

VORLAGE

an den Ortsbeirat Königstädten zur
Stellungnahme und
an die Stadtverordnetenversammlung zur
Beschlussfassung

Eingang		DS.-Nr.	19/0
			6-11
AusIB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren Nr. 135
Bezeichnung: „Wohngebiet Blauer See II“
hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 am Verfahren

M-Nr.: 122/06

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage dem Ortsbeirat Königstädten zur Stellungnahme und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu.

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Der Geltungsbereich des Verfahrens ist in Anlage 2 dargestellt.
3. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf mit integrierter Landschaftsplanung (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und der Begründung einschließlich des darin enthaltenen Umweltberichtes gem. § 2 BauGB (Anlage 6,7) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Die Auslegungsfassung bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf mit integrierter Landschaftsplanung (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und der Begründung einschließlich des darin enthaltenen Umweltberichtes gem. § 2 BauGB (Anlage 6,7) ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Ergebnisse der Entscheidung zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten frühzeitigen Unterrichtung ist den Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen.

Gleichzeitig wird ihnen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine weitere Möglichkeit der Eingabe von Stellungnahmen zur Auslegungsfassung für die Dauer eines Monats gewährt.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens ist in Anlage 2 dargestellt.

In der vorliegenden Entwurfsplanung zum Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ wurden die Zielvorgaben aus der Studie „Programm Wohnen 2015“ eingearbeitet.

Programm Wohnen 2015 Vorgaben

Mit dem Programm „Wohnen 2015“ hat die Stadt Rüsselsheim einen Handlungsrahmen erarbeitet, der ihre Qualitäten als Wohnstandort steigern und besser im öffentlichen Bewusstsein verankern möchte. Als Qualität wird in dieser Studie herausgearbeitet, dass die Stadt Rüsselsheim dem weit verbreiteten Wunsch nach „Wohnen im Grünen“ gerecht wird, bei jedoch gleichzeitiger Nähe zu zentralen Einrichtungen der Stadt bzw. hervorragender Verkehrserschließung und schnelle Erreichbarkeit der Oberzentren.

Regionalplan Südhessen 2000

Im neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 ist die geplante Wohnbaufläche als Siedlungsfläche Zuwachs enthalten und liegt nicht im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/ Main.

Der Verbandsvorstand des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main weist darauf hin, dass die geplante Wohnbebauung, unter Berücksichtigung einer Nordwestbahn zur Erweiterung des Flughafens Frankfurt, im Siedlungsbeschränkungsbereich liegen wird (Entwurf zur Änderung des Landesentwicklungsplanes vom 23.05.2005).

Flächennutzungsplan Ausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1993 ist die letzte große Wohnbaufläche von Rüsselsheim „Wohngebiet Blauer See II“ enthalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens sind im Flächen-nutzungsplan neben Wohnbauflächen auch Teilbereiche für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz, Gärten sowie Streuobstwiesen/Obstbaumbestände ausgewiesen.

Landschaftsplanung

Das Verfahren liegt innerhalb des „landschaftsplanerischen Gutachtens“, welches im März 2003 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt wurde. Die hierin aufgeführten landschaftsplanerischen Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Die Wohnbauflächen sind als Siedlungserweiterungsflächen gemäß Regionalplan 2000 ausgewiesen.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ beschlossen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Siedlungserweiterung des Stadtteils Königstädten in nördlicher Richtung. Sie umfasst insgesamt ca. 23,7 ha. Das geplante Wohngebiet schließt sich nördlich an das bereits vorhandene Baugebiet „Blauer See I“ an und rundet dieses städtebaulich ab.

Im künftigen „Wohngebiet Blauer See II“ soll sich ein attraktives und zukunftsorientiertes Stadtprofil entwickeln. Geplant ist eine Wohnbebauung insbesondere auch eine Mischung aus 1- und 2-Familienhäusern, in Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Gebiet „Blauer See I“.

Rahmenplan

Im Vorgriff auf die weitere Bebauungsplanung wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, die nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2004 Informationsbestandteil für die im Oktober 2005 durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.12.2005 war.

Frühzeitige Trägerbeteiligung (Anlage 1)

Die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 27.09. bis 28.10.2005 statt. Von insgesamt 34 angeschriebenen Träger öffentlicher Belange sind 16 Rückmeldungen zugegangen, wobei von vier Stellungnahmen keine Anregungen geäußert wurden. Die übrigen Eingaben wurden entsprechend der Anlage 1, Bescheidung der eingegangenen Anregungen, in die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplanverfahrens eingearbeitet.

Der Planungsverband Ballungsraum Rhein-Main äußerte in seiner Stellungnahme vom 31.10.2005, dass die vorgelegte Rahmenplanung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Rüsselsheim entspricht.

Das Regierungspräsidiums Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 25.10.2005 mit, dass für Ausweisung der Wohnbaufläche auf Grundlage der Rahmenplanung ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren notwendig sein wird. Ansonsten sei das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verletzt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13.12.2005 statt. Gemäß Beschlussfassung zur Rahmenplanung wurde diese als Informationsgrundlage verwendet, wobei eine notwendige grundlegende Änderung der Planung insbesondere durch die Stellungnahme des RP Darmstadt erörtert wurde (Anlage 1). Der überwiegende Teilnehmerkreis wünschte eine weitere verkehrliche Anbindung an das nördliche Gewerbegebiet „Blauer See“, um die Lärmbelastung im vorhandenen Wohngebiet Blauer See I durch die künftigen zusätzlichen Verkehrsströme des Plangebietes „Blauer See II“ zu reduzieren.

Gegenüber der ursprünglichen Flächenausweisung der Rahmenplanung soll im Zusammenhang mit der notwendigen Umplanung eine höhere Ausweisung von ca. 65 % Bauflächenanteil erarbeitet werden.

Entwurfsplanung Wohngebiet

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist festzuhalten, dass nun die Wohnbauflächen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ entsprechend der Ausweisung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans von 1993 der Stadt Rüsselsheim entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt ca. drei Kilometer südöstlich der Kernstadt von Rüsselsheim. Es bildet den nördlichen Siedlungsabschluss des Ortsteils Königstädten. Die vorliegende Entwurfsplanung geht von ca. 315 neuen Wohneinheiten im Plangebiet aus. Im Zuge der Realisierung kann es zu Abweichungen kommen.

Die soziale Infrastruktur wird durch die benachbarten Gebiete mit abgedeckt. Im Südosten angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Kindergarten. Schulen und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen finden sich u.a. in der Ortslage von Königstädten. Südlich angrenzend entlang der Geschwister-Scholl-Straße finden sich kleinere Läden für den täglichen Bedarf, die durch die Planung eines Stadtplatzes mit Option für Läden bzw. Cafe im „Wohngebiet Blauer See II“ gestärkt werden sollen.

In Erweiterung an die vorhandene Nutzungsstruktur im Wohngebiet „Blauer See I“ wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das „Wohngebiet Blauer See II“ ist in drei

Baufelder BF1 bis BF3 gegliedert. Generelles städtebauliches Ziel ist es, eine einheitlich-kleinteilige Bebauungsstruktur entlang den Erschließungsstrassen zu entwickeln. Um das angestrebte Ziel zu erreichen, ist die maximal zulässige Geschossigkeit sowie die Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Im Baufeld BF 1 ist eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung, im Baufeld BF2 sind Hausgruppen zulässig.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die vier Tempo- 30 Straßen „An der Wehrlache“, „Geschwister-Scholl-Straße“, „Staufenbergstraße“ und „Anne-Frank-Straße“. Im Norden wurden ausgehend vom „Alexander-Flemming-Ring“ zwei neue Erschließungen angeordnet und planungsrechtlich abgesichert. Um Durchgangs- bzw. Schleichverkehr zwischen Königstädten und dem Gewerbegebiet „Blauer See und dem Wohngebiet „Blauer See“ weitgehend zu unterbinden, werden die äußeren Erschließungsstraßen versetzt durch das neue Wohngebiet geführt. Die innere Erschließung umfasst zwei unterschiedliche Bereiche, die Tempo 30- Zone und die verkehrsberuhigte Tempo 7 Zone, sie sind in der Planentwurfszeichnung entsprechend gekennzeichnet.

In den Planstraßen A, B,C und D besteht die Option, zwischen den vorgesehenen Baumpflanzungen öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr herzustellen. Ein detaillierter Standorteintrag kann erst nach Klärung der künftigen Grundstücksbreiten und deren Zufahrten erfolgen.

Das Plangebiet wird an das öffentliche Busliniennetz der Stadtwerke Rüsselsheim angebunden. Die Durchfahrt der Busse führt von der Geschwister-Scholl-Straße zentral durch das Wohngebiet „Blauer See II“ weiter in das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Blauer See“. Die genaue Buslinienführung sowie die Positionierung der Haltestellen wurden mit den Stadtwerken abgestimmt und ist in der Begründung als Planskizze beigefügt.

Grünvernetzung

Zentraler Ansatz für die Grünstruktur war eine hohe Vernetzung des neuen „Wohngebietes Blauer See II“ mit den umgebenden Grünräumen der Horlache, der Regionalparkroute und den Sport- und Waldflächen zu erreichen. Daher wurden vier nordsüdgerichtete Grünflächen „GF2“ angelegt. Sie ermöglichen eine Kfz- freie Erreichbarkeit der Regionalparkroute und sind jeweils Kinderspielplätzen ausgestattet. Im Nordosten des Plangebietes, zwischen der Regionalparkroute und den Waldflächen, entsteht zudem ein zusammenhängendes Naherholungsgebiet – Grünflächen „GF6“ - mit einem Bolzplatz und Spielfeld für ältere Kinder bzw. Jugendliche.

Umweltbericht

Mit dem im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien wurde die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für die Bauleitplanung verbindlich festgeschrieben (§ 2 a BauGB). Das wichtigste formelle Instrument hierfür ist der Umweltbericht, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung zu dokumentieren sind. Der entsprechende Umweltbericht für die Bauleitplanung Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ ist als eigenständiger Teil in der Begründung enthalten.

Gutachten

Für die Erarbeitung der vorliegenden Entwurfsplanung mit Umweltbericht wurden folgende aktuelle Gutachten erstellt:

- Hydrologisches Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“
Ingenieurbüro BGS Umwelt GmbH, Darmstadt, März 2006
- Gutachten Nr. L 5704 zu den Lärmimmissionen im Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“, TÜV Süd, Eschborn,
März 2006
- Verkehrstechnische Untersuchung zum „Wohngebiet Blauer See II“, Ingenieure
R+T, Darmstadt, März 2006

Umlegungsverfahren

Parallel zur Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs werden die Belange der Umlegung erarbeitet, die wiederum in die Bauleitplanung einfließen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2005 die Umlegung für das Plangebiet „Blauer See II“ in Rüsselsheim angeordnet. Die Befugnisse zur Durchführung des Umlegungsverfahrens und zur Aufstellung eines Umlegungsplans wurden mit Anordnungsbeschluss auf den Magistrat der Stadt Rüsselsheim als Umlegungsstelle übertragen. Dem Magistrat obliegt nun der Beschluss das Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des § 47 (1) BauGB einzuleiten. Vor dem noch zu fassenden Einleitungsbeschluss hat gemäß § 46 BauGB die Anhörung und Information der betroffenen Eigentümer am 21.02.2006 stattgefunden. Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind durch einen relativ kleinteilig strukturierten Einzelbesitz gekennzeichnet. Derzeit befindet sich von 17,1 ha Wohnbaufläche rund 12,7 ha in Privatbesitz und 4,4 ha im Besitz der Stadt.

Naturschutzbeirat

Der Naturschutzbeirat stimmte in seiner Sitzung am 26.04.2006 der vorliegenden Entwurfsplanung zu.

Weitere Verfahrensschritte

Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung wird die vorliegende Entwurfsfassung der Bebauungsplanung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange werden über die Bescheidung ihrer eingereichten Stellungnahme informiert (Anlage 1) und erhalten gemäß § 4 Abs.2 BauGB nochmals eine Eingabemöglichkeit zum aktuellen Stand des Verfahrens.

Rüsselsheim, den 30.5.2006

Jo Dreiseitel
Stadtrat