

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	370/ 16- 21
AusIB	ÄR	SozJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung, Gemarkung Rüsselsheim
Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 9/7 „Friedrich- Ebert- Siedlung,
Sophie- Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung“
hier: Auslegungsbeschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit
sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
am Verfahren gemäß §§ 3(2) u. 4 (2) BauGB i. V. mit § 13a BauGB.

M-Nr.: 218/18

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur:

Beschlussvorschlag:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planungsstand vom Oktober 2017 werden gemäß Anlage 1 beschieden.
2. Die durch die Abwägung aus Anlage 1 sich ergebenden Inhalte wurden in die Planung eingearbeitet.
3. Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 2) des Bebauungsplan – Änderungsverfahrens Nr. 9/7 umfasst eine Fläche von ca.70.382 qm. Er liegt in der Gemarkung Rüsselsheim in Flur 12 und 13 und beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke teilweise anteilige Flächen aus :
In Flur 12: 723/39; 723/41; 914/4; 1050/3; in Flur 13: 100/20; 100/23; 100/36; 115/7; 116/2; 325/3; 326/3.
4. Das Verfahren trägt die Ziffer Nr. 9/7 mit der Bezeichnung „Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung“.
5. Der Entwurf zur Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 9/7, „Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung“ bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 2),
6. dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und der Begründung (Anlage 5) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

7. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) i.V. mit § 13a BauGB durchgeführt .
8. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Begründung:

A. Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.11.2016 mit der DS-Nr. 115/16-21 (Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule, Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim, hier: Grundsatzentscheidung zum weiteren Vorgehen) den Ausbau der Neuen Kooperativen Gesamtschule Sophie-Opel-Schule Rüsselsheim beschlossen. Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist die Durchführung einer Bebauungsplan- Änderung erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.11.2017 mit der DS-Nr. 236/ 16-21 die Aufstellung des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens Nr. 9/7 und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum Entwurfsstand vom Oktober 2017 beschlossen.

B. Ausgangslage

Auf dem Gelände der heutigen Friedrich-Ebert-Schule ist die Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule vorgesehen. Der gültige Bebauungsplan Nr. 9 „Friedrich-Ebert-Siedlung“ ist am 09.10.1975 in Kraft getreten.

Die Bebauungsplan- Änderung Nr. 9/5 diente hauptsächlich zur Sicherung des Denkmalschutzes für das vorhandene Schul- sowie angrenzende Wohngebäude. Sonstige Änderungen für das Schulareal wurden nicht vorgenommen.

Es wurde überprüft, ob im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Befreiung die Errichtung der vorgesehenen Schulneubauten auf den südlichen gelegenen Grundstücksflächen der Parzelle 723/39 zulässig sei. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Rahmen der Errichtung der Sophie-Opel-Schule vorgesehenen Jahrgangshäuser sowie die Sporthalle nach den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 9 bezgl. der Art der Nutzung unzulässig sind. Die genannten Gebäude sind auch nicht im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Die Durchführung einer Bebauungsplan- Änderung wurde erforderlich.

Weiterhin sollen die im Bebauungsplan Nr. 72/5 „Im Hasengrund, 5. Änderung“ Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ gekennzeichneten Bereiche in Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule sowie kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ umgenutzt werden. Hinzu kommt eine separate Fuß- und Radwegeverbindung, die die zwei vorhandenen und über die gültigen Bebauungspläne dargestellten Wegeflächen verbinden soll.

Die Waldabteilungen 62.1 und 62 a auf der Parzelle 100/23 in Flur 13 sind in Eigentum der Stadt Rüsselsheim am Main und derzeit über den Bebauungsplan Nr. 9 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/ Parkanlage festgesetzt.

Diese soll künftig als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist es erforderlich eine Bebauungsplan- Änderung für das Gesamtareal der Schule einschließlich der Sportflächen aufzustellen.

C. Ziel

Mit der neuen Kooperativen Gesamtschule soll eine leistungsfähige Bildungsinfrastruktur geschaffen werden, die den Anforderungen an ganztägig arbeitende, inklusive Schulen gerecht wird und zeitgemäßes Lernen und Arbeiten unterstützt. An der Kooperativen Gesamtschule Sophie-Opel-Schule sollen moderne pädagogische Konzepte und bauliche Gegebenheiten gut aufeinander abgestimmt sein. Im Hinblick auf den Sportbedarf (Sporthalle und Sportaußenflächen) sollen Synergien genutzt werden. Ziel ist auch die schulische Gesamtbetrachtung und Neuordnung des Schulstandortes mit Fokus auf die Verkehrswege und-beziehungen und die sportlichen Anlagen, die über den Schulsport hinaus genutzt werden.

D. Lösung

Mit Durchführung eines Bebauungsplan- Änderungsverfahrens soll die vorgesehene Planung für die Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule einschließlich der Sportflächen und der begleitenden Erfordernisse städtebaurechtlich gesichert werden.

E. Alternativen

Ohne die erfolgte Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens im November 2017 kann die geplante Konzeption (vgl. Ziffer B u. C) einer neuen Kooperativen Gesamtschule einschließlich des Neubaus der Sportplatzfläche nicht realisiert werden. Eine Genehmigung gemäß § 31 BauGB ist nicht durchführbar.

F. Anwendung beschleunigtes Bebauungsplanverfahren § 13a BauGB

Die Neuversiegelung im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 qm.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach

§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB besteht eine Verpflichtung zur Darlegung und Durchführung des Ausgleichs, es ist keine Biotopwertbilanzierung erforderlich. Die Vorgaben der städtischen Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände bleiben davon unberührt.

G. Inhalte der Entwurfsfassung Bebauungsplan- Änderung

Der Schulstandort und die Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen in der Friedrich-Ebert-Siedlung mit dem Ausbau zu Ganztageseinrichtungen soll über die bauleitplanerischen Vorgaben ermöglicht werden. Weiterhin sollen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke auf den vorgesehenen Ersatzflächen über das Änderungsverfahren gesichert werden.

H. Plangebiet Nutzungsausweisungen

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebiets ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen (BF1, BF3, BF4). Der Neubau einer Ersatzsporthalle wird auf den Flächen für Gemeinbedarf mit dem Nutzungszweck „Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Errichtungen“ erfolgen. Der geplante neue Sportplatz ist über die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche ÖG4 mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche ÖG4 ist für Nebenanlagen und eingeschossige Gebäude der Schul- und Vereinssportnutzung ein Baufenster ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundflächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind entweder als maximal zulässige Grundfläche in m² (GR) oder als Grundflächenzahl festgesetzt (GRZ). Auf den Flächen der Baufelder BF1 und BF2 sind die Größen der Neubau- bzw. Veränderungsplanungen weitestgehend bekannt. Bei den Baufeldern BF3 und BF4, wird für eine mögliche künftige dauerhafte Bebauung eine Grundflächenzahl festgelegt. In Anpassung an die Umlegende Bebauung wurden in den Baufeldern BF1 bis BF 4 maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Baufelder BF1 bis BF4 sind mit Baugrenzen eingefasst. Lediglich die verbleibenden Gebäude der unter Denkmalschutz stehenden Friedrich-Ebert-Schule sind mit einer Baulinie versehen.

I. Erschließung, gesicherte Wegeverbindung

Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Süden der Reinhard-Strecker-Straße die Dimensionierung eines ausreichend großen Wendehammers u.a. für die Fahrzeuge der Feuerwehr und der Entsorgungsbetriebe (Müllwagen) erforderlich. Die Reinhard-Strecker-Straße soll aus Sicherheitsgründen bis zum Wendehammer für Schüler/ Grundschüler auf der den Sporthallen zugewandten Seite mit einem separaten Bürgersteig ausgebaut werden.

Weitere Wegeverbindungen führen aus den benachbarten Wohngebieten in das Plangebiet. Diese sind im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg bzw. Fußweg festgesetzt.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung des Grundstücks der Sophie-Opel-Schule wird für die Grundschüler der Grundschule Hasengrund auf dem Schulgelände abseits der Verkehrsstraßen eine gesicherte Wegeführung nach Süden zur Grundschule Hasengrund hergestellt. Die Wegeverbindung schließt an den Fuß- und Radweg bis zur Straße „Im Hasengrund“.

J. Ruhender Verkehr

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt. Abweichend von der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt stehen die vorhandenen und neu eingerichteten Stellplätze in den Gemeinbedarfsflächen nach Beendigung des Schulbetriebes auch für eine Nutzung durch den außerschulischen Sportbetrieb zur Verfügung. Dies gilt auch für den Stellplatzbedarf aus der öffentlichen Grünfläche ÖG4 mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Im Rahmen der Neuentwicklung des Plangebietes wurde ein Verkehrsgutachten (Freudl Verkehrsplanung) erstellt. Im Ergebnis wurde mitgeteilt, dass die mit der Nutzungserweiterung der bestehenden Schule verbundenen induzierten zusätzlichen Kfz-Verkehrsströme in angemessener Weise und guter Qualität abgewickelt werden können.

K. Ableitung Oberflächenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers auf der Grundlage der neuen Ausweisungen im Bebauungsplanentwurf wurde untersucht. Die Studie „Hydraulische Gutachten“ vom 15.03.2018 kommt zu folgendem Ergebnis: Im Bereich der in der Bebauungsplan –Änderung Nr. 9/7 gekennzeichneten Baufelder BF3 und BF4 befinden sich derzeit temporäre Schulgebäude die bis zur Fertigstellung der Sophie-Opel-Schule benötigt werden. Diese Module entwässern in den öffentlichen Mischwasserkanal Richtung Emil-von-Behring-Straße. Sollen diese Flächen nach Inbetriebnahme der Schulgebäude weiterhin an den Kanal angeschlossen werden, ist es notwendig, den öffentlichen Kanal auf einer Länge von ca. 200m zu vergrößern.

L. Naturschutz

Das Büro Naturplan hat das Plangebiet einschließlich der Waldbestandsfläche ab September 2017 bis Februar 2018 eingehend untersucht. Die Ergebnisse sowie die ggf. daraus resultierenden naturschutzfachlichen Maßnahmen wurden in verschiedenen themengebundenen Berichten dargelegt. Im Einzelnen gehören hierzu: Bestandserfassung Teil A, Nutzungs- und Biotoptypen, Erfassung Baumbestand; Bestandserfassung Teil B Fauna, Forstflächen, überschlägige Bilanzierung; Artenschutzrechtliche Untersuchung von Baumhöhlen; Untersuchung und Bericht „Potentielles Vorkommen der Haselmaus im

Wäldchen a.d. Reinhard-Strecker-Straße mit Lageplandarstellung Verortung Ersatz –Nistkästen und die naturschutzfachliche Bewertung des nachträglich erweiterten Geltungsbereiches.

Nach der Rodung des Wäldchens wurden im Februar 2018 vom Büro Naturplan insgesamt 24 Nistkästen im Plangebiet und in der südlichen und östlichen Umgebung eingebracht. Die Lage der Nisthilfen für Vögel, Fleder- und Haselmaus sind in der Lageplanübersicht „Nistkästen“ dargestellt.

M. Waldneuanlage Forstflächen

Zum Zwecke einer Waldneuanlage außerhalb des Plangebiets erwirbt die Stadt Rüsselsheim am Main eine geeignete Fläche. Nach der Rodung des Wäldchens der Waldabteilung 62 in Flur 13 auf Flurstück 100/23, ist geplant, den Verlust der Waldfläche durch eine Waldneuanlage auszugleichen. Für die Waldneuanlage sind Flächen in Flur 23, Flurstücke 78, 79/2, 79/1 und 80 vorgesehen. Drei der Flächen sind bereits in städtischem Eigentum, das Flurstück 78 soll von der Stadt für die Umsetzung der Maßnahme erworben werden.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 11.07.2018 zur beabsichtigten Waldneuanlage wird mitgeteilt, dass die Flächen in Flur 23, Flurstücke 78,79/2, 79/1 und 80 nicht im Vorrang der Landwirtschaft zugeordnet und die Bodenzahlen nicht sehr hoch sind. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von 1,4 ha, die nicht direkt am Damm liegt. Die bisher als Acker- bzw. Brachfläche genutzten Flurstücke können für die Waldneuanlage verwendet werden.

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) gehören die Grundstücke zu einem Bereich, der als Regionaler Grünzug, ökologische bedeutsame Flächennutzung, Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Die Flurstücke gehören zum Landschaftsschutzgebiet und zum Überschwemmungsgebiet des Mains (HQW 100). Im Umweltbericht zum RegFNP, Seite 335, wird auf folgendes hingewiesen: „Der Waldzuwachs unter ökologisch bedeutsamer Flächennutzung bleibt möglich“.

Im Rahmen der naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme im Plangebiet wurde im Oktober 2017 eine überschlägige Bilanzierung der bestehenden Forstflächen der Waldabteilung 62.1 und 62a

einschließlich einer zeichnerischen Erläuterung durchgeführt. Die Inhalte sind in der naturschutzfachlichen Untersuchung von Büro Naturplan aufgeführt.

N. Konsolidierungsofferte

Entfällt

O. Kosten

Die geschätzten Grobkosten der Bauleitplanung einschließlich eines Risikozuschlags von ca. 30 % belaufen sich auf ca. 1,3 Millionen Euro. Eine erforderliche Kanalerweiterung im Falle der dauerhaften Bebauung der Baufelder FBF 3 und BF4 sind bereits eingerechnet. Die Kosten für die Schulbauten und Sportanlagen sind nicht enthalten.

P. Auswirkung auf Dritte

Der neu anzusiedelnde Sportplatz für die Schul- und Vereinsnutzung soll im Süden parallel zum Kurt-Schumacher-Ring in Flur 13 auf den Parzellen 100/23 (Stadt/Waldfläche) und anteilig auf Parzelle 100/36 (TUS-Vereinssportflächen) angesiedelt werden. Hierfür ist im Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 9/7 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgeschrieben. Die Änderung der Nutzung wirkt sich auf Dritte aus, die Vorgehensweise wird nachfolgend beschrieben.

Q. Sportgelände der TUS Rüsselsheim in Flur 13, Parzelle 100/ 36

Der Verein verkauft der Stadt Rüsselsheim am Main für die Errichtung des neuen Sportplatzes eine Teilfläche ihres Grundstückes. Der neue Sportplatz wird ebenfalls für den Vereinssport nutzbar sein. Die Baseballspielfläche des TUS-Vereins kann im Bestand verbleiben.

R. Erfolgte Verfahrensschritte

Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Tagespresse am 22.12.2017 bekannt gemacht. Die Planunterlagen konnten im Rathaus der Stadt und ebenfalls im Internet vom 04.01.- 05.02.2018 eingesehen werden. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.01.2018 bis 05.02.2018. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger der öffentlichen Belange fand in der Zeit vom 08.12.2017 bis 31.01.2018 statt. Hierzu sind Stellungnahmen eingegangen, die Abwägung ist in Anlage 1 dargestellt. Die Änderungen und Ergänzung wurden in den vorliegenden Entwurf (Anlage 3 -5)Bebauungsplan- Änderung Nr. 9/7 eingearbeitet.

S. weitere Verfahrensschritte

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung wird die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens Nr. 9/7, „Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung“ bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 2), dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und der Begründung (Anlage 5) sowie den zugehörigen Untersuchungen und Erläuterungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die geplante Auslegung der Planunterlagen informiert und erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit für die Dauer eines Monats ebenfalls zum Planstand der Offenlage Stellung zu nehmen.

Rüsselsheim am Main, den 07.08.2018

Udo Bausch
Oberbürgermeister