

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	349/ 16- 21
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung Gemarkung Rüsselsheim
Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. V+E10
Bezeichnung: "Gabelsberger Platz"
hier: Einleitungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 BauGB, Auslegungsbeschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3, 4 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

M-Nr.: 151/18

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

A. Kenntnisnahme

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass der Evangelische Kirchengemeindeverband Rüsselsheim, Kohlseestraße 52, 65428 Rüsselsheim mit Schreiben vom 07.06.2017 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt hat (Anlage 2). Im Antrag wurde der Wechsel des Vorhabenträgers auf die Gemeinnützige Siedlungs- Werk GmbH Frankfurt am Main, Blumenstraße 14-16, 60318 Frankfurt am Main, angekündigt.

B. Beschluss

1. Für den Geltungsbereich in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12, wird gemäß dem eingegangenen Antrag vom 07.06.2017 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt und auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Verfahrens liegt in der Gemarkung Rüsselsheim in Flur 12 und ist in Anlage 1 dargestellt. Die Gesamtfläche umfasst ca. 4. 918 qm und beinhaltet die Flurstücke 65/5 und 65/6.

3. Das Verfahren trägt die Ziffer Nr. V+E 10 mit der Bezeichnung „Gabelberger Platz“.
4. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. V+E 10 „Gabelberger Platz“, bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 1), dem Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan(Anlage 3; 3A), dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP- Anlage 3.1, 3.2, 3.2A, 3.2B) , dem Entwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und dem Entwurf der Begründung (Anlage 5), beteiligt. Die Entwurfsplanung einschließlich der bereits vorliegenden Fachgutachten wird für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, werden zum Planentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert .
6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt (beschleunigtes 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. Die Gesamtfläche des Verfahrens von 4.918 qm erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalls kann somit entfallen.

Begründung:

A. Ziel

Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V+E 10 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Studentenwohnheimes mit Foyer, eines Wohnhauses und eines Ersatzbaus einer Kindertagesstätte auf einer Teilfläche des Areals der Evangelischen Luthergemeinde, Gutenbergstraße 2, geschaffen werden.

B. Problem/ Ausgangslage

Der evangelische Kirchengemeindeverband Rüsselsheim plant bauliche Veränderungen auf dem Grundstück der Kirche am Gabelberger Platz 2 und beabsichtigt, nach der Teilung von Grundstücksflächen das als Plangebiet dargestellte Gelände für eine Vorhabenplanung an den Vorhabenträger GSW zu veräußern. Der Vorhabenträger möchte auf den herausparzellierten Teilflächen Parzelle 65/5 und 65/6 Wohnbebauungen für die Nutzungen als Studentenwohnheim, allgemeines Wohnhaus und eine Einrichtung einer Kindertagesstätte entwickeln. Der für das Gebiet gültige Bebauungsplan Nr. 56 aus den 60iger lässt die geplanten Baumaßnahmen des Vorhabenträgers nicht zu. Es ist eine Bebauungsplan – Änderung durchzuführen. Im vorliegenden Fall wird ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einschließlich der Erarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in Verbindung mit der Ausarbeitung des hierzu erforderlichen Durchführungsvertrages nach den Maßgaben des § 12 BauGB entwickelt.

C. Beschlusshistorie

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1965 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 56 „Die Lachengärten“. Das Grundstück Gutenbergstrasse 2 ist durch den Planeinschrieb „Ev. Kirche und Gemeindezentrum“ und darüber hinaus über die graphische Darstellung der Kirchengebäude als „öffentliche Einrichtungen“ gekennzeichnet. Der angrenzende benachbarte Wohnbaubestand im Süden entlang der Albert-Schweitzer-Straße wurde als reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

Der Bebauungsplan enthält keine weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet.

Für das im Norden angrenzende Gebiet wurde für die Entwicklung einer Wohnbebauung die Bebauungsplanänderung Nr. 56/1 „Die Lachengärten, 1. Änderung“ durchgeführt.

D. Verfahren

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist erforderlich, um die Ziele einer städtebaulichen Arrondierung und Nutzungsverbesserung des Areals in Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet zu bringen.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 12 BauGB neben der Ausarbeitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung in Verbindung mit einem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger der Gemeinnützigen Siedlungswerk GmbH und der Stadt Rüsselsheim am Main abzuschließen. Der Durchführungsvertrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind aufeinander abgestimmte Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

E. Beschreibung des Projektes / Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Plangebiet am Gabelsberger Platz 2, auf dem Flurstück 65/6, eine zweigeschossige Kindertagesstätte am Standort des vorhandenen Gemeindehauses zu errichten. Die Trägerschaft der Einrichtung soll weiterhin von der evangelischen Luthergemeinde betrieben werden.

Zwischen dem Freibad, dem öffentlichen Rad- und Fußweg und der neuen Kindertagesstätte soll auf dem Flurstück 65/5 ein viergeschossiges Studentenwohnheim mit Bezug zur Hochschule Rhein-Main entstehen. Für das studentische Wohnen sind 80 Einzelappartements und Wohngemeinschaften für weitere 12 Betten geplant. Das Grundstück stellt durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zur Hochschule einen wichtigen Standort für ein Studentenwohnheim dar, der gleichzeitig den Wohnungsmarkt entlastet. Weiterhin bietet das benachbarte städtische Schwimmbad ein attraktives Freizeitangebot für die Studentenschaft.

Das vorhandene Pfarrhaus soll durch ein dreigeschossiges Wohnhaus mit bis zu sieben Wohneinheiten ersetzt werden.

Die Gebäudehöhen staffeln sich von der zweigeschossigen Kindertagesstätte am Gabelsberger Platz 2 über das dreigeschossige Wohngebäude mit einer allgemeinen Wohnnutzung im Norden des Plangebietes bis zum viergeschossigen Studentenwohnheim, welches sich mit der größten Entfernung von ca. 58 m bis zur vorhandenen Lutherkirche positioniert.

Durch die Zweigeschossigkeit der geplanten Kindertagesstätte wird der Gabelsberger Platz im Westen räumlich gefasst.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert, ein direkter Anschluss an die angrenzenden Verkehrsstraßen Gabelsberger Platz, Gutenbergstraße, Albert-Schweitzer-Straße sowie an die Fuß- und Radwegeverbindungen „An der Lache“ und zur Hochschule ist vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze für das Studentenwohnheim und die Wohnbebauung werden auf den Grundstücksflächen des Verfahrens angeordnet. Die Stellplätze der Kindertagesstätte sind anteilig im Plangebiet und auf den Flächen der Parzelle 65/4 der Kirche über eine Baulasteintragung vorgesehen.

Für den Artenschutz (Anlage 8A) und den Gehölzbestand (Anlage 8) wurden entsprechende Fachgutachten erstellt. Im Lageplan zum Gehölzerhalt und – Gehölzentfernung (Anlage 7A) wurden die Grünbestände gekennzeichnet, die aufgrund der Vorhabenplanung betroffen sind. Bei der Maßnahme findet die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main Anwendung.

Der Ausgleich ist nach den Vorgaben der Satzung in Verbindung mit der Einhaltung der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 und den Inhalten des Durchführungsvertrages umzusetzen.

E. Alternativen

Sollte die Bebauungsplan- Änderung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nicht eingeleitet werden, wäre die vorgesehene Vorhabenplanung des Vorhabenträgers nicht realisierbar.

F. Konsolidierungsofferte

Entfällt

G. Kosten

Sämtliche Kosten für die Planung und die bauliche Herrichtung des Vorhabens gehen zu Lasten des Vorhabenträgers, die Gemeinnützige Siedlungs-Werk GmbH (GSW) in Frankfurt am Main.

H. Auswirkung auf Dritte

Eventuelle Auswirkungen auf Dritte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht.

Für die Umsetzung der Maßnahme wurde vom Vorhabenträger eine Aufteilung des Flurstücks 65/3 vorgenommen. Der östliche Bereich des Grundstücks mit dem Kirchengebäude und dem Anbau des Gemeindehauses verbleibt als Flurstück 65/4 in Eigentum des Ev. Kirchengemeindeverbandes Rüsselsheim. Das Plangebiet im Westen wurde in zwei Flurstücke, Parzelle Nr. 65/5 und 65/6, geteilt, die in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.

I. weiteres Verfahrensschritte

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung wird gemäß § 3 (2) BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Hierzu werden der Bebauungsplanentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor Beginn der Auslegung ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4(2) BauGB zum Planentwurf beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 benachrichtigt.

Rüsselsheim am Main, den 15.05.2018

Udo Bausch
Oberbürgermeister