuterungsberichts wird zur Begründung einer zweiten S-Bahnhaltestelle auf die dadurch mögliche Erweiterung des „Vorzugsraum Wohnen“ verwiesen. Die SVV hat am 13. Mai 2020 beschlossen, eine Passage in der Stellungnahme des Magistrats zur Fortschreibung des Regionalen Nahverkehrsplans (DS-Nr. XVIII/270) zu streichen, in der zur Begründung eines zweiten S-Bahnhaltepunktes ausgeführt worden ist, im Einzugsbereich geplanter S-Bahn-Haltepunkte seien nach den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) rund 20% mehr Wohnungen zulässig. Auf diese Politik hat sich die SVV mit großer Mehrheit damals nicht festlegen lassen wollen.

Laut der vorgenannten DS-Nr. XVIII/270 (siehe dort den 3. Abs. auf S. 2.) hatte sich der Magistrat bereits in seiner Stellungnahme zur Überarbeitung des RegFNP ebenfalls für einen zweiten S-Bahnhaltepunkt zur Erweiterung des Vorzugsraums Wohnen ausgesprochen. Diese Stellungnahme ist ohne Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung erfolgt. Auf Anfrage der FDP-Fraktion nach dem Inhalt der Stellungnahme des Magistrats zur Überarbeitung des RegFNP teilte der Bürgermeister damals mit, die SVV könne eine abweichende Haltung ja im Rahmen einer Stellungnahme zu dem Entwurf des überarbeiteten RegFNP abgeben. Bis dahin sollen aber ausweislich des vorgelegten Masterplanes offenbar bereits Fakten geschaffen werden.

Die Diskussion über einen Vorzugsraum Wohnen mit 20% mit mehr Wohnungen und einen zweiten S-Bahnhaltepunkt ist bislang nicht geführt worden und deshalb jetzt nachzuholen. Dadurch auftretende Verzögerungen hat der Magistrat/Bürgermeister durch seine bisher unabgestimmte Vorgehensweise zu vertreten.

Die im Änderungsantrag aufgeführten Punkte bedürfen der weiteren Prüfung und soweit

möglich der Berücksichtigung in einem überarbeiteten Masterplan.

Weitere Begründung erfolgt mündlich.