

Gruscheweg 6

wie weiter?

Sachstand · Konflikte · Optionen · nächste Schritte



Ziel des Workshops

Gemeinsames Verständnis schaffen und die Grundlage für den nächsten Beschluss klären.

Heute geht es nicht um eine abschließende Planung, sondern um eine belastbare Richtung.

1 · Sachstand klären

Was ist seit Satzung, OVG-Urteil und ergänzendem Verfahren passiert? Welche Unterlagen und Gutachten liegen vor?

2 · Konflikte einordnen

Welche Punkte betreffen Verkehr, Lärm und Erschließung? Welche Fragen sind planungsrechtlich relevant?

3 · Vorgehen festlegen

Welche Erwartungen bestehen an einen neuen Beschluss? Welche Optionen sollen weiterverfolgt werden?

Ergebnis des Workshops: ein Stimmungsbild für die weitere Bearbeitung und Beschlussvorbereitung.

Verfahrensstand im Überblick

Die Vorlagen von Aufstellung bis erneutem Workshop.

Kernaussage

Das Planungsziel besteht weiterhin darin, den Bebauungsplan rechtssicher zu heilen und Baurecht wiederherzustellen.

Vorlage Nr.	Betreff	GVT Abstimmung	
005 2014	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Gruscheweg 6"	17/2/1	
047 2014	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Auslage Vorentwurf	14/12/1	
056 2015	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Abwägung zum Vorentwurf	16/5/4	
058 2015	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Erschließungskonzept	17/5/3	
002 2016	Bebauungsplan "Gruscheweg 6" hier: Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss	14/5/4	
068 2016	Bebauungsplan „Gruscheweg 6,“ hier: Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag	18/1/4	
084 2016	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss	17/5/3	
077 2019	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Änderungsverfahren	abgelehnt	
124 2019	Bebauungsplan „Gruscheweg 6,“; hier: Einleitung ergänzendes Verfahren	abgelehnt	

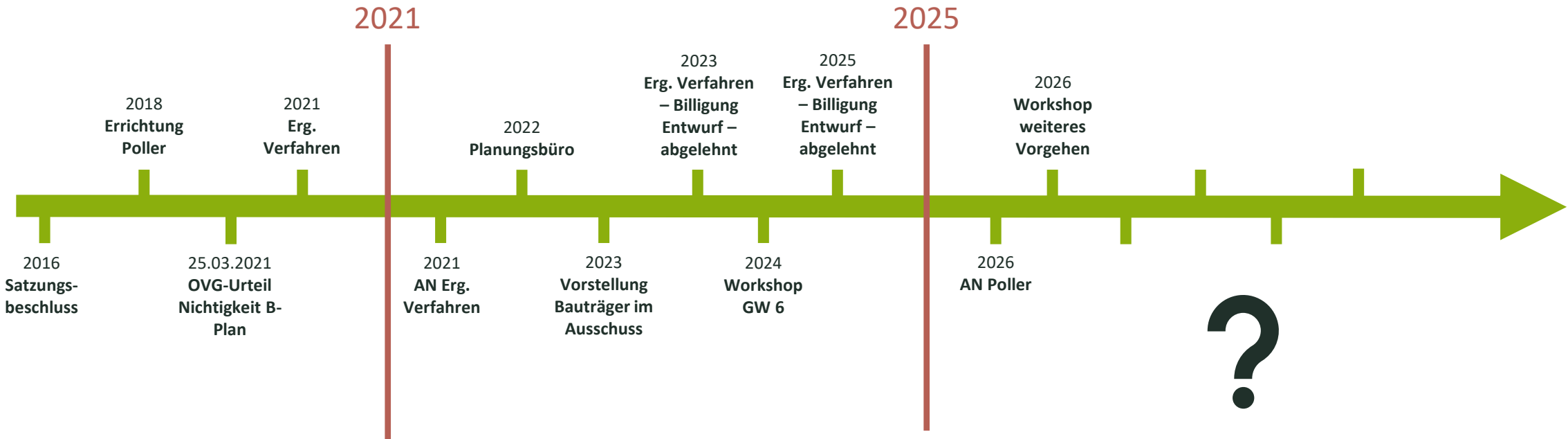
125 2019	Bebauungsplan „Gruscheweg 6,“; hier: Erlass einer Veränderungssperre	abgelehnt	
020 2020	Widmung von Öffentlichen Verkehrsflächen zum Bebauungsplan "Gruscheweg 6"	28/0/0	
051 2020	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Einleitung ergänzendes Verfahren	abgelehnt	
052 2020	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Erlass einer Veränderungssperre	abgelehnt	
013 2021	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Mitteilung zum Sachstand und zum weiteren Vorgehen	Zur Kenntnis	
026 2021	Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Einleitung ergänzendes Verfahren	zurück	
AN 006/2021	Ergänzendes Verfahren Bebauungsplan Gruscheweg 6	15/11/1	
095/2021	Bebauungsplan "Gruscheweg Quartier 10"; hier: Neuaufstellung		
051 2022	Vergabe eines Auftrages zur Erbringung von Ingenieurleistungen für das ergänzende Verfahren Bebauungsplan Gruscheweg 6 in Neuenhagen	9/0/0	
007 2023	Ergänzendes Verfahren zum Bebauungsplan "Gruscheweg	Zur Kenntnis	

	6"; hier: Sachstand neue Gutachten und Planungen der Bauträger		
094 2023	Ergänzendes Verfahren Bebauungsplan "Gruscheweg 6", hier: Billigung Entwurf und Auslegungsbeschluss	Zurück und abgelehnt	
AN 016/2024	Ergänzendes Verfahren Bebauungsplan Gruscheweg 6		
024 2024	Sachstand und weiteres Vorgehen im ergänzenden Bauleitplanverfahren "Gruscheweg 6"	Zur Kenntnis	
97/2025	Ergänzendes Verfahren Bebauungsplan "Gruscheweg 6"; hier: Billigung Entwurf und Auslegungsbeschluss	Zurück in die Ausschüsse	
AN 02/2026	Aufhebung des Beschlusses AN 006/2021 - Ergänzendes Verfahren Bebauungsplan Gruscheweg 6	11/14/2	

Meilensteine

Die wichtigsten Stationen von Satzung bis erneutem Workshop.

Kordonzählung



Bebauungsplan Gruscheweg 6 – Was wurde im Entwurf angepasst?

Das ergänzende Verfahren ändert nicht die Grundzüge des Plans, sondern aktualisiert und ergänzt die Konfliktbewältigung.



Unverändert

Zeichnerische Festsetzungen bleiben inhaltlich unverändert. Das städtebauliche Grundkonzept wird nicht neu aufgesetzt.

Aktualisiert

Textliche Festsetzungen, Plangrafik, Begründung und Umweltbericht wurden fortgeschrieben.

Ergänzt

Lärmgutachten, Verkehrsgutachten und die Beschreibung der Erschließung bilden die Grundlage der Konfliktbewältigung.

Ziel

Rechtssichere Planerhaltung: erkennbare Mängel sollen im ergänzenden Verfahren behoben werden.

Zentrale Konflikte

Die Diskussion konzentriert sich auf wenige, klar abgrenzbare Themen.

Verkehr im Plangebiet

Erschließung, Frequenz ohne Poller, Aufenthaltsqualität

Jahn-/Fichtestraße

Belastung, Verkehrslenkung: Zufahrtsverbot, Wirkungen des Pollers

Bahnübergänge

Schließzeiten und Auswirkungen auf das umliegende Netz

Lärm

Bewertung der Maßnahmen und verbleibende Anforderungen

Leitfrage: Welche Konflikte müssen im Beschluss fachlich beantwortet werden – und welche Punkte sind politische Abwägung?

Konfliktpunkte

Der Einzelhandel, Schulcampus und der B-Plan Gruscheweg 6 als Ziel- und Quellverkehr.



Erste Rückfragen?

Einbahnstraßenregelung Jahn-/Fichtestraße

Mögliche Verkehrslenkung als Alternative oder Ergänzung zum Verkehrspoller.



Vorteile

- Entschärfung des Knotenpunkts Fichtestraße / Hauptstraße
- Verteilung der Verkehrsströme auf beiden Straßen
- Keine Wendemanöver insbesondere in der Fichtestraße nach Besuch von Einzelhändlern

Nachteile

- Ggf. höhere Verkehrsbelastung in der Jahnstraße
- Wegfall des Begegnungsverkehrs kann Geschwindigkeitsüberschreitungen über 30 km/h begünstigen
- Gruscheweg <-> Jahn-/Fichtestraße könnte als bevorzugte Ausweichstrecke genutzt werden, um nicht die Carl-Schmücke-Straße <-> Hauptstraße entlangzufahren

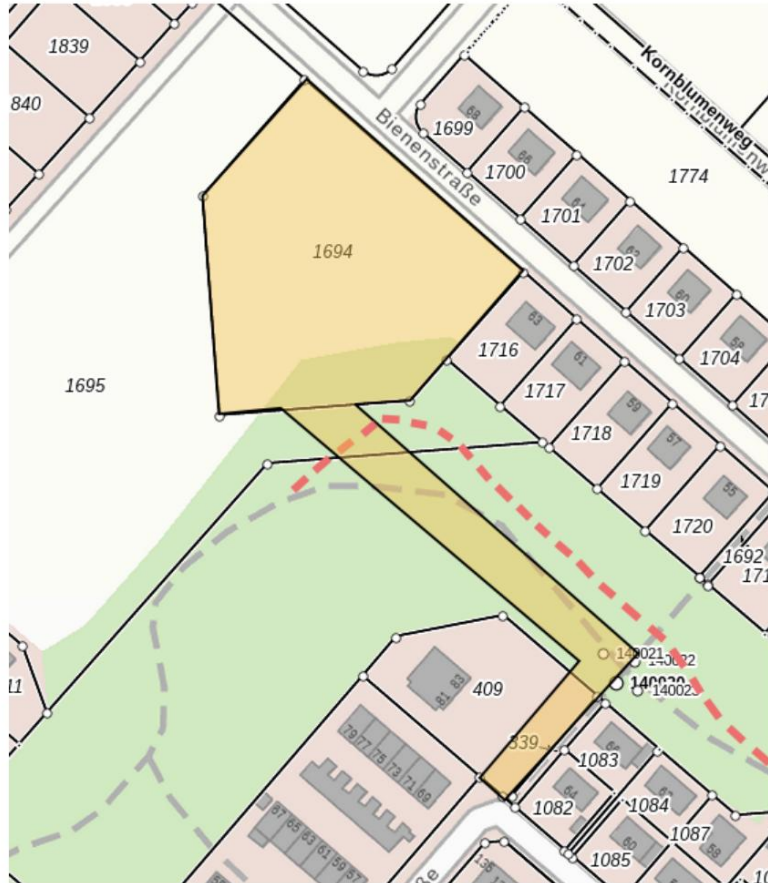
Zusätzlich zu klären

Auswirkungen auf Nebenstraßen, Rettungswege, Müllentsorgung, Radverkehr, Anwohnerakzeptanz und straßenverkehrsrechtliche Anordnung.

Leitfrage: Soll die Einbahnstraßenregelung vertieft geprüft und als Variante in die Beschlussvorbereitung aufgenommen werden?

Durchstich in der Rüdeshheimer Straße

Mögliche Verkehrslenkung als Alternative oder Ergänzung zum Verkehrspoller.



Mittel zur ganzheitlichen Betrachtung der Verkehrsprobleme

- Zur Sicherung der Flächen für eine Verkehrslösungsvariante für den, im ergänzenden Verfahren befindlichen, Bebauungsplan „Gruscheweg 6“
- Entschärfung des Knotenpunkts Fichtestraße / Hauptstraße
- Verteilung der Verkehrsströme auf mehrere Straßen

Nachteilig:

- AN 019/2024 Grüne Gartenstadt: Grünzug am Gruscheweg in hoher Qualität erhalten
- Der Grünverbund von der Jahnstraße bis zur Mainzer Str./ Bienenstraße/Imkerstraße bleibt ohne weitere Durchtrennung durch Straßen erhalten

Leitfrage: Soll die Durchstichvariante vertieft geprüft und als Variante in die Beschlussvorbereitung aufgenommen werden?

Lärm: Stand der bisherigen Maßnahmen

Darstellung der Anträge, Ergebnisse und Konsequenzen.

Maßnahme	Stand / Ergebnis	Umsetzung
Ortseingangsschild versetzen	27.02.2024 (Antrag) Ergebnis: <u>15.11.2024 VAO</u>	Umsetzung durch Landesbetrieb erfolgt. Keine Vollzugsmeldung erhalten. Wurde ca. 12/2024 versetzt.
Tempo 30 Carl-Schmücke-Straße	27.02.2024 (Antrag) 16.01.2025 (Ablehnung) 04.02.2025 (Widerspruch) 23.02.2026 (Ablehnung Widerspruch) Ergebnis: <u>Abgelehnt</u>	Keine Umsetzung einer Tempo-30-Beschilderung.
Tempo 30 Rosa-Luxemburg-Damm	28.02.2024 (Antrag) 21.01.2025 (Anhörung der Gemeinde -> Verkehrszählung) 17.06.2025 (Kordonerhebung) 04.12.2025 (Rücknahme des Antrages vom 28.02.2024) Ergebnis: <u>Die aktuelle Kordonerhebung vom 17.06.2025 zeigte keine Steigerung der Verkehrsdichte.</u>	Keine Umsetzung einer Tempo-30-Beschilderung.

Bauturbo

Ziel dieses sogenannten „Bauturbos“ ist es vorrangig, bezahlbare Wohnungsbauvorhaben zu beschleunigen.

Worum geht es?

- Sonder- und Abweichungsregelungen für Wohnungsbau
- Anwendung nur mit Zustimmung der Gemeinde
- Keine automatische Genehmigung – Einzelfallprüfung bleibt erforderlich

Kommunale Steuerung

- Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden
- Gemeindliche Anforderungen früh definieren (Richtlinie)
- Abstimmung mit Bauaufsicht erforderlich

Chancen

- Beschleunigung einzelner Wohnungsbauvorhaben möglich
- Gemeindliche Zustimmung sichert Einfluss auf Art und Umfang der Bauvorhaben
- Bedingungen können u.a. Erschließung, Verkehr und städtebauliche Qualität betreffen

Risiken / Prüfpunkte

- Verkehr und Lärm müssen weiterhin tragfähig gelöst werden
- Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange sind zu würdigen
- Gleichbehandlung, Präcedenzwirkung und Verfahrenssicherheit klären
- Nur für Wohnbauvorhaben möglich

Optionen für das weitere Vorgehen

Drei mögliche Linien – mit unterschiedlichem Aufwand und Risiko.

1

Planerhaltung fortführen

Ergänzendes Verfahren weiter qualifizieren und neuen Offenlage-/Billigungsbeschluss vorbereiten.

geringerer Zeitverlust

2

Gezielt nachschärfen

Beschlussvorlage mit **klaren Prüfaufträgen** zu Verkehr, Poller und Lärm ergänzen.

Mehr politische Tragfähigkeit?

3

Grundsatz neu klären

Neuer Bebauungsplan – Städtebauliche Zielsetzung und Entwicklungsidee für das unbebaute Areal erneut politisch diskutieren.

höherer Aufwand

Diskussionsfragen

Die Fragen sind auf ein verwertbares Stimmungsbild ausgerichtet.

Verständnis

Welche fachlichen oder rechtlichen Punkte sind noch unklar?

Ablehnung

Welche Gründe waren für das ablehnende Stimmverhalten im erg.Verfahren maßgeblich?

Entwicklungsidee

Wie soll sich das noch unbebaute Areal städtebaulich entwickeln?

Beschluss

Was muss Gegenstand eines neuen Beschlusses sein?

Poller

Welche Vor- und Nachteile werden gesehen – und welche Prüfaufträge ergeben sich?

Rückmeldungen

Welche Stimmungen, Meinungen oder Forderungen werden an Sie herangetragen?

Ausblick

WA 2 Baufeld



WA 3 Baufeld



WA 4B Baufeld – Nordseite



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit.**