



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-82/21-26	
Datum	25.08.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	31.08.2021	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.09.2021	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	23.09.2021	beschließend

Betreff:

Verbindliche Bauleitplanung Rüsselsheim am Main,

Bebauungsplan Nr. 151, Bezeichnung: „Gewerbepark West“

Hier: 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass für den Geltungsbereich mit ca. 138.748 m² in der Gemarkung Rüsselsheim gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet wird. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Parzellen: Flur 3, Nr. 352, 353, 354, 355, 356, 362/3, 362/17, 362/23. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Das Bebauungsplanverfahren trägt die Nr. 151 mit der Bezeichnung „Gewerbepark West“.
3. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.

Begründung:

A. Ziel

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll das Gebiet zukunftsweisend entwickelt werden. Die Ordnung der Gewerbeflächen soll einem qualitativen und nachhaltigen Konzept entsprechen. U. .a könnten Potentiale für folgende Nutzungen bestehen:

- Innovative Hersteller und Zulieferer im Bereich Automotive
u.a. Maschinenbau, Herstellung von Kraftwagen und Kraftwagenteilen, sonstiger Fahrzeugbau
- Produzierendes Gewerbe
u.a. Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren, Datenverarbeitungsgeräten, Medizin, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik
- Produzierendes Handwerk
u.a. kleine Metallhersteller, Maschinenbauer, Reparatur von Maschinen

Die Stadt Rüsselsheim am Main strebt es entsprechend dieser potentiellen Nutzungen an kleinteilige Gewerbeflächen (1.000-10.000 m²) zu erzeugen.

Um einen harmonischen Übergang in die freie Flur zu erzeugen, gilt es die städtebaulichen Ordnungsmaßstäbe einer maßvollen Ortsrandarrondierung entsprechend zu wählen. Ein Gewerbegebiet mit einem gut ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr und einer sicheren Infrastruktur auch für Fahrradfahrer und Fußgänger ist erstrebenswert. Ebenso gilt es durch eine möglichst geringere Versiegelung Qualität zu schaffen und den Beschäftigten die Möglichkeit zur Erholung in den Pausen zu geben.

B. Ausgangslage

Das Plangebiet (ca. 138.748 m²) liegt im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Rüsselsheim (Anlage 2). Im Geltungsbereich liegen die Grundstücke Flur 3, Nr. 352, 353, 354, 355, 356, 362/3, 362/17, 362/23 (Anlage 1).

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die B43 begrenzt. Im Norden schließt die Mainzer Straße an. Östlich sowie südlich befinden sich weitere Gewerbegrundstücke. Die straßenseitige Zufahrt erfolgt über das Gelände der Firma Opel. Auch die infrastrukturelle Erschließung wird von Opel gestellt, ein öffentlicher Kanal der Stadt Rüsselsheim ist nicht verfügbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in dieser Größenordnung keine zusätzlichen Kapazitäten für die Abwasserentsorgung verfügbar.

Derzeit sind die Flächen mit Gewerbenutzungen der Firma Opel belegt, die im Rahmen ihrer Konsolidierung schrittweise Teilflächen veräußert. Um diese Flächen künftig einer Entwicklung im Sinne der Stadt Rüsselsheim am Main zuführen zu können, ist daher eine städtebauliche Ordnung durch Bebauungspläne erforderlich.

C. Beschlusshistorie

Mit der Drucksache 612/16-21 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“ an den Magistrat zurückgewiesen, mit der Zielsetzung, sie noch vor der Stadtverordnetenversammlung zurückzuziehen, um mit den Grundstückseigentümern erneut in den Gesprächsprozess eintreten zu können.

Es folgten diversere Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer, die in der Drucksache 790/16-21 mündeten. Diese widmete sich der Auswahl einer Entwicklungsvariante. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss, dass Variante B: Ansiedlung eines kleinteiligen Gewerbegebietes weiterverfolgt wird (Anlage 3).

D. Gesetzliche Grundlage

Das Gebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Folglich gilt § 34 BauGB: „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, d.h. Vorhaben sind nach den Eigenarten der Umgebung zu entwickeln.

E. Problem

Aufgrund der planungsrechtlichen Einordnung des Gebietes in einen Bereich nach § 34 BauGB sind die Möglichkeiten zur Steuerung der Gebietsentwicklung durch die Stadt Rüsselsheim sehr eingeschränkt.

F. Lösung

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf den derzeit gewerblich genutzten Flächen in der Gemarkung Rüsselsheim, wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Gewerbepark West“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

G. Weiteres Vorgehen/Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Erstellung einer Umweltprüfung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Da das Plangebiet im Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt, wäre es zwar möglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anzuwenden. Infolge der Komplexität des Vorhabens durch die intensive gewerbliche Nutzung des Plangebietes in der unmittelbaren Nachbarschaft der Nachbarkommune Bischofsheim - besonders im Hinblick auf Immission - ist es sinnvoll die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Mittels der Durchführung der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung sowie der Erstellung einer Umweltprüfung, können die Belange der Betroffenen sorgfältiger und umfangreicher abgearbeitet werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind die Themen Verkehr, Lärm und Altlasten besonders zu untersuchen, um eventuelle Konflikte im Vorfeld zu lösen.

H. Alternativen

Sollte der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht zugestimmt werden, hat die Stadt Rüsselsheim am Main eine sehr geringe Steuerungsmöglichkeit zur Entwicklung des Plangebietes. Ohne Bebauungsplan gilt § 34 BauGB als Gesetzesgrundlage: „(1) ¹Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. ²Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

I. Kosten/Folgekosten

Die Folgekosten im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans z.B. für notwendige Gutachten sowie für den Umweltbericht sind von der Stadt Rüsselsheim am Main zu tragen.

J. Finanzierung

Entfällt.

K. Auswirkung auf Dritte

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig an der Mainzer Straße mit direktem Zugang zur B43 gelegen. Der Quell- und Zielverkehr der vom „Gewerbepark West“ produziert wird, wird voraussichtlich zu einem großen Teil in Richtung A671 fließen oder aus dieser Richtung kommen. Dies bedingt die direkte Immission auf das angrenzende Wohngebiet „Im untern Pfaffenstück, 1. Änderung“ der Gemeinde Bischofsheim. Eine Steuerung der Nutzungen im „Gewerbepark West“ ist auch aufgrund dieser Tatsache dringend notwendig.

Für die Grundstückseigentümer ergibt sich eine Klarstellung hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten der Flächen.

L. Auswirkungen auf das Klima

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen sind derzeit zu einem hohen Grad versiegelt. Durch eine Überplanung der Flächen kann das Augenmerk auf eine nachhaltige und umweltfreundlichere Nutzung der Flächen gelegt werden. Beispielsweise könnten unterschiedliche Begrünungsmöglichkeiten (Flächen, Dächer, Fassade) sowie eine Verringerung der Versiegelung angestrebt werden könnte. Hinsichtlich der weiteren klimatischen Auswirkungen sind im Bauleitplanverfahren zusätzliche Untersuchungen notwendig.

Rüsselsheim am Main, 31.08.2021

Dennis Grieser
Bürgermeister