



Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-411/21-26</b>	
Datum	17.05.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	23.05.2023	beschließend
Ortsbeirat Königstädten	29.06.2023	vorberatend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	20.07.2023	beschließend

**Betreff:**

**Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 54/2 „Die Strut/Nachbarschafts- und Familienzentrum“, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlusstext:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass ein zweites Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 54 im dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) aufgestellt wird.
2. den räumlichen Geltungsbereich (Anlage 1) des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 54/2, der eine Gesamtfläche von 1,01 ha umfasst. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Königstädten und beinhaltet in Flur 1 die Flurstücke Nr. 696/3 sowie teilweise 798/1, 799/6 und 814 sowie in Flur 2 anteilige Flächen der Flurstücke 466, 465, 464, 463, 462 und 278.
3. dass das Verfahren die Ziffer 54/2 und die Bezeichnung „Die Strut/Nachbarschafts- und Familienzentrum“ erhält.
4. dass das Bebauungsplan Änderungsverfahren Nr. 54/2 gemäß § 13a BauGB als Bauleitplanung der Innenentwicklung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Anfertigung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

**Begründung:**

**A. Ziel**

In der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.2013 wurde die Umsetzung der Neukonzeption der Rüsselsheimer Friedhöfe beschlossen (DS-Nr. 361/11-16; M-Nr.:68/14). Hierzu wurde eine Prüfung der künftigen Verwendung von den vorhandenen Überhangflächen initiiert. Hinzu kommt, dass in der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2018, bezüglich der Weiterentwicklung der Grundschule Königstädten / des Projekts Bildungszentrum Grundschule, die Variante B: Auslagerung der Kita Auerbacher Straße mit Abbruch „Rotes Haus“ beschlossen wurde (DS-Nr. 793/16-12; M-Nr.: 339/20). Bei dieser Variante wird die Kita Auerbacher Straße in ein „Nachbarschafts- und Familienzentrum Königstädten“ inkludiert.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rüsselsheim am Main prognostiziert ein beständiges Wachstum und weist einen Zuwachs in den letzten Jahren von 10% auf. Diese Entwicklung stellt auch die Nutzung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes, wie etwa einer Kindertagesstätte, im Geltungsbereich als sinnvoll dar. Hinzukommt, dass der demografische Wandel sich auch in der Rüsselsheimer Bevölkerungsentwicklung widerspiegelt, weshalb im Geltungsbereich auch die Nutzung als seniorengerechtes Wohnen und/oder Mehrgenerationswohnen sowie ein Nachbarschafts- und Familienzentrum sinnvoll ist.

Daher sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 54/2 „Die Strut/Nachbarschafts- und Familienzentrum“ die brachliegenden Flächen des Königstädter Friedhofs umstrukturiert und für eine neue Nutzung aufbereitet werden. Aus den brachliegenden Flächen des Königstädter Friedhofs sollen Bauflächen mit Entwicklungsmöglichkeiten erarbeitet werden, in Anlehnung an die Beschlüsse insbesondere für Wohnbebauung und soziale Einrichtungen.

Um den vorhandenen Wohngebietscharakter fortzuführen, sind in dem Geltungsbereich auch Wohnbauflächen geplant. Um auch anderen angemessenen Nutzungen das Ansiedeln zu ermöglichen, ist eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Für die drei Teilbereiche könnte sich dies wie folgt darstellen:

Bereich	Teilbereich A	Teilbereich B	Teilbereich C
<b>Eigentum</b>	Städtisch (an Gewobau)	Städtisch (an Dritte zu veräußern)	Privat
<b>Nutzung</b>	Nachbarschafts- und Familienzentrum mit Kita	Wohngebiet (versch. Wohnformen)	Wohngebiet (1 bis 2 Wohneinheiten)
<b>Mögliche Festsetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>- Offene Bauweise</li> <li>- III Vollgeschosse</li> <li>- GRZ: 0,4</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>- Offene Bauweise</li> <li>- II Vollgeschosse</li> <li>- GRZ: 0,4</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet (WA)</li> <li>- Offene Bauweise</li> <li>- II Vollgeschosse / Einzelhäuser</li> <li>- GRZ: 0,25</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>

Zur Anbindung an das vorhandene Straßennetz, grenzen an das Plangebiet drei Anschlussmöglichkeiten, jeweils über die Bensheimer Straße, die Auerbacher Straße und den Spessartring. Unter diesen Möglichkeiten wird die Anbindung über die Bensheimer Straße und den Spessartring favorisiert, damit der Geltungsbereich den verkehrsberuhigten Charakter beibehält und den bestehenden Rad- und Fußverkehr nicht wesentlich beeinträchtigt (siehe Anlage 3 – Gestaltplan).

Die vorhandene Einfriedungsmauer des Friedhofs muss in Teilen abgebrochen und an der geplanten Grenze neuerrichtet werden. An der nördlichen und östlichen Grenze zum Friedhof sind zusätzlich Bepflanzungen sowie teilweise private Grünflächen angedacht.

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt nach Maßgabe des § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch, wenn ein bestehender Bebauungsplan geändert werden muss.

## B. Ausgangslage

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Königstädten und ist vom Rüsselsheimer Stadtzentrum ca. 6,2 km entfernt. Die Bebauungsstruktur weist in der näheren Umgebung hauptsächlich Wohnnutzung mit vereinzelt Flächen für Gemeinbedarf wie Schulen, Kindertagesstätten und religiöse Einrichtungen sowie Nahversorgung auf.

Im Geltungsbereich liegt der Königstädter Friedhof und Teilbereiche der angrenzenden fünf Privatgrundstücke. Die vorhandene Zufahrt wird für den Friedhof durch die „Auerbacher Straße“ und für die fünf Privatgrundstücke über die Straße „Im Reis“ gewährleistet. Die Gebäudeformen weisen überwiegend eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach auf. Des Weiteren sind Dachgauben und Dachfenster sowie auf den Grundstücken Garagen und Nebenanlagen zu verzeichnen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,01 ha und liegt in der Gemarkung Königstädten, Flur 1. Im Einzelnen beinhaltet der Geltungsbereich folgende Flurstücke: Nr. 696/3 sowie teilweise 798/1, 799/6 und 814 sowie in Flur 2 anteilige Flächen der Flurstücke 466, 465, 464, 463, 462 und 278. Alle Flurstücke sind städtisch, bis auf die Flurstücke 466, 465, 464, 463 und 462; diese sind in privatem Eigentum. Die Privatgrundstücke sind entlang des Geltungsbereiches als private Grünflächen festgesetzt. Des Weiteren werden die Flurstücke 278, 799/6 sowie 814 (Verkehrsflächen / Straßenverkehr sowie Rad- und Fußweg) genutzt.

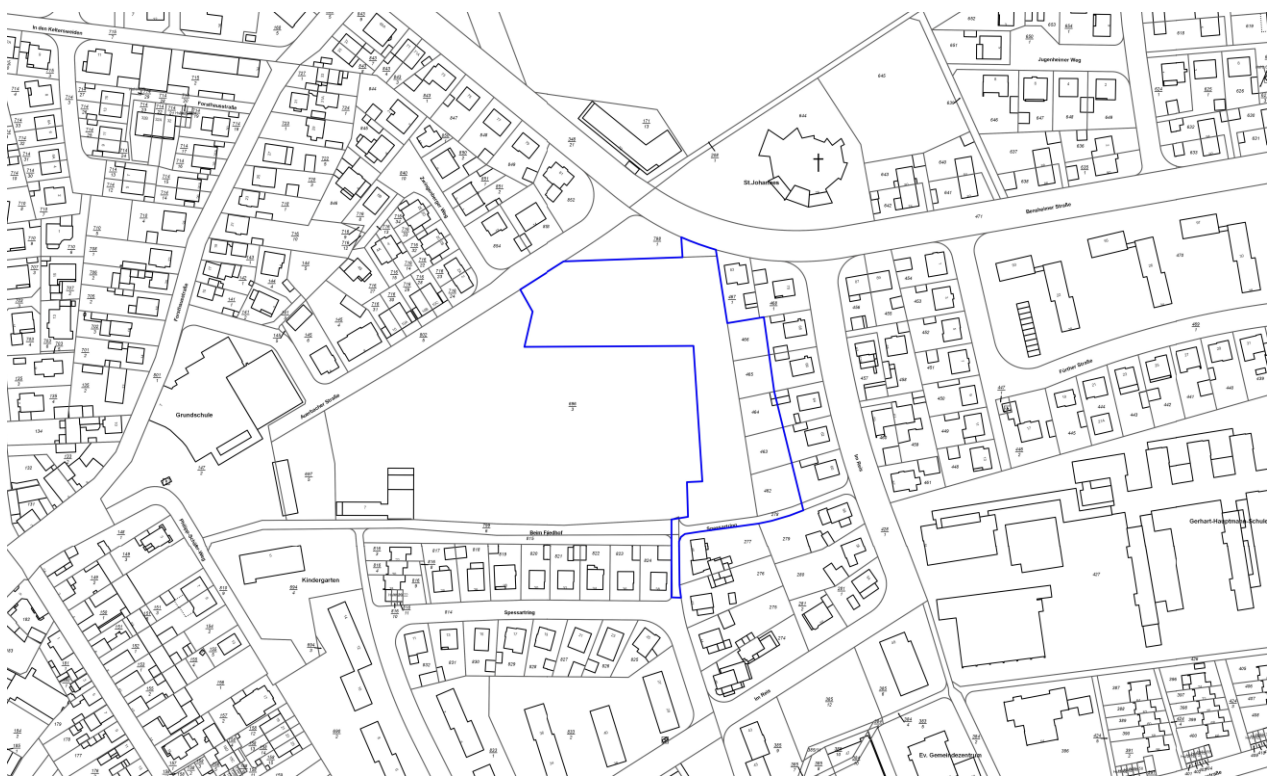


Abb. 1 Geltungsbereich

## Verkehr / Lärm

Der Friedhof hat zum Hauptzugang noch zwei weitere Zugänge. Diese schaffen eine Verbindung von der Bensheimer Straße über das Friedhofsgelände zum Spessarting und den Friedhofsweg. Eine Schalluntersuchung des Geltungsbereiches ist zu veranlassen.

Gemäß der Kartierung der Lärmschutzbereiche Flughafen Frankfurt/Main (EDDF), Detailkarte Tag-Schutzzone, Blatt 40 / Königstädten des Landes Hessen, liegt der Geltungsbereich in der Tagschutzzone 2. Somit sind die darin festgelegten Maßnahmen zu beachten.

## Grünordnung

Das Friedhofsgelände ist vollständig von einer massiven Einfriedungsmauer umgeben, die teilweise mit Sträuchern und sonstigen Pflanzen begrünt ist. Die Flächen im Geltungsbereich sind großflächig begrünt und mit verschiedenen Bäumen, Sträuchern und Gräsern versehen. Auf den vorhandenen Baumbestand findet die Baumschutzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main Anwendung. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern können im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Nähe umgesetzt werden.



Abb. 2 Geltungsbereich mit Luftbild

## Natur- und Artenschutz

Auf Teilflächen des gesamten Friedhofsgeländes, als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die gefährdete Pflanzengattung Zwerg-Sandgras (*Mibora minima*), sowie zahlreiche weitere Tier- und Pflanzenarten der Sandmagerrasen. Hier sind entsprechende Kartierungen und artenschutzrechtliche Maßnahmenplanungen vorzunehmen.

## C. Beschlusshistorie

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

### Nr. 54 „Die Strut“, Rechtskraft am 01.08.1969

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Die Strut“ setzt für Teile des Plangebiets eine Nutzung als Friedhof und Wohngebiet fest. Wohnbaugebiete sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,35 ausgewiesen.

### Nr. 119 „Das Reis Ost“, Rechtskraft am 31.01.1991

Der Bebauungsplan Nr. 119 „Das Reis Ost“ setzt für Teile des Plangebiets private Grünflächen fest. Auf den nordwestlichen Grundstücken weist er ein Reines Wohngebiet (WR) mit privaten Grünflächen im westlichen Bereich aus. Als Wohngebäude sind Einzelhäuser in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen (zwingend) und einer GRZ von 0,25 festgesetzt.



Abb. 3 Bebauungsplan Nr. 54 "Die Strut"



Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 119 "Das Reis Ost"

Hinzu kommt ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 04.06.2014 mit der Drucksachen-Nr. 361/11-16 und dem Betreff: „Umsetzung der Neukonzeption Rüsselsheimer Friedhöfe“, mit dem Vorschlag, die Überhangflächen auf dem Königstädter Friedhof auf mögliche künftige Verwendung zu prüfen.

Weiterhin besteht ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2018 mit der Drucksachen-Nr. 589/11-16 und dem Betreff: „Zwischenbericht zum Projekt Bildungszentrum Grundschule“. Hierin wurden die verschiedenen Varianten bezüglich der Kita und dem Erhalt des Roten Hauses thematisiert. Die Variante B, in welcher die Kita Auerbacher Straße in ein „Nachbarschafts- und Familienzentrum Königstädten“ inkludiert und das „Rote Haus“ abgebrochen wird, wurde beschlossen.

## **D. Gesetzliche Grundlage**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Bauleitplanung und die Aufstellung von Bebauungsplänen bilden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie alle mit der Planung verbundenen Gesetze, Verordnungen und Normen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB wird auf die Bedeutung der innerörtlichen Entwicklung und Erneuerung von Bestandsgebieten und die Aufgabe einer Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen hingewiesen.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 54/2 „Die Strut/Nachbarschafts- und Familienzentrum“ wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB, nach dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, nach den Angaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist nicht anzuwenden; es entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

## **E. Problem**

Die kontinuierlich wachsende Bevölkerungszahl, der hiermit einhergehende Mangel an bezahlbarem Wohnraum sowie fehlende soziale Einrichtungen – wie Kitas – stellen für viele Kommunen und Städte eine Herausforderung dar. Gerade neue Bauflächen im Innenbereich stellen sich aktuell als Rarität dar.

Hinzu kommt, dass der Stadtteil Königstädten im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens liegt, was bei der Ausweisung von möglichen neuen Bauflächen zu berücksichtigen ist.

## **F. Lösung**

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist der Ausbau von Wohnbauflächen im Innenbereich ein essenzieller Beitrag. Infolgedessen wird die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden. Ebenso wird die bereits vorhandene städtische Infrastruktur besser ausgeschöpft. Durch die geplante Innenentwicklung im Bestand werden unter dem Aspekt des Bodenschutzes Flächen eingespart und gleichzeitig ein Beitrag zur Reduzierung des Wohnraummangels geleistet.

Zum Wohl der Allgemeinheit sollen aus den brachliegenden Flächen des Königstädter Friedhofs Erweiterungsmöglichkeiten für die städtebauliche Nachverdichtung generiert und vorhandene Ressourcen ausgeschöpft werden.

Der Bebauungsplan betrifft Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes sowie städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen, wodurch die Einschränkungen aufgrund des Siedlungsbeschränkungsgebiets unbeachtlich sind.

## **G. Weiteres Vorgehen**

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens Nr. 54/2 „Die Strut/Nachbarschafts- und Familienzentrum“ als Bauleitplanung der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird das Verfahren eingeleitet. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Vereinfachten Verfahren die Anpassung des regionalen Flächennutzungsplans im Nachgang geschehen. Dies ist lediglich eine redaktionelle Berichtigung; es bedarf keinem förmlichen Änderungsverfahren und ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da es sich um brachliegende Flächen mit einem hohen Grünanteil handelt und auf Teilbereichen im Geltungsbereich die gefährdete Pflanzenart Zwerg-Sandgras (*Mibora minima*) vorkommt, sind entsprechende naturschutzrechtliche Fachbeiträge/Gutachten zu beauftragen. Des Weiteren sind, um festzustellen, ob weitere gefährdete Pflanzen- und Tierarten im Geltungsbereich vorkommen, weitere natur- und artenschutzrechtliche Fachbeiträge/Gutachten in Auftrag zu geben. Infolgedessen sollen bei der Planung die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmenempfehlungen berücksichtigt werden.

Die Eigentümer der Flurstücke 466, 465, 464, 463 und 462 mit den privaten Grünflächen werden über die Aufstellung sowie bevorstehende Planung informiert und erhalten somit die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.

## **H. Alternativen**

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren der Innenentwicklung Nr. 54/2 verfolgt mit seiner Neukonzeptionierung der brachliegenden Flächen des Königstädter Friedhofs eine städtebauliche Nachverdichtung, wodurch Entwicklungsmöglichkeiten für neue Baulandflächen, wie z.B. Wohngebiete mit sozialen Einrichtungen, generiert werden.

Da brachliegende innerstädtische Flächen in Rüsselsheim am Main sowie in den Ortsteilen eine Seltenheit darstellen, liegen keine belastbaren Alternativen zur vorliegenden Planung vor.

## **I. Kosten / Folgekosten**

Das Planverfahren wird durch Mitarbeiter\*innen der Stadtverwaltung erarbeitet, somit fallen Kosten für die Veröffentlichung, zur Offenlage und später zum Satzungsbeschluss an. Des Weiteren ist derzeit, bis auf die Kosten für den natur- und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag/Gutachten und der Schallschutzuntersuchung, nicht absehbar, ob weitere Kosten für externe Gutachten anfallen.

Es wird erwartet, dass diese Kosten sich auf maximal 35.000 Euro summieren. Die Kosten sind im Produkt 90161000 Stadtplanung, Position 6121000 Bauleitplanung im HH 2023ff. enthalten.

## **J. Auswirkung auf Dritte**

Durch die Umstrukturierung erhalten die Eigentümer der fünf Privatgrundstücke (466, 465, 464, 463 und 462), auf denen im B-Plan Nr. 119 „Das Reis-Ost“ private Grünflächen festgesetzt sind, Bauflächen in zweiter Reihe.

Weitere Auswirkungen auf Dritte sind nicht bekannt.

## **K. Auswirkungen auf das Klima**

Die Auswirkungen auf das Klima werden im Bauleitplanverfahren abgeschätzt.

Rüsselsheim am Main, den 23.05.2023

Udo Bausch  
Oberbürgermeister