

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	236/ 16- 21
AusIB	ÄR	PBUA	SozIJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung, Gemarkung Rüsselsheim am Main, Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
 Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 9/7, Bezeichnung „Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung“
 Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §2 BauGB, Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) u.4 (1) BauGB i. V. mit § 13a BauGB

M-Nr.: 259/17

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich (Anlage 1) des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens Nr. 9/7 umfasst eine Fläche von ca. 70.290 qm. Er liegt in der Gemarkung Rüsselsheim am Main in Flur 12 und 13 und beinhaltet folgende Parzellen, 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.
2. Das Verfahren trägt die Ziffer Nr. 9/7 mit der Bezeichnung „Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung“.
3. Zum Entwurf zum Bebauungsplanverfahren Nr. 9/7, „Friedrich-Ebert-Siedlung, Sophie-Opel-Schule mit Sportflächen, 7. Änderung“ bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 1), dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Hierbei wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, gegebenenfalls sich wesentlich unterscheidende Lösungen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; es wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

5. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
6. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt (beschleunigtes Verfahren). 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, siebenzünftig, beschlossen. Es wird dem zur Vorlage gefassten Beschlussnachtrag der Ausschüsse gefolgt, die gemäß Ziffer 4 und 10 die erforderliche neue Sporthalle entlang der Reinhard-Strecker-Straße zu errichten ist. Hierzu wird derzeit ein Bebauungsplan- Änderungsverfahren erarbeitet.

B. Ausgangslage

Auf dem Gelände der heutigen Friedrich-Ebert-Schule ist die Errichtung einer neuen Kooperativen Gesamtschule (Arbeitstitel: Sophie-Opel-Schule) vorgesehen (vgl. Anlage 3 Übersichtplan Entwurfsplanung Neubauten Schule).

Der gültige Bebauungsplan Nr. 9 „Friedrich-Ebert-Siedlung“, der am 09.10.1975 in Kraft getreten ist, enthält für das fragliche Gebiet u.a. die folgenden Festsetzungen:

Das Gesamtareal ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Baukörper der Friedrich-Ebert-Schule das Zeichen für schulische Nutzung. Südlich von den Gebäudekörpern der Friedrich-Ebert-Schule ist eine Sportfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Festsetzung einer Sportanlage. Diese Sportanlagennutzung ist durch eine dünne schwarze Linie markiert, die jedoch keine planerische Festsetzung beinhaltet. Weiterhin wurden in der Planzeichnung Flächen für Stellplätze/ Parkierung dargestellt.

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 dbzgl. Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig.

Die Maßgabe ist mit der vorliegenden Entwurfsfassung zur Bebauungsplan- Änderung Nr. 9/7 umgesetzt.

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“ 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 Private 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

Sollte kein Bebauungsplan- Änderungsverfahren eingeleitet werden, wäre die vorgesehene Konzeption (vgl. Ziffer B u. C) einer neuen Kooperativen Gesamtschule nicht realisierbar. Eine Genehmigung gemäß § 31 BauGB ist nicht durchführbar.

F. Konsolidierungsofferte

Entfällt

G. Kosten

Aufgrund des Planungsstandes zur Aufstellung und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden liegen noch keine voraussichtlichen Kostenschätzungen vor. Mit Erstellung des nachfolgenden Offenlage- Entwurfs zur Bebauungsplan- Änderung werden im Verfahren die voraussichtliche Kosten dargestellt.

H. 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 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgeschrieben. Die Änderung der Nutzung wirkt sich auf Dritte aus, die Vorgehensweise wird nachfolgend beschrieben.

-Waldabteilungen 62.1 und 62a in Flur 13, Parzelle 100/23 des Forstes (vgl. Anlage 6 Planskizze)
Die Waldabteilungen 62.1 und 62 a sind in Eigentum der Stadt Rüsselsheim und derzeit über den Bebauungsplan Nr. 9 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz/ Parkanlage festgesetzt. Die Größe des Flurstückes beträgt 7.228,00 qm.

Im Entwurf des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens Nr. 9/7 ist hierfür eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

Ein Verfahren für eine Waldumwandlung gemäß § 12 HWaldG wurde bereits beantragt, die Forstbehörde verwies zunächst auf die Notwendigkeit, den gültigen Bebauungsplan zu ändern.

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

Der Verein verkauft der Stadt Rüsselsheim zum Zweck der Errichtung eines neuen Sportplatzes einen erforderlichen Grundstücksanteil, damit die Stadt einen neuen Sportplatz für die Sophie-Opel-Schule errichten kann. Weiterhin wird der neue Sportplatz ebenfalls für den Vereinssport nutzbar sein. Die Baseballspielfläche des TUS-Vereins kann im Bestand verbleiben.

I. weiteres Verfahrensschritte

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung wird die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§3 (1) und 4(1) BauGB durchgeführt.

Rüsselsheim am Main, den 24.10.2017

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister