

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	362/ 16- 21
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung
Beschluss über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung
befindlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 71, „Innenstadt-Nord“, Schäfergasse

M-Nr.: 196/18

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung verlängert die in der Anlage 1 beigefügte Satzung der Stadt Rüsselsheim am Main über eine Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 71, „Innenstadt-Nord“, Schäfergasse um 1 Jahr.

Begründung:

A. Ziel

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, welches die Entwicklung des Viertels vorantreibt und gleichzeitig gestalterische Vorgaben für Neu- und Anbauten festschreibt, die zum Erhalt des Gesamtbildes der Schäfergasse beitragen.

B. Ausgangslage

Im Schäfergassenviertel sind Sanierungen historischer Gebäude mit umfangreichen Mitteln durch Bund, Land und Stadt gefördert worden. Durch die Sanierung wurde das Viertel aufgewertet, es ist heute mit seiner historischen Architektur mit sorgsam ausgewählten Materialien und Details und mit den gut nutzbaren Freiflächen ein beliebter Wohnort.

C. Beschlusshistorie

In der Sitzung am 22.09.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens für den in Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich.

In derselben Sitzung beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet. Dies geschah vor dem Hintergrund möglicher eingehender Bauvoranfragen oder Baugesuchen. Es bedurfte zunächst einer planungsrechtlichen Sicherung des gegenwärtigen Zustandes um in der Bauleitplanung die erforderlichen Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

In der Sitzung am 11.12.2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren. Diese wurde von 18.12.2017 bis 31.01.2018 durchgeführt

Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist für das 3. Quartal 2018 vorgesehen.

Derzeit werden die eingegangenen Anregungen geprüft und bewertet.

D. Lösung

Vor dem Hintergrund möglicher Bauvoranfragen oder Baugesuche und Zeit für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zu gewinnen, war es nötig, eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes zu treffen. Zu diesem Zweck wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen, welche zunächst jedoch auf 2 Jahre begrenzt ist. Nach Ablauf kann die Veränderungssperre zunächst um 1 Jahr verlängert werden.

Die bestehende Veränderungssperre wird am 12.10.2018 auslaufen.

E. Alternativen

Bei einem Verzicht auf die Verlängerung der Veränderungssperre müssten Bauvoranfragen und Baugesuche auf Grundlage der heutigen Örtlichkeit beurteilt werden. Dies kann dazu führen, dass Anträge derzeit genehmigt werden müssten, die den Zielen und Zwecken der parallel in Aufstellung befindlichen Bauleitplanung zuwiderlaufen.

F. Auswirkung auf Dritte

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

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

Rüsselsheim am Main, den 31.07.2018

Udo Bausch
Oberbürgermeister