Der Magistrat

rüsselsheim am main

V O R L A G E

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	**532/16-21**
AuslB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: **Bebauungsplanverfahren Nr. 8/4, "Böllensee-Siedlung, 4. Änderung"**
hier: Entscheidung über Anregungen gem. § 3 (2), § 4a (2) und (3) und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

M-Nr.: **102/19**

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr. 8/4, „Böllensee-Siedlung, 4. Änderung“ fristgerecht eingebrachten Anregungen werden gem. Anlage 1 beschieden.

2. Die sich durch die Entscheidung ergebenen Ergänzungen wurden in die Planung eingearbeitet

3. Der Geltungsbereich des Verfahrens ist in Anlage 2 dargestellt.

4. Aufgrund § 10 BauGB wird die Bebauungsplanänderung Nr. 8/4, „Böllensee-Siedlung, 4. Änderung“ bestehend aus dem Bebauungsplan (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) als Satzung und die Begründung gem. § 2 BauGB (Anlage 5) hierzu beschlossen.

5. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen

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.

II. Begründung:

A. Ziel

Mit Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Schaffung eines weiteren Wohngebäudes mit max. 6 Wohneinheiten im hinteren Grundstücksteil ermöglicht werden.

Im bestehenden Bebauungsplan muss daher ein weiteres Baufeld ausgewiesen werden. Gleichzeitig wird die Verdichtung durch ein drittes Baufeld durch die Reduzierung der Geschossigkeit auf 2 Geschosse für den gesamten Geltungsbereich begrenzt und kompensiert.

Die Planung ist städtebaulich angemessen und führt zu einer gewünschten Innenentwicklung.

B. Ausgangslage

Nach einem Eigentümerwechsel der Grundstücke 391/1 und 391/2 trat der neue Eigentümer mit dem Wunsch auf die Stadt Rüsselsheim zu, auf dem 2268 qm Grundstück im hinteren Bereich zur Darmstädter Straße hin ein drittes Wohngebäude mit max. 6 Wohneinheiten zu errichten. Da der bestehende Bebauungsplan „Böllensee-Siedlung“ eine Nachverdichtung in diesem Bereich nicht vorsieht, die Größe des Grundstückes sich aber hierfür aus planerischer Sicht eignet, soll dies nun im Rahmen einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglicht werden.

C. Beschlusshistorie

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8/2 „Böllensee-Siedlung, 2. Änderung.“ aus dem Jahre 1990

Das anstehende Verfahren ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Beschluss zur Aufstellung und Offenlage wurde von den Stadtverordneten in der Sitzung am 13.12.2018 (DS-Nr. 334/18) gefasst.

Die Offenlage erfolgte vom 01.02.2019 – 01.03.2019. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Von Bürgern gingen keine Anregungen zur Planung ein.

Insgesamt wurden 16 TÖB angeschrieben. 3 TÖB gaben Anregungen zum Verfahren ab:

RP Darmstadt: Hinweise zum Thema Immissionsschutz

Landesamt für Denkmalschutz: Hinweise zur Übernahme des Bodendenkmals Rüsselsheim 35, römische Siedlung.

Kreisausschuss Groß-Gerau: Hinweise zu Hochwasserschutz, Abwasserbeseitigung und Wasserrechtliche Vorgaben.

D. Lösung

Zur Umsetzung der vom Eigentümer angestrebten Entwicklung, der Schaffung von Wohnraum, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Böllensee-Siedlung“ nötig.

E. Alternativen

entfällt

F. Konsolidierungsofferte

Entfällt

G. Kosten

entfällt

H. Auswirkung auf Dritte

Es ist nicht mit Auswirkungen auf Dritte zu rechnen.

III. Anlagen

1. Bescheidung der eingegangenen Anregungen
2. Geltungsbereich
3. Entwurf zur Bauungsplanänderung mit Legende
4. Begründung zur Bebauungsplanänderung
5. Textliche Festsetzungen

Rüsselsheim am Main, den 30.04.2019

Nils Kraft
Stadtrat