

Amtliche Bekanntmachung

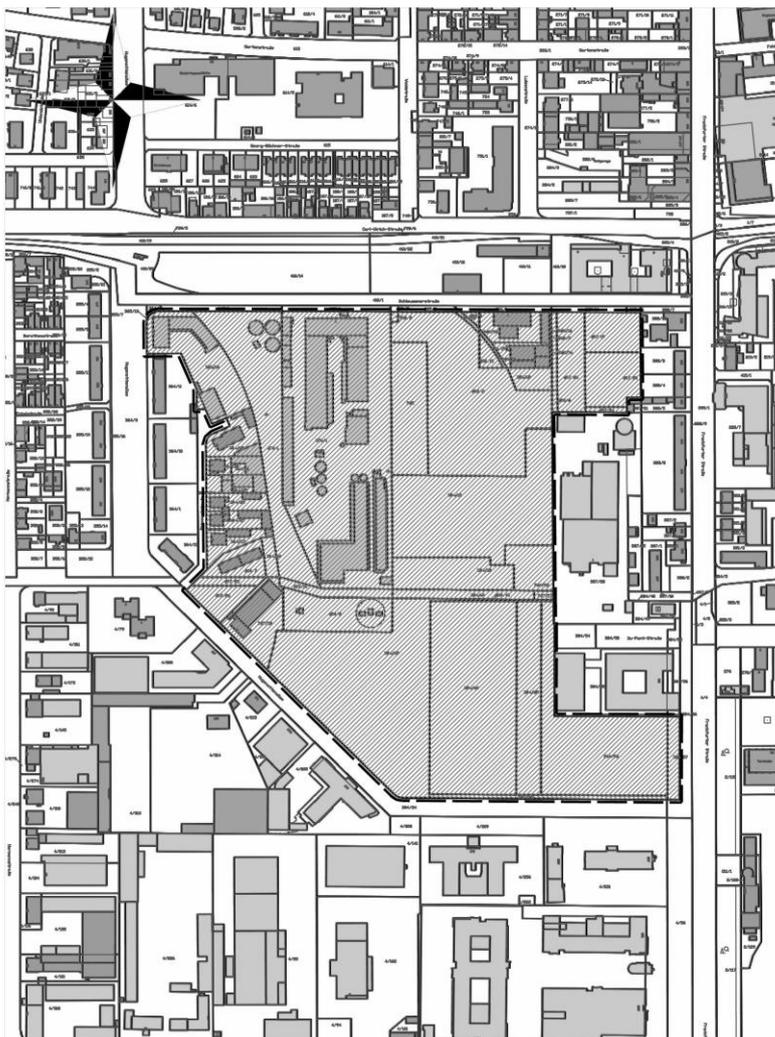
Erneuter Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg hat in ihrer Sitzung am 13.12.2017 den erneuten Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 55 „Stadtquartier Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 55 „Stadtquartier Süd“.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Plandarstellung. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Neu-Isenburg, und umfasst folgende Flurstücke in Flur 3:

364/07, 364/21, 364/22, 364/24, 364/25, 364/26, 364/27, 364/30, 364/31,
365/14, 370/01, 376/01, 381/02, 382/00, 384/08, 384/14, 384/20, 384/21,
384/22, 384/33, 384/34, 384/35, 384/38, 384/40, 384/57, 384/58, 385/08,
385/09, 385/10, 385/11, 386/03, 386/12, 386/14, 386/15, 386/16, 386/18,
386/19, 386/20, 387/19, 387/20, 387/24, 387/26, 397/16, 397/22, 397/23,
397/26, 397/2



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr.55 „Stadtquartier Süd“, kein Maßstab

2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) öffentlich bekannt gemacht.
3. Die Planungsziele des Bebauungsplans werden aus dem am 23.07.2014 (DRS Nr.17/1553) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossenen Rahmenplan „Stadtquartier Süd“ entwickelt und wie folgt definiert:
 - a) Planungsrechtliche Sicherung der im Rahmenplan beschlossenen Nutzungen, im Einzelnen sind dies:

Flächennutzung

- Die zentralen Flächen des ehemaligen Agfa-Geländes und der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung werden als mischgenutztes, urbanes Quartier entwickelt. Dies wird über die Festsetzung von Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten erreicht.
- Die Geschossigkeit der Wohn- und Gewerbebebauung wird im Mittel auf fünf Geschosse festgelegt.
- Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.
- Die für die Bauflächen erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen und / oder Parkpalletten untergebracht.
- Im Osten ist westlich angrenzend an die Firma DuPont eine gewerbliche Nutzung im Rahmen eines eingeschränkten Gewerbegebietes zu entwickeln.
- Im Süden entlang der Hugenottenallee sind nicht störende Gewerbe- und Mischnutzungen vorgesehen.

Freiraum

- Im Zentrum des Gebietes verläuft von Norden nach Süden eine Grünfläche mit einer Breite von rd. 25 m, dieser Bereich soll als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.
- An der Schleussnerstraße ist ein Quartiersplatz mit einer Größe von ca. 35 x 60 m vorgesehen.
- Zur Raumbildung des Quartiersplatzes sind Festsetzungen zu treffen, die den Erhalt der Bestandsgebäude der ehemaligen Bundesmonopolverwaltung ermöglichen.
- Auf der Ostseite des Quartierplatzes sollen Festsetzungen getroffen werden, die ein neues Gebäude für Nahversorgung, Läden, Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen ermöglichen.

Erschließung

- Die Haupteerschließung für die Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbeflächen erfolgt über zwei von Nord nach Süd verlaufende Straßen sowie die von Ost nach West verlaufende Verlängerung der DuPont-Straße auf die Hugenottenallee. Diese Straßen sollen in Form von öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.
- Zwischen den Baugebieten und zu den angrenzenden Stadtquartieren sollen durch fußläufige Wegeverbindungen kleinräumige Verbindungen entstehen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden sollen.

- b) Zentrenrelevante Sortimente, die den zentralen Versorgungsbereich gefährden sollen ausgeschlossen werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen nur in Verbindung mit zusätzlichem Wohnungsbau im Gebiet zugelassen werden.
 - c) Potentielle Nutzungs- und/ oder Emissionskonflikte sollen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.
 - d) Vergnügungsstätten und andere Nutzungen, die dem Ziel a) widersprechen, sind generell auszuschließen.
4. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität im Stadtquartier Süd, ist es erforderlich, für den Bereich der öffentlichen Freiflächen ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Neben der grundlegenden, anspruchsvollen Gestaltung des Quartiersplatzes und des mittig liegenden und sich südlich anschließenden Parks ist es Ziel, die fließenden Übergänge und Zusammenhänge zwischen den öffentlichen und privaten Freiflächen, im Interesse eines einheitlichen Bildes, zu gestalten.

Bei der Beurteilung des Grünraumes ist zu beachten, dass die Freifläche nur teilweise von Gebäudekanten eingerahmt wird, vielmehr sind überwiegend nur die Stirnseiten der Wohnhäuser am Park angeordnet.

Es ist sicherzustellen, dass die geplanten privaten Freiflächen, die direkt an den Park anschließen, eine umfassende Offenheit der Blickbeziehungen in Grünbereiche bieten.

Neu-Isenburg, den 21.12.2017

Der Magistrat der Stadt Neu-Isenburg

Herbert Hunkel
Bürgermeister