

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	237/ 16- 21
AusIB	ÄR	PBUA	SozIJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“
Hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

M-Nr.: 262/17

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

1. Für den Geltungsbereich in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 1, Nr. 15/3, 15/4, 726/1, 16, 15/5, 17/2, 17/1, 20, 5/1 teilweise, 8 teilweise, 26/2, 26/6 teilweise, 725/25 teilweise, 18/1, 83/1, 84/2, 85/1, 90/2, 80/21, 80/14, 80/16, 725/24, 80/20, 75/4, 71/13, 71/11, 79/6, 79/4, 75/3, 71/14, 60/5, 58/2, 66/1, 68, 78/2, 79/2, 88/1 und 56/4 wird gemäß § 13 a BauGB ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Das Verfahren trägt die Bezeichnung Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“.
3. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.
4. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
5. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt (beschleunigtes Verfahren). Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Begründung:

A. Ziel

Mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens soll die städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes, für das parallel ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt wird, in Zukunft gesichert werden.

B. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt, das im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung als Identifikationskern der Gesamtstadt eine besondere Rolle zukommt.

Es liegt im innerstädtischen Dreieck Marktstraße, Bahnhofstraße und Bahnhofvorplatz. und verbindet die wichtigsten Einkaufsstraßen. An seinem westlichen Rand befindet sich einer der größten innerstädtischen Plätze, der Löwenplatz.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Nr. 70, „Innenstadt Mitte“, Rechtskraft am 20.05.1969
- Nr. 67/1, „Innenstadt West“, Rechtskraft 20.05.1969
- Nr. 70/1, „Innenstadt Mitte 1“, Rechtskraft 23.05.1981

C. Beschlusshistorie

Im Jahre 2004 wurde das Plangebiet mit dem Opel Altwerk und den angrenzenden Wohngebieten zu einem Fördergebiet zusammengefasst. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgte in der Sitzung am 01.07.2004 (DS-Nr. 385).

Mit Rüsselsheim 2020 (DS-Nr. 85/06-11) wurde am 15.03.2007 die Aufwertung der Innenstadt als einer von fünf Handlungsschwerpunkten beschlossen. In der Sitzung vom 12.06.2007 wurden Vorgaben im Sinne eines konzeptionellen Rahmens für die weitere Bearbeitung dieses Handlungsschwerpunktes beschlossen (DS-Nr. 129/06-11)

In der Sitzung am 12.07.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung, dass der Magistrat vor der Neuerrichtung eines Gebäudes auf dem Karstadt Areal eine Gesamtplanung des Geländes von Friedensplatz bis Löwenplatz vorlegen solle. Diese Gesamtplanung sollte durch einen städtebaulichen Wettbewerb erstellt werden, um Ideen für eine großflächige städtebauliche Neuentwicklung zu generieren.

In der Sitzung am 12.07.2016 (DS-Nr. 180/16-21) beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung eines Wettbewerbes für das Gebiet.

D. Lösung

Mit einer städtebaulich eingebundenen Neugestaltung des Areals kann ein langjähriger städtebaulicher Missstand behoben werden. Im Nachgang zu den aktuell abgeschlosseneren Umgestaltungen der öffentlichen Flächen Marktplatz, Friedensplatz und Frankfurter Straße sowie die durchgeführte Modernisierung des Löwencenters kann hier eine tiefgreifende Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches erreicht werden.

Die Neugestaltung des Areals sollte besonders bezüglich der Dichte die Schaffung eines urbanen Charakters aufweisen.

Gleichzeitig soll die Neuentwicklung die Wohnfunktion in der Innenstadt stärken. Im EG sollten Nutzungen, die die Frequenz auf der Frankfurter Straße verbessert vorgehalten werden.

Zur Sicherung dieser Planungsansätze und den zu erwartenden Ergebnisse aus dem Wettbewerb soll eine Umsetzung in dieser Hinsicht gesichert werden. Die Überführung aller Ergebnisse in eine Bauleitplan Verfahren schafft hier die zukünftig festgeschriebenen Planungssicherheit.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 17.849 qm. Im § 13 a des BauGB wird festgelegt, dass Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB ist hier also gegeben..

E. Alternativen

Es ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse des Wettbewerbes mit den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht umgesetzt werden können. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die nach derzeitigem Baurecht möglichen Umbaumaßnahmen zukünftig nicht mehr gewünscht werden.

Zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanverfahrens besteht daher keine Alternative.

F. Konsolidierungsofferte

Entfällt

G. Kosten

Entfällt

H. Auswirkung auf Dritte

Für die Eigentümer im Bebauungsplangebiet ergeben sich Änderungen bei der Ausnutzung und der Nutzungsart ihrer Grundstücke und Immobilien.

Rüsselsheim am Main, den 24.10.2017

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister