



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-200/21-26	
Datum	21.04.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	26.04.2022	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	19.05.2022	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	02.06.2022	beschließend

Betreff:

**Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
Bebauungsplanverfahren Nr. 148 „Frankfurter Straße“,
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB, Auslegungsbeschluss und Durchführung der Beteiligung
der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3, 4
BauGB i.V. mit § 13a BauGB**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur
Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass für das Bebauungsplanverfahren Nr. 148 im dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgt.
2. den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 148 (Anlage 1), in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 1,5 und 6, mit einer Gesamtgröße von ca. 1,78 ha.
3. dass das Bebauungsplanverfahren die Ziffer 148 und die Bezeichnung „Frankfurter Straße“ erhalten wird.
4. dass zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 148 „Frankfurter Straße“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Planunterlagen, bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 1), dem Planentwurf mit Legende (Anlage 2), dem Entwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und dem Entwurf der Begründung (Anlage 4), für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt werden.
5. 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.

6. dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 148 gemäß § 13a BauGB als Bauleitplanung der Innenentwicklung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13, 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. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3, 4 Abs.1 BauGB wird nicht durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind erfüllt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Begründung:

A. Ziel

Die Stadt Rüsselsheim beabsichtigt die historischen Grünflächen am östlichen Eingang zu Innenstadt zu sichern und gleichzeitig eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung für die Grundstücke Frankfurter Straße 76 – 96 zu ermöglichen.

B. Ausgangslage

Das Plangebiet befindet sich in der Rüsselsheimer Innenstadt zwischen Rathaus und Rugbyring und wird von der östlichen Stadtzufahrt, der Frankfurter Straße durchschnitten.

Dieser Bereich ist der historische Zugang zur Rüsselsheimer Innenstadt aus Richtung Frankfurt. In seiner heutigen Form besteht er schon über 100 Jahre. Mehrere Dokumente, darunter ein Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1913 zeigen den Stadteingang mit seinen Grünflächen und dokumentiert den historischen Planungsansatz. Eine Bebauung entlang der Frankfurter Straße wird durch diesen Plan schon Anfang des 20 Jahrhunderts verhindert. Dadurch steht der Erhalt der Grünflächen, sowohl die Städtischen als auch die Privaten, im Vordergrund.



Im Zuge der Diskussion um Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich erscheint es notwendig, diese, für die Rüsselsheimer Innenstadt ökologisch wertvollen Grünflächen auch in Zukunft zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Frankfurter Straße soll diese Entwicklung im Bereich der Frankfurter Straße durchgeführt werden. Der Erhalt der Grünflächen hier soll die

klimatischen Verhältnisse in der Rüsselsheimer Innenstadt langfristig verbessern und aus stadtplanerischer Sicht den historischen Stadteingang Ost in seiner ursprünglichen Form zukünftig erhalten.

Das Plangebiet unterteilt sich in 3 Flächen, die sich um den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/Stresemannanlage gruppieren. Die nordöstlichen Teilflächen ist in ihrem nördlichen Bereich als Wohnbaufläche genutzt, die anderen beiden sind Grünflächen mit parkartigem Charakter.

C. Beschlusshistorie

Derzeit gibt es noch keine weiteren Beschlüsse zum Plangebiet.

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 Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 148 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

Im Zuge einer immer weiterschreitenden Verdichtung durch eine notwendige Wohnbebauung müssen die letzten innerstädtischen Grünflächen unter einen besonderen Schutz gestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dokumentiert die Stadt Rüsselsheim den Willen, ökologische und klimatische Ansprüche auch in der Innenstadt zu erfüllen und für die Stadt wertvolle Grünflächen auch zukünftig zu sichern.

Darüber hinaus soll die Fläche als innerstädtisches Brutgebiet gesichert werden.

F. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan soll den privaten Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur behutsamen Erweiterung der Wohngebäude sichern und auf der anderen Seite das innerstädtische Klima verbessern.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 148 „Frankfurter Straße“ 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 ortüblich 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.

G. Alternativen

Das Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung Nr. 148 verfolgt mit seinem Konzept die Verbesserung des innerstädtischen Klimas im Bestand und der behutsamen Nachverdichtung hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderte sparsame Vorgehensweise für das Schutzgut Boden. Es liegen daher keine belastbaren Alternativen zur vorliegenden Planung vor.

H. Kosten der Planung

Derzeit sind keine Kosten für das Verfahren bekannt.

J. Auswirkung auf Dritte

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Grundstücke Frankfurter Straße 76 – 96, die in ihrem nördlichen Teil mit einer Wohnbebauung überstellt sind. Von Teilen der Eigentümer*innen wurde erste Ideen zur einer weiteren Bebauung auf den Grundstücken entwickelt.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Eigentümern eine gesicherte Erweiterung der Wohnnutzung und schützt gleichzeitig die im südlichen Teil befindlichen ökologisch wertvollen Flächen.

K. Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt in der Rüsselsheimer Innenstadt in der Nähe zum Main. Die Grünflächen sind historisch gewachsen und sollen durch das Bauleitplanverfahren gesichert werden. Diese Sicherung des Bestandes vor massiver Versiegelung wird zur Verbesserung des Klimas in der dicht besiedelten Innenstadt beitragen. Detaillierter Informationen sind im Klimagutachten verfügbar.

Rüsselsheim am Main, den 26.04.2022

Udo Bausch
Oberbürgermeister