



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-149/21-26	
Datum	03.01.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	11.01.2022	beschließend
Ortsbeirat Bauschheim	20.01.2022	vorberatend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	27.01.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.02.2022	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	10.02.2022	beschließend

Betreff:

**Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB**

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 107 /1 „Bauschheim Süd-West,

**1. Änderung“ in Verbindung mit der Aufhebung einer definierten Teilfläche des Bebauungsplans
Nr. 107 „Bauschheim Süd-West“**

Aufhebungsverfahren gemäß § 1 (8) BauGB in Verbindung mit § 8 BauGB und
§ 13a Abs. 4 BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a BauGB

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur
Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

I. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. das Verfahren zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 107, Bezeichnung: „Bauschheim Süd- West“ (definierte Teilfläche Anlage 1) sowie Nr. 107/ 1 „Bauschheim Süd- West, 1. Änderung“ gemäß § 1 (8) BauGB in Verbindung mit § 8 BauGB und § 13a BauGB “ im gekennzeichneten Geltungsbereich aufgestellt wird.
2. der räumliche Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens in der Gemarkung Bauschheim, Flur 1, mit einer Größe von ca.13.400 m² in der Anlage 1 dargestellt ist.
3. die förmliche öffentliche Auslegung des Aufhebungsverfahrens mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats beschlossen wird.
4. die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am Aufhebungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen wird.

5. das Aufhebungsverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs.4 BauGB durchgeführt wird. 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 wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB sowie die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB sind nicht anzuwenden, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.
6. der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen ist.

Begründung:

A. Ziel

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt für den definierten Geltungsbereich in der Gemarkung Bauschheim, Flur 1, mit der Durchführung des vorliegenden Verfahrens die Aufhebung der Bebauungspläne „Bauschheim Süd- West“, Nr. 107 und Nr. 107/ 1 um im Rahmen der Förderung und Entwicklung von neuen Wohnbauflächen eine Ansiedlung von zusätzlichem Wohnen zu ermöglichen. Die Maßnahme stellt sich als Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 13a BauGB dar. Die zukünftige Entwicklung des Gebietes kann mit Bestimmungen des § 34 BauGB über den unbeplanten Innenbereich gesteuert werden.

B. Ausgangslage

Der regionale Flächennutzungsplan 2010 weist den Bereich als gemischte Baufläche im Bestand außerhalb eines Siedlungsbeschränkungsgebietes aus.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/1 „Bauschheim Südwest, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 08.05.2009 und ist derzeit als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die unmittelbar angrenzenden Flächen im Westen und Norden sind im Bebauungsplan Nr. 107 „Bauschheim- Südwest“, rechtskräftig seit dem 15.07.1988, als Mischgebiet, die Teilfläche im Südosten als Dorfgebiet festgesetzt. Östlich schließt sich der Ortskern von Bauschheim an, ein Bereich ohne Bebauungsplan, der überwiegend mit Wohngebäuden bebaut ist.

C. Beschlusshistorie

Der Bebauungsplan Nr. 107 mit der Bezeichnung „Bauschheim Süd-West“ (DS-Nr. 470; M.Nr. 371 /88 IV)) erlangte mit seiner Bekanntmachung am 15.07.1988 Rechtskraft. Für den betroffenen Geltungsbereich wurde seinerzeit die bauliche Nutzung als Gewerbebetriebsfläche nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nachdem sich nach über 20 Jahren nur kleinere Gewerbebetriebe und ein zunehmender Anteil von Wohnungen ansiedelte wurde für diesen Teilbereich die Bebauungsplanänderung Nr. 107 /1 „Bauschheim Süd- West, 1. Änderung“ mit dem Ziel der Umwandlung gewerblicher Flächen in ein Mischgebiet durchgeführt (DS-Nr.266 /06-11). Seit Rechtskraft der Bebauungsplan- Änderung 107/1 am 08.05.2009 ist für den Geltungsbereich eine bauliche Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

D. Gesetzliche Grundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Bauleitplanung und die Aufhebung 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.

Auf der Grundlage des seit Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes wurden die Vorgaben für beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ergänzt. Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 4 BauGB wurde neben der Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen auch auf deren Aufhebung erweitert.

Das vorliegende Aufhebungsverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.4 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.

E. Problem

Angesichts des stark ansteigenden Bedarfs an Wohnungen und in Ermangelung von geeigneten Flächen sind Potentiale der Nachverdichtung zu mobilisieren. Nach § 1a Abs.2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Nachverdichtung z.B. durch Aufstockung und Ergänzungsbauten im Sinne des Gesetzes vorzuziehen. Gemäß § 13a BauGB soll damit einem zu hohen Verbrauch von neu ausgewiesenen Siedlungsflächen entgegengewirkt werden. Somit sind geeignete Flächen für die Umsetzung einer Nachverdichtung für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Die Entwicklung der gemischten Bauflächen zu gleichen Anteilen aus Wohnen und Gewerbe im Sinne des § 6 BauNVO sowie der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 107/1 „Bauschheim Süd-West, 1. Änderung“ hinsichtlich der Ansiedlung und Umsetzung ist schon seit geraumer Zeit abgeschlossen. Sämtliche Grundstücksflächen sind bebaut, wobei eine geringe Anzahl hiervon aufgrund ihrer großen Grundstücksflächen derzeit zusätzliche Potentiale einer Nachverdichtung für den Wohnungsbau aufweisen. Die im gültigen Bebauungsplan Nr. 107/1 „Bauschheim Süd-West, 1. Änderung“ vorgegebene Nutzungsmöglichkeit eines Mischgebietes stellt für neu geplante Wohnnutzungen inzwischen eine Genehmigungsproblematik dar. Aufgrund der bereits vielfach realisierten Wohnnutzung ist die anteilige Genehmigungsmöglichkeit für Wohnungsbau ausgeschöpft, es sind somit trotz des allgemein bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs gemäß § 6 BauNVO keine weitere Wohnnutzungen mehr zulässig.

Eine Vermarktung der Flächen ohne die gewünschte und benötigte Wohnnutzung gestaltet sich schon seit längerer Zeit als schwierig und nicht mehr bedarfsorientiert.

F. Weiteres Vorgehen, Verlauf des Aufhebungsverfahrens

Zur Realisierung von weiteren Wohnbaunutzungen ist die Aufhebung der derzeit gültigen Bebauungspläne Nr. 107/1 „Bauschheim Süd-West, 1. Änderung“ sowie des über den vorliegenden Geltungsbereich definierten Teilbereichs aus dem Bebauungsplan Nr. 107 „Bauschheim Süd-West“ erforderlich.

In der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 107/ 1 vom 08.05.2009 wurde nicht darauf hingewiesen, dass die Rechtskraft des bis dahin gültigen Bebauungsplans Nr. 107 „Bauschheim Süd-West“ in dem von der Änderungsplanung betroffenen Bereich erloschen sei. Daher ist es erforderlich, dass auch der bezeichnete Geltungsbereich (Anlage 1) innerhalb des vorangestellten ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 107 „Bauschheim Süd- West“ hierzu parallel mit aufgehoben wird.

Die zukünftige Entwicklung des Plangebietes nach der Aufhebung stellt sich in der rechtlichen Einordnung als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage/ unbepannter Innenbereich dar. Die Planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Somit sind auch Gewerbebetriebe, die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören weiter zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind für die Aufhebung von Bebauungsplänen nach gültigem Baugesetzbuch dieselben Vorschriften zu beachten wie bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanverfahrens. Dies bedeutet, dass auch alle Verfahrensschritte wie z.B. die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Auslegung sowie die Fassung eines Satzungsbeschlusses durchzuführen sind.

Nach Fassung des Aufstellungs- und des förmlichen Auslegungsbeschlusses wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchgeführt. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Entwurfsfassung des Aufhebungsverfahrens umfasst den Geltungsbereich (Anlage 1) sowie die Begründung (Anlage 2).

G. Alternativen

Die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 107 und Nr. 107/1 für den bezeichneten Geltungsbereich verfolgt mit ihrem Konzept einer Gebietsmobilisierung für den Wohnungsbau im Bestand und in der Nachverdichtung die vom Gesetzgeber geforderte sparsame Vorgehensweise für das Schutzgut Boden. Es liegen daher keine belastbaren Alternativen zur vorliegenden Planung vor.

H. Kosten der Planung

Die Kosten umfassen die verfahrenstechnische Betreuung und Durchführung der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Verfahrensabläufe. Für die Durchführung des Aufhebungsverfahrens werden keine weiteren Kosten erwartet.

I. Finanzierung

Es ist keine Finanzierung erforderlich. Die Kosten der Bauleitplanung sind im Produkt 090161000/-Stadtplanung abgebildet.

J. Auswirkung auf Dritte

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 107/1 sowie der Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 107 reichen die Möglichkeiten des § 34 BauGB aus, um in diesem Bereich die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

K. Auswirkungen auf das Klima

Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt im Süd-Westen der Gemarkung Bauschheim in Bereich einer Stadt- bzw. Ortsrandlage. Die vorhandenen Korridore im Gebiet und freie Randlagen sorgen für eine Durchlüftung der bebauten Wohnquartiere mit Frischluft. Als Auswirkung von Siedlungsflächen ist neben der Schadstoffemission durch den Verkehr insbesondere bei der Neuversiegelung von Bodenoberflächen mit Gebäuden mit einer Veränderung des Mikroklimas durch die Beseitigung der natürlichen Pflanzen- und Bodendecke und die darauffolgende Vergrößerung der versiegelten Fläche zu rechnen.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima ist im betroffenen Gebiet der Aufbau von Grünstrukturen z.B. in Form von Dachbegrünungen, Entsiegelung von Flächen, der Ersatz von abgängigen Gehölzpflanzungen zur Beschattung versiegelter Flächen anzustreben.

Weiterhin werden durch nahegelegene Grünstrukturen sowie begrünte Quartiersflächen eine Minderung der Temperatur, Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Schattenwirkung u.a. eine mögliche nächtliche Luftabkühlung gefördert.

Die Belange des Klimaschutzes werden u.a. bei der Planung von Neubauten durch das im August 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt. Die Umsetzung der detaillierten Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz sind vom Architekten des Gebäudes bei der Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

Rüsselsheim am Main, den 11.01.2022

Udo Bausch
Oberbürgermeister