



STADT NEU-ISENBURG

# Städtebauliches Entwicklungskonzept und Wettbewerbe im „Stadtquartier Süd“

Präsentation zum Neujahrsempfang am 14.01.2012





STADT NEU-ISENBURG

# Rahmenplan von 2001 zum Agfa-Gelände „Strukturplanung Gewerbegebiet-Süd“





## Ziel des Verfahrens

- Ziel des Verfahrens ist es, zusammen mit Bürgerinnen und Bürgern, politischen Gremien, der Immobilienwirtschaft, Projektentwicklern, Grundstückseigentümern und der Verwaltung in einem strukturierten und transparenten Prozess die Ziele für die Rahmenplanung auszuarbeiten.



## Ziel des Verfahrens

- Zur Überarbeitung des Rahmenplans wird ein Stadtplanungs-/Stadtentwicklungsbüro beauftragt.
- Aufgaben sind:
  - Grundlagenermittlung Bestandsanalyse
  - Standort- und Marktanalysen
  - Koordination und Moderation des Planungsprozesses



## Stufenkonzept

Jede der nachfolgenden Stufen wird mit einer Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung abgeschlossen.

- **Stufe 1 Städtebauliche Rahmenbedingungen**
- **Stufe 2 Testentwürfe und Entwurfswerkstatt**
- **Stufe 3 Überarbeitung der Rahmenplanung mit Festlegung von Eckdaten**
- **Stufe 4 Umsetzung der Rahmenplanung und Wettbewerbe**



## Stufe 1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

- Aktualisierung der städtebaulichen Grundlagen und Grunddaten, wie z.B.: Nutzungsarten, Verkehr, Erschließung, Freiraum, Bevölkerungs-, Arbeitsplatz und demographischer Entwicklung.
- Analyse immobilienwirtschaftlicher Faktoren für das Plangebiet. Analyse stadträumlicher, funktionaler und rechtlicher Rahmenbedingungen im Plangebiet unter Einbeziehung der Mischung von Wohnen und Arbeiten sowie der Grundstückverhältnisse.
- Formulierung von Grobzielen für die Testentwürfe (Stufe 2).



## Stufe 2 Testentwürfe und Entwurfswerkstatt

- Erarbeitung von mind. 3 Testentwürfen in einem konkurrierenden Verfahren. Ziel ist es, die Breite der Entwicklungsmöglichkeiten darzustellen.
- Grundstückseigentümer und Projektentwickler sollen nach Möglichkeit an den Kosten dieser Planungsphase beteiligt werden.
- Erläuterung der Testentwürfe in den politischen Gremien der Stadt Neu-Isenburg



## Stufe 2 Testentwürfe und Entwurfswerkstatt

- Im Rahmen einer Entwurfswerkstatt eine umfassende Bürgerbeteiligung

Beteiligte: Bürgerinnen und Bürgern, die parlamentarischen Gremien, die Grundstückseigentümer sowie Investoren und Projektentwickler.

- Der Beteiligungsprozess wird von einem Stadtplanungs-/Stadtentwicklungsbüro inhaltlich begleitet und moderiert.
- Festlegung auf eine Vorzugsvariante durch die Stadtverordnetenversammlung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Entwurfswerkstatt.
- Aufbauend auf diese Vorzugsvariante erfolgt die vertiefte Planung zur Aktualisierung/ Ergänzung der Rahmenplanung (Stufe 3).



## **Stufe 3 Überarbeitung der Rahmenplanung mit Festlegung von Eckdaten**

- Vor Beschlussfassung des neuen Rahmenplanes und der stadtplanerischen Eckdaten findet eine weitere Information der Bürger statt.
- Auf der Grundlage der ausgewählten Vorzugsvariante wird der Rahmenplan für das Plangebiet des neuen „Stadtquartiers Süd“ fortgeschrieben.
- Die stadtplanerischen Eckdaten werden in einem überarbeiteten Rahmen-plan zusammengefasst.



## **Stufe 3 Überarbeitung der Rahmenplanung mit Festlegung von Eckdaten**

- Der fortgeschriebene Rahmenplan wird als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 BauGB beschlossen.
- Er bildet dann die Grundlage für die weiteren städtebaulichen Verfahren.



## **Stufe 4 Umsetzung der Rahmenplanung und Wettbewerbe**

Anwendung des gesamten Instrumentariums der Bauleitplanung

- Aufstellung von Bebauungsplänen
- Zurückstellung von Baugesuchen
- Beschluss von Veränderungssperren
- Durchführung von Grundstücksgrenzregelungen
- Durchführung von Grundstücksneuordnungen im Rahmen von freiwilligen oder förmlichen Umlegungen



## **Stufe 4 Umsetzung der Rahmenplanung und Wettbewerbe**

Wie der Rahmenplan, sollen auch die aufgeführte planungsrechtlichen Instrumentarien situationsgerecht und flexibel eingesetzt werden.

- auf Basis der festgelegten Eckdaten können Realisierungswettbewerbe für Teilflächen stattfinden.
- sie können als offene oder eingeladene Wettbewerbe/ Investorenwettbewerbe oder als gutachterliche Verfahren durchgeführt werden.



STADT NEU-ISENBURG

# Hessen Luftbild 03.03.2010

