

DER MAGISTRAT

Fachbereich Planung und Bau

Dreieich, 05.08.2019

Vorlage des Magistrats	Nummer:	XVI/302
	Datum:	05.08.2019

Beratungsfolge	Termin:	Status:
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Energie	14.08.2019	öffentlich vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	20.08.2019	öffentlich vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	27.08.2019	öffentlich beschließend

Betreff: **Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Park & Ride-Platzes in Buchschlag 2/19 „Park & Ride Buchschlag“ gemäß §§ 1 bis 10 BauGB**

Bezug: **ohne**

Anlagen: I 1. **Lage des Plangebietes im Stadtgebiet**
 I 2. **Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2/19**
 I 3. **Übersicht tangierte Bebauungsplanverfahren**
 I 4. **Veröffentlichungsplan**

I Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Park & Ride-Platzes in Buchschlag „Park & Ride Buchschlag“ gemäß §§ 1 bis 10 BauGB

„Es wird gebeten, die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für den Bereich der Grundstücke zwischen der Buchschlager Allee, der Straße Am Hasenpfad, den Gleislagen der Bahnlinie Frankfurt-Wieblingen und den Flächen des Schützenvereins Buchschlag wird zur Sicherung des Stellplatzangebotes für Pendler und Bahnreisende und zur Erweiterung der bestehenden Park & Ride Flächen sowie zur Reduzierung des Parkdruckes und damit der Entlastung der Erschließungsstraßen im Bereich der Wohngebietes in Buchschlag ein qualifizierter Bebauungsplan gem. §§ 1 – 10 BauGB aufgestellt.
2. Der aufzustellende Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:
Nr. 2/19 „Park & Ride Buchschlag“.
3. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,38 ha und wird wie folgt festgelegt:
Gemarkung Buchschlag:
Flur 3, Flurstücke: 2/6, 2/10, 30/1, Teilfläche 30/4 und 31.

4. Im Haushaltsplan 2019 werden auf dem Auftrag 100524 Mittel in Höhe von 30.000,00 € durch Anmeldung zum Nachtrag zum Haushalt 2019, bereit gestellt.

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
100524	B-Plan "ParkandRide Buchschlag"	612100	30.000 €	0 €	0 €	30.000 €	0 €
Summe				0 €	0 €	30.000 €	0 €

II Förmliches Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken und Aufhebung des Fachplanungsvorbehaltes

Der Magistrat wird beauftragt, 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 30/4 und Flurstück 31 der Flur 3, Gemarkung Buchschlag).

BEGRÜNDUNG

Der Bahnhof Buchschlag ist zentraler Nahverkehrsknoten und multimodaler Umsteigepunkt für die Stadt Dreieich und verknüpft verschiedene Verkehrsarten miteinander. Neben der Umsteigebeziehung zwischen Regionalbahn und S-Bahn ist die Anbindung an den Regionalbus Flughafen Frankfurt - Dreieich-Offenthal sowie an das lokale wie regionale Radwegenetz gegeben. Schon heute sind die anlässlich des S-Bahn-Ausbaus errichteten Pendlerparkplätze südlich des Bahnhofes Buchschlag überfüllt, der Parkdruck strahlt weit in die Anliegerstraßen der umliegenden Wohnquartiere aus. Dieser Parkdruck wird sich mit dem Bau der Regionaltangente West noch verstärken.

Grundsätzlich wird solchen zentralen Mobilitätsknoten wie dem Buchslager 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.

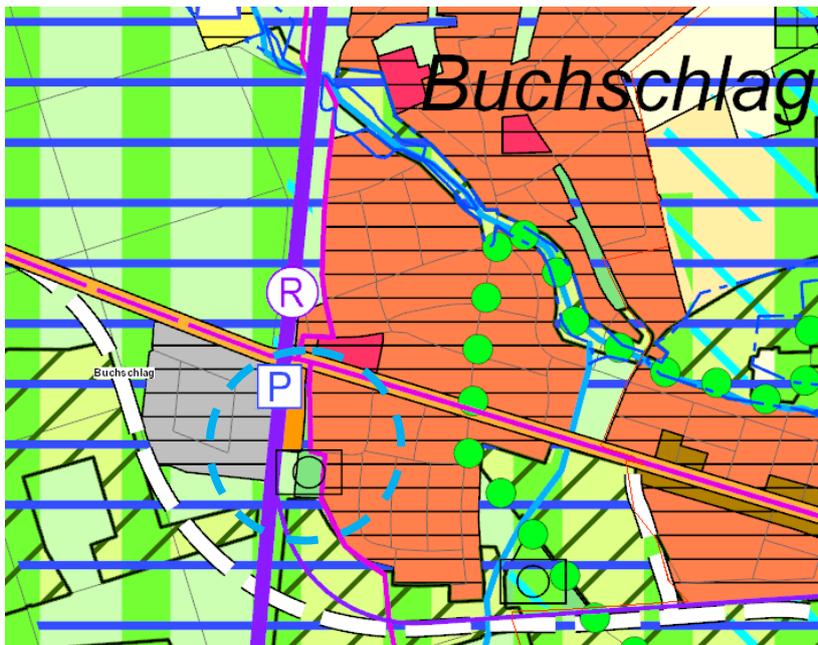
Das Plangebiet mit einer Flächengröße von 1,38 ha liegt zwischen Buchslager Allee im Norden, den Gleisen der Rhein-Neckar-Bahnlinie Frankfurt/Wieblingen im Westen, der Wohnbebauung Am Hasenpfad im Osten und dem Gelände des Schützenvereins im Süden des Stadtteils Buchschlag.

Erschlossen wird das Gelände über die Zufahrt im Bahnübergangsbereich Buchslager Allee. Dieser Teil der Buchslager Allee 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 und zur Erweiterung der bestehenden Park & Ride Flächen im Einzugsgebiet des Bahnhofs Buchschlag.

Zur Reduzierung des Parkdruckes und damit der Entlastung der Erschließungsstraßen im Bereich der Wohngebietes in Buchschlag soll die vorhandene Stellplatzkapazität erweitert und die Fläche baulich gefasst werden.

Das Plangebiet ist im RegFNP als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Insofern ist keine Änderung des Teilbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes erforderlich.



Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/js/apps/index.html?lang=de&app=RegioMap>, abgerufen am 03.01.2019

Das geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes B 1 setzt für den Bereich der Park & Ride Flächen „Flächen für Bahnanlagen“ ungeachtet des Fachplanungsrechtes des Eisenbahnbundesamtes fest.

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 Regenwasserskanalsystem 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 Planumfangs 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.

II 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.