Der Magistrat

rüsselsheim am main

V O R L A G E

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	**768/16-21**
AuslB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: **Innerstädtische Nachverdichtung**
Bezug: Antrag Nr. 66 der CDU-Fraktion vom 15.10.2019

M-Nr.: **270/20**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

I. Beschlussvorschlag:

A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Bericht zur Kenntnis, dass

1. bereits einige Maßnahmen zur horizontalen und vertikalen innerstädtischen Nachverdichtung durchgeführt wurden und andere in Bearbeitung sind.
2. bestehende Hemmnisse mit Hilfe von diversen Instrumenten behoben oder abgemildert werden können.
3. jedes Projekt einer Einzelprüfung bedarf, so dass eine Anpassung von Bebauungsplänen nicht pauschal eingeleitet werden kann

B. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung erklärt den Antrag Nr. 66 der CDU-Fraktion vom 15.10.2019 als erledigt.

II. Begründung:

A. Ziel:

Ziel der Innenentwicklung ist es mit Hilfe einer sensiblen und qualitätsvollen Nachverdichtung die Deckung des Wohnbedarfs zu erreichen, die technische Infrastruktur wirtschaftlich zu nutzen, den Flächenverbrauch und die Versiegelung zu reduzieren sowie die Akzeptanz des Umfelds zu steigern.

B. Ausgangslage

Bei der Anwendung von Nachverdichtungsmaßnahmen sollte die lokale baukulturelle Qualität verbessert sowie die Wettbewerbsfähigkeit des Quartiers, durch verbesserte Standorteigenschaften und eine höhere Lebensqualität, erhöht werden. Die Aufstockung und Verdichtung des Bestands sollte auch in Verbindung mit Ergänzungsbauten einen hochwertigen Beitrag zur Sättigung des Wohnraumbedarfs darstellen. Das Hauptaugenmerk der Nachverdichtung „ist nicht vordringlich Masse, um den Marktbestand nicht langfristigen Risiken auszusetzen, sondern Klasse im Sinne einer inneren Verbesserung der Quartiere auf der Grundlage einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Auch aus baukultureller Sicht gilt: Jede bauliche Verdichtung muss eine Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand erzeugen- in all ihren technischen, räumlichen und sozialen Dimensionen.“ (Deutschlandstudie 2019: S. 63-65)

C. Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 15.10.2019 den beigefügten Antrag Nr. 66 an den Magistrat verwiesen.

D. Problem

Eine Vielzahl von Hemmnissen können Nachverdichtungsprojekte erschweren oder gar verhindern:

- Nicht verkaufs- und investitionsbereite Eigentümer*innen,
- Vielfältige Akteursinteressen, z.B. Widerstände / geteilte Interessen in der Nachbarschaft,
- Schwierige Grundstückszuschnitte,
- Entgegenstehende Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) z.B. betreffend die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- Einfügen in die Umgebungsbebauung nicht gegeben (§ 34 BauGB),
- Bauordnungsrechtliche Rahmenbedingen
    - Brandschutz,
    - Schallschutz,
    - Denkmalschutz,
    - Stellplatzsatzung und
    - Abstandsflächen
- Altlasten bei Konversionsflächen
- Es muss darauf geachtet werden die Situation betreffend der Faktoren Freiraum, Klima, Energie, Mobilität sowie soziale Infrastruktur nicht zu verschlechtern.

Für jedes Projekt wird eine bau- und planungsrechtliche Einzelfallprüfung notwendig. Eine flächendeckende Analyse ist nur schwer möglich, da sich die speziellen Gegebenheiten teils erst bei detaillierter Betrachtung offenbaren und viele personelle Ressourcen bindet.

E. Lösung:

Die Stadt Rüsselsheim steuert bereits einige Projekte zur Nachverdichtung. Um einen Überblick über die laufenden und bereits abgeschlossenen Projekte zu geben, wird folgend eine Gegenüberstellung der Maßnahmen (allgemein) und der Projekte in Rüsselsheim vorgenommen.

Maßnahmen	**Projekte in Rüsselsheim**
Die Schließung von Baulücken	- Findet regelmäßig statt / Private - Bernhard-Adelung-Straße 44 (Baugenossenschaft)
Die Ergänzung von Bestandsgebäuden durch Anbauten und Aufstockung,	- Findet regelmäßig statt / Private - Lucas-Cranach-Str 43-47 (Aufstockung Gewobau)
Die Nachverdichtung im Geschosswohnungsbau der 60er Jahre,	- Lucas-Cranach-Str 43-47 (Aufstockung Gewobau) - Kohlseestraße 43A (Baugenossenschaft) - Sachsenweg 4-4D (Gewobau) Bebauungsplan-Änderungen - Masurenweg (Dicker Busch 7. Änderung - in Bearbeitung) - Hessenring/Brandenburger Straße (Dicker Busch 5. Änderung - Abgeschlossen)
Die Umwandlung von anderen Nutzungsformen zu Wohnen	- Eisenstraße 52-58 (Umwandlung Büroflächen zu Mischnutzung) - Opel Altwerk (Umwandlung von Gewerbe zu Mischnutzung)
Die Aufstockung anderer Nutzungsformen (z.B. Einzelhandel, Parkhäusern, Büro und Verwaltungsgebäude)	- Private Vorhaben
Der Bau von Ersatzneubauten mit einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Flächen	- Gabelsberger Platz 2+6 (Studentenwohnheim) - Nachverdichtung Frankfurter Straße/Taunus Straße (Gewobau) - Böllenseeplatz 14 (Nachbarschafts- und Familienzentrum)
Die Entwicklung von Konversionsflächen	- Quartier am Ostpark - Neubau mit Wohnbebauung ehem. Karstadt-Areal - Opel Altwerk - Karlsbader Straße (ehem. Tennis-Oase) - Bernhard-Adelung-Straße (ehem. Gewerbefläche) - Rheingauer Straße 29-43 (ehem. Kita)
Die Nutzung von Leerständen	- Opel Altwerk
Ergänzung von geringfügig bebauten Grundstücken	- Findet regelmäßig statt / Private - Bebauungsplan Dicker Busch, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße - Brandenburger Straße 7-7B (Gewobau) - Essener / Berliner Straße (Kita Neubau Gewobau) - Im Apfelgarten (Kita) - Kürbisstraße 29

F. Weiteres Vorgehen

Auf der Ebene des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat wird derzeit an einem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland gearbeitet. Mit Hilfe der Novellierung des BauGB bzw. der BauNVO sollen die rechtlichen Grundlagen für eine einfachere Innenentwicklung gelegt und einige aktuelle Hemmnisse ausgeräumt werden.

G. Kosten/Folgekosten

Um die Nachverdichtung kommunal gesteuert voranzutreiben, würden zusätzliche personelle Ressourcen benötigt.

Ein positiver Aspekt der Nachverdichtung liegt in der wirtschaftlicheren Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur. Zum Zwecke der Nachverdichtung muss jedoch je nach Einzelfall in einigen Bereichen auch neue soziale und technische Infrastruktur geschaffen werden.

H. Auswirkungen auf Dritte

Je nach durchgeführten Maßnahmen können Bürger*innen, Nachbarn und Grundstückseigentümer*innen von Nachverdichtungsmaßnahmen betroffen sein. Um eine positive Entwicklung der verdichteten Bereiche zu erlangen, gilt es die Verdichtung zur Qualitätssteigerung zu nutzen und im Einzelfall Partizipationsmaßnahmen durchzuführen um die Akzeptanz unter den Bürger*innen zu steigern.

I. Auswirkungen auf das Klima

Mit Hilfe der Nachverdichtung kann das Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen verfolgt werden. Eine Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die weitere Bodenversiegelung wird begrenzt.
Wichtig ist es im Einzelfall darauf zu achten die Faktoren Freiraum sowie Klima zu schützen und bestenfalls zu optimieren.

Rüsselsheim am Main, den 01.09.2020

Udo Bausch
Oberbürgermeister