

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	361/
			16-
			21
AusIB	ÄR	SozJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung
 Bebauungsplanverfahren Nr. 8/3, „Böllensee-Siedlung, 3. Änderung“
 Hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB
 2. Auslegungsbeschluss gem. § 13a BauGB und Beteiligung der Träger
 öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

M-Nr.: 195/18

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur

Beschlussvorschlag:

1. Für den Geltungsbereich in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, Flurstücksnummern 663/9, 663/1, 663/3, 663/4 und 663/6 wird gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.
3. Das Verfahren trägt die Bezeichnung Nr. 8/3 , „Böllensee-Siedlung, 3. Änderung“
4. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Entwurf zum Bebauungsplan (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen
5. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
6. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
7. Für das Verfahren wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Begründung:

A. Ziel

Die evangelische Martinsgemeinde betreibt in der Paul-Hessemer-Straße 36 eine Kita mit 80 Plätzen für Kinder vom vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Das Gebäude ist Eigentum der Stadt Rüsselsheim am Main. Das Gebäude wurde in den Jahren 1969-1972 in Stahl-Leichtbauweise errichtet und hat den Horizont seiner wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer überschritten

Der Jugendhilfeträger Auszeit e.V. betreibt im Auftrag der Stadt seit vielen Jahren im sogenannten Bushäuschen einen offenen Kinder- und Jugendtreff. Die Räume, die als Ausweichquartier zur Verfügung gestellt wurden, sind nur eingeschränkt für die Kinder- und Jugendarbeit geeignet und aufgrund der hohen Nachfrage nicht ausreichend. Auch dieses städtische Gebäude ist im Sinne einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus baulicher Sicht mittelfristig abgängig.

Im Jahr 2012 haben die gewobau und die Stadt Rüsselsheim am Main mit weiteren Partnern ein Quartiersmanagement für die Böllensee Siedlung aufgesetzt. Unter Federführung und Trägerschaft der evangelischen Martinsgemeinde hat sich mit finanzieller Förderung durch das Land Hessen ab 2013 das Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee formiert. Im weiteren Prozess der Bürgerbeteiligung ergab sich der Wunsch nach Räumen, in denen alle im Stadtteil bereits existierenden Initiativen und Angebote für die Bürgerinnen und Bürger zentriert werden können. Mit der Stadt und dem städtischen Wohnungsunternehmen wurde seit 2016 ein neues Gebäude geplant. Dieses soll eine Kita, ein Jugendangebot (Auszeit e.V) und das Nachbarschafts- und Familienzentrum zusammenführen und es sollen barrierefreie, sozial geförderte Seniorenwohnungen geschaffen werden. Die Umsetzung soll auf dem Flurstück 663/4, 663/5 teilweise und 663/9 erfolgen. Darauf befindet sich momentan das Gemeindehaus der Martinsgemeinde, welches zum Abriss vorgesehen ist..

Die Zusammenführung der bestehenden Module (Kita, Jugendarbeit, Nachbarschafts- und Familienzentrum) in einem Gebäude, als auch die Idee, Seniorenwohnungen zu schaffen fördert nachhaltig den sozialen Zusammenhalt im Quartier. Es schafft eine soziale Infrastruktur, u.a. auch durch die Herstellung von Barrierefreiheit. Darüber hinaus werden durch den Ersatzneubau der Kita neue Frei- und Grünflächen erschlossen.

Darüber hinaus soll eine fünfzügige Kindertagesstätte mit rund 1.200 qm Fläche sowie Außengelände auf dem Grundstück realisiert, sowie Ersatzflächen für einen Kinder- und Jugendtreff und Flächen für ein Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Größe von zusammen rd. 412 qm bereitgestellt werden.

Die städtische Wohnbaugesellschaft gewobau errichtet das Gebäude auf dem Grundstück der Kirchengemeinde.

Die Kirchengemeinde stellt der gewobau das kirchliche Grundstück für einen Zeitraum von 50 Jahren im Rahmen eines kostenfreien Erbbaupachtrechtes zur Verfügung.

B. Ausgangslage

Der nördliche Teil des Flurstücks wird derzeit als Fläche für Gemeinbedarf, Kirche und Kita genutzt. Hier befinden sich die Kirche der evangelischen Martinsgemeinde, das Pfarrbüro sowie das Pfarrhaus. Im Süden schließen sich weitere Räume der Kirchengemeinde an, die zum Abriss vorgesehen sind. Im Westen ist eine Fläche für eine Umformstation (Trafo) gewidmet, die aber an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Auf den Flurstücken 663/4, 663/5 und 663/6 befindet sich Geschosswohnungsbau, der zukünftig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

C. Beschlusshistorie

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/2 „Böllensee-Siedlung, 2. Änderung.“ aus dem Jahre 1990

Das anstehende Verfahren ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes.

D. Lösung

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Schaffung von Seniorengerechten Wohnungen, einer Kita, Jugendarbeit, Nachbarschafts- und Familienzentrum in einem Gebäude ermöglichen. Des Weiteren soll sich auf den südlichen Grundstücken Geschosswohnungsbau entwickeln.

Daher ist eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes von einer Fläche für Gemeinbedarf (Kirche) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Flurstück 663/9 nötig.

E. Alternativen

entfällt

F. Konsolidierungsofferte

Entfällt

G. Kosten

entfällt

H. Auswirkung auf Dritte

Es ist nicht mit Auswirkungen auf Dritte zu rechnen.

III. Anlagen

1. Geltungsbereich
2. Entwurf zur Bauungsplanänderung mit Legende
3. Begründung zur Bebauungsplanänderung
4. Textliche Festsetzungen

Rüsselsheim am Main, den 31.07.2018

Udo Bausch
Oberbürgermeister