



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-83/21-26	
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 – Veränderungssperre

Hier: Beschluss über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 151 „Gewerbepark West“

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den in Anlage 2 beigefügten Entwurf der Satzung der Stadt Rüsselsheim am Main über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 151 „Gewerbepark West“.

Begründung:

A. Ziel

Die Stadt Rüsselsheim am Main strebt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark West“ die Etablierung von kleinteiligen Gewerbeflächen (1.000-10.000 m²) an. Zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich soll eine Veränderungssperre beschlossen werden.

B. Ausgangslage

Das Plangebiet (ca. 138.748 m²) liegt im nordwestlichen Randbereich des Stadtteils Rüsselsheim. 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, welche nach § 34 BauGB zu bewerten sind, 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 diverse Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer, die im Ergebnis 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.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“ wurde am XX.XX.XXXX (Datum entsprechend anzupassen) in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

D. Gesetzliche Grundlage

Die Veränderungssperre soll dazu eingesetzt werden die Ziele der Stadt Rüsselsheim im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark West“ zu sichern.

E. Problem

Mit dem derzeit gültige Planungsrecht können die strukturellen Veränderungen des Gebietes nicht gesteuert werden, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht hinreichend gesichert ist. Durch Bauvoranfragen und Baugesuche auf der Basis des gültigen Planungsrechts könnten folglich Baugenehmigungen erteilt werden, die den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans entgegenstehen.

F. Lösung

Vor dem geschilderten Hintergrund bedarf es, um die Interessen der Stadt Rüsselsheim zu wahren, einer planungsrechtlichen Sicherung für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark West“.

G. Weiteres Vorgehen

Die Veränderungssperre tritt nach dem Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet oder sobald der Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“ rechtskräftig wird außer Kraft.

H. Alternativen

Bei dem Verzicht auf die Veränderungssperre müssen Bauvoranfragen und Baugesuche auf Grundlage der Bewertung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt werden. Dies kann dazu führen, dass Anträge, die zu einem Konflikt mit den Planungsabsichten der Stadt Rüsselsheim führen, genehmigt werden müssen.

I. Kosten/Folgekosten

Entfällt

J. Auswirkung auf Dritte

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen beseitigt werden;
- b) Erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

K. 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. Die Sicherung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark West“ trägt hierzu maßgeblich bei.

Rüsselsheim am Main, 31.08.2021

Dennis Grieser
Bürgermeister