



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-358/21-26	
Datum	26.01.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	07.02.2023	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.03.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	23.03.2023	beschließend

Betreff:

Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Bebauungsplanverfahren Nr. 68 / 3 „Erweiterung Feuerwehr“, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB, Auslegungsbeschluss und Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass für das Bebauungsplanverfahren Nr. 68/3 im dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgt.
2. den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 68/3 (Anlage 1), in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15, mit einer Gesamtgröße von ca. 2,06 ha.
3. dass die im Geltungsbereich umfassten Flächen als „Fläche für Gemeinbedarf – Feuerwehr“ bzw. als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt werden sollen.
4. dass das Bebauungsplanverfahren die Ziffer 68/3 und die Bezeichnung „Erweiterung Feuerwehr“ erhalten wird.
5. dass zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Planunterlagen, bestehend aus einer Planunterlage mit der Darstellung des Geltungsbereichs (Anlage 1), dem Planentwurf (Anlage 2), der Planzeichenerklärung (Anlage 3), dem Entwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und dem Entwurf der Begründung (Anlage 5), für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt werden.
6. dass die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, zum Planentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert werden.
7. dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 68/3 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.

8. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3, 4 Abs.1 BauGB wird nicht durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, weil in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des §§ 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 Abs. 1 UVPG ist nicht erforderlich, weil der Schwellenwert nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG mit der geplanten zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² unterschritten wird.

Begründung:

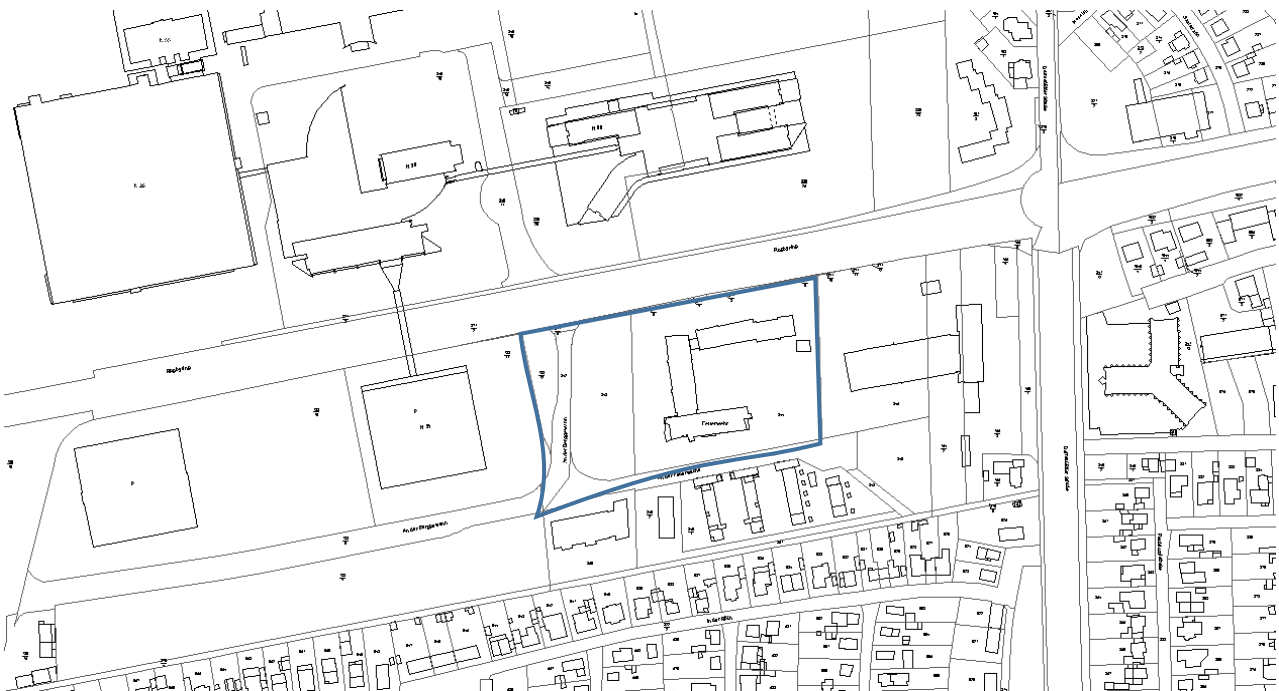
A. Ziel

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt den Bedarf an Erweiterungsflächen der Feuerwehr zu entsprechen und gleichzeitig die städtebauliche Neuordnung im westlichen Bereich der Stadt Rüsselsheim am Main zu steuern.

B. Ausgangslage

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ soll die Erweiterung der Feuerwehr im westlichen Bereich der Stadt Rüsselsheim am Main durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt ca. 1,8 km südwestlich des Stadtzentrums Rüsselsheim am Main. Umliegende Verkehrsflächen sind die überörtliche Verkehrsachse B 43 Rugbyring im Norden und die Darmstädter Straße im Osten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,06 ha und die nähere Umgebung ist im Süden durch Wohnen und im Westen, Norden und Osten durch Gewerbe geprägt. Im Plangebiet ist die Feuerwehr und die Stellplatzflächen der Stellantis (ehemals Opel) verortet. Die Zufahrt beider Flurstücke erfolgt über die Straße „An der Feuerwache“.



Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rüsselsheim am Main stellt ein stätiges Wachstum der Bevölkerungszahl da und weist seit der Errichtung der Feuerwehr am aktuellen Standort einen Zuwachs von 10% auf. Im Zuge der Umstrukturierung der Stellantis-Flächen ist mittel- bis langfristig zu erwarten, dass die Werksfeuerwehr reduziert und somit auch durch die Feuerwehr der Stadt Rüsselsheim am Main bedient werden muss. Dadurch gewinnt die Notwendigkeit und auch Dringlichkeit der Erweiterungsflächen für die Feuerwehr eine erhöhte Bedeutung. Hinzukommt, dass die zentrale Lage und gute Anbindung, sowie die Vermeidung von weiteren Versiegelungen der freien Landschaft den aktuellen Standort als die städtebaulich sinnvollste Lösung darstellt.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,06 ha, liegt in der Gemarkung Rüsselsheim am Main, Flur 15 und umfasst im einzelnen folgende Flurstücke: Nr. 844, 843, 842, 133/12, teilweise 371/5, 847. Das Flurstück 133/12, die im derzeitigen Bestand als Verkehrsfläche genutzt wird, und das Flurstück 843, welches als Pkw-Stellplätze genutzt wird, stehen im Eigentum Dritter und müssen von der Stadt Rüsselsheim am Main erworben werden.

C. Beschlusshistorie

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

Nr. 68 „Böllensee-Nord“, Rechtskraft am 26.05.1973

Nr. 68/1 Teil B „Böllensee-Nord, 1. Änderung“, Rechtskraft am 03.12.1988

In der Sitzung vom 26.05.2022 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 Rugbyring Süd beschlossen. Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 156 [DS-226/21-26](#).

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 Baugesetzbuch wird auf die Bedeutung der innerörtlichen Entwicklung und Erneuerung von Bestandsgebieten und die Aufgabe einer Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen hingewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ 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, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 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

Zwei der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ liegenden Flurstücke (133/12 und 843) stehen im Eigentum Dritter.

F. Lösung

Diese Flurstücke müssen von der Stadt Rüsselsheim am Main akquiriert werden.

G. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan soll zum Wohl der Allgemeinheit die Erweiterungsmöglichkeit für die Feuerwehr sichern und die städtebauliche Neuordnung im westlichen Bereich der Stadt Rüsselsheim am Main anstoßen. Mit dieser Maßnahme dokumentiert die Stadt Rüsselsheim am Main den Willen, ein Beitrag zur Vermeidung von weiteren Versiegelungen der freien Landschaft sowie des Bodenschutzes zu leisten.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ 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. Eine öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wird nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist vor Beginn der Auslegung öffentlich bekannt zu machen.

H. Alternativen

Das Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung Nr. 68/3 verfolgt mit seinem Konzept die Sicherung der notwendigen Feuerwehr Erweiterungsflächen und stößt zugleich die Steuerung der städtebaulichen Neuordnung im westlichen Bereich der Stadt Rüsselsheim am Main an. Es liegen daher keine belastbaren Alternativen zur vorliegenden Planung vor.

I. Kosten / Folgekosten

Das Planverfahren wird durch Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung erarbeitet, derzeit ist nicht absehbar, dass Kosten für externe Gutachten anfallen. Somit fallen nur Kosten für die Veröffentlichung zur Offenlage sowie später zum Satzungsbeschluss an. Es wird erwartet, dass diese Kosten sich auf maximal 5.000 Euro summieren.

J. Auswirkung auf Dritte

Durch den Rückbau der Stellantis-Flächen ist perspektivisch damit zu rechnen, dass die Werksfeuerwehr reduziert bzw. ersetzt wird. Der Bebauungsplan sichert der Feuerwehr die nötigen Erweiterungsflächen und gewährleistet somit die Sicherheit der Unterhaltung einer leistungsfähigen Feuerwehr im Stadtgebiet der Stadt Rüsselsheim am Main. Gleichzeitig wird eine gleichzeitig weitere Versiegelung der freien Landschaft vermieden.

Im Zuge des Verfahrens müssen das Flurstück 133/12, die im Bestand als Verkehrsfläche genutzt wird, und das Flurstück 843, welches als Pkw-Stellplätze genutzt wird, umgewidmet und akquiriert werden

K. Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Rüsselsheim am Main und ist umgeben von Gewerbe- und Wohngebiet, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Daher sind durch den Bebauungsplan keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Rüsselsheim am Main, den 07.02.2023

Udo Bausch
Oberbürgermeister