

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	360/
			16-
			21
AusIB	ÄR	SozJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: **Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren Nr. 38, „Flur 6, 1 Änderung“
hier: 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB
2. Auslegungsbeschluss gem. § 13a BauGB und Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

M-Nr.: **194/18**

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

1. Für den Geltungsbereich in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 6, Flurstücksnummern 999/3, 998, 997 und 1000/3 teilweise wird gemäß § 1 Abs. 8 und § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.
2. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt.
3. Das Verfahren trägt die Bezeichnung Nr. 38/1, „Flur 6, 1 Änderung“
4. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Entwurf zum Bebauungsplan (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) ist gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen
5. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
6. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
7. Für das Verfahren wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Begründung:

A. Ziel

Die Gewobau als größtes Rüsselsheimer Wohnungsbauunternehmen besitzt im Bereich zwischen Rugbyring und Georg Treber Straße das Flurstück 998 mit einer Größe von 1060 qm. Auf dem Flurstück 997, welches in privatem Besitz ist, befindet sich ein Garagenhof mit einem gastronomischen Betrieb.

Die Garagen sind auf beiden Grundstücken in einem baulich sehr schlechten Zustand. Die Bebauung auf dem Grundstück 998 soll daher zeitnah abgerissen werden. Im Zuge dieser Maßnahme sollen die Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist vorgesehen, durch behutsame Nachverdichtung weitere Wohnungen auf dem Grundstück zu schaffen und die Stellplatzsituation neu zu organisieren.

Das Grundstück liegt im Bereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 38, „Flur 6“ und ist in diesem als WA ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll hier ein WA mit einer höheren Ausnutzung für Wohnungsbau festgesetzt werden.

B. Ausgangslage

Der Geltungsbereich liegt im Rüsselsheimer Stadtteil Berliner Viertel. Im Westen wird dieses durch den Rugbyring, im Süden durch die Bahnstrecke Mainz-Frankfurt und im Osten durch die Nachbargemeinde Raunheim begrenzt. Das Gebiet ist geprägt von Geschoßwohnungsbau der 60er Jahre und das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2235 qm

Die Grundstücke werden derzeit überwiegend als Parkflächen, hier als Garagenhof, benutzt und sind größtenteils asphaltiert. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 997 noch eine Gastronomie, die derzeit aber geschlossen ist.

C. Beschlusshistorie

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Flur 6“. aus dem Jahre 1966

Das anstehende Verfahren ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

D. Lösung

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Schaffung von 20 WE auf dem Flurstück 998 ermöglichen. Zur Umsetzung muss daher die Geschossigkeit auf 4 Vollgeschosse erhöht werden sowie die GFZ dieser Ausnutzung angepasst werden.

Das Nachbargrundstück 997 befindet sich derzeit noch in privater Hand. Falls in Zukunft für dieses Grundstück eine Umnutzung angestrebt wird, soll dieses durch die Änderung des Bebauungsplanes bereits vorbereitet werden.

E. Alternativen

entfällt

F. Konsolidierungsangebote

Entfällt

G. Kosten

entfällt

H. Auswirkung auf Dritte

Es ist nicht mit Auswirkungen auf Dritte zu rechnen.

III. Anlagen

1. Geltungsbereich
2. Entwurf zur Bauungsplanänderung mit Legende
3. Begründung zur Bebauungsplanänderung
4. Textliche Festsetzungen

Rüsselsheim am Main, den 31.07.2018

Udo Bausch
Oberbürgermeister