



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-222/21-26	
Datum	26.05.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	31.05.2022	beschließend
Ortsbeirat Königstädten	30.06.2022	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.07.2022	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	21.07.2022	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	01.12.2022	beschlussempfehlend

Betreff:

**Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Bebauungsplanverfahren Nr. 80, „Bensheimer Straße“
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB**

Der Magistrat beschließt den Entwurf der Beschlussvorlage zur Weiterleitung an die Stadtverordnetenversammlung.

Beschlusstext:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. dass für das Bebauungsplanverfahren Nr. 80, „Bensheimer Straße“ 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. 80 (Anlage 1), in der Gemarkung Königstädten, Flur 10;
3. dass das Bebauungsplanverfahren die Ziffer 80 und die Bezeichnung „Bensheimer Straße“ erhalten wird und
4. dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 80 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

In dem durch die Bensheimer Straße geteilten Geltungsbereich sind 2 Vorhaben geplant, die auf Grund der derzeitigen baurechtlichen Vorgaben nicht umgesetzt werden können.

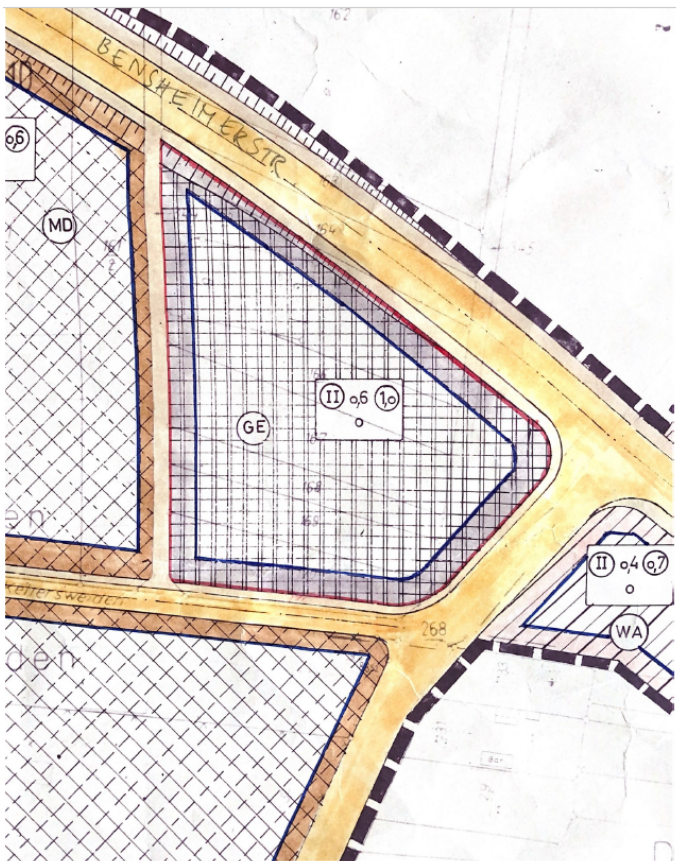
So ist zum einen ist die Aufgabe des bestehenden Gewerbebetriebes südlich der Bensheimer Straße geplant. Hieraus resultiert, dass für eine GE Nutzung in diesem Bereich keinerlei Grundlage mehr besteht. Stattdessen ist hier die Entwicklung von Wohnen und die Möglichkeit zur Errichtung einer KiTa vorgesehen.

Zum anderen soll die vorhandene Gemeinschaftsunterkunft nördlich der Bensheimer Straße langfristig zu einer Wohnnutzung umgewandelt werden.

Da die Umsetzung der Projekte im Interesse der Stadt Rüsselsheim liegt, die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum , ist die Anpassung der Bauleitplanung nötig.

B. Ausgangslage

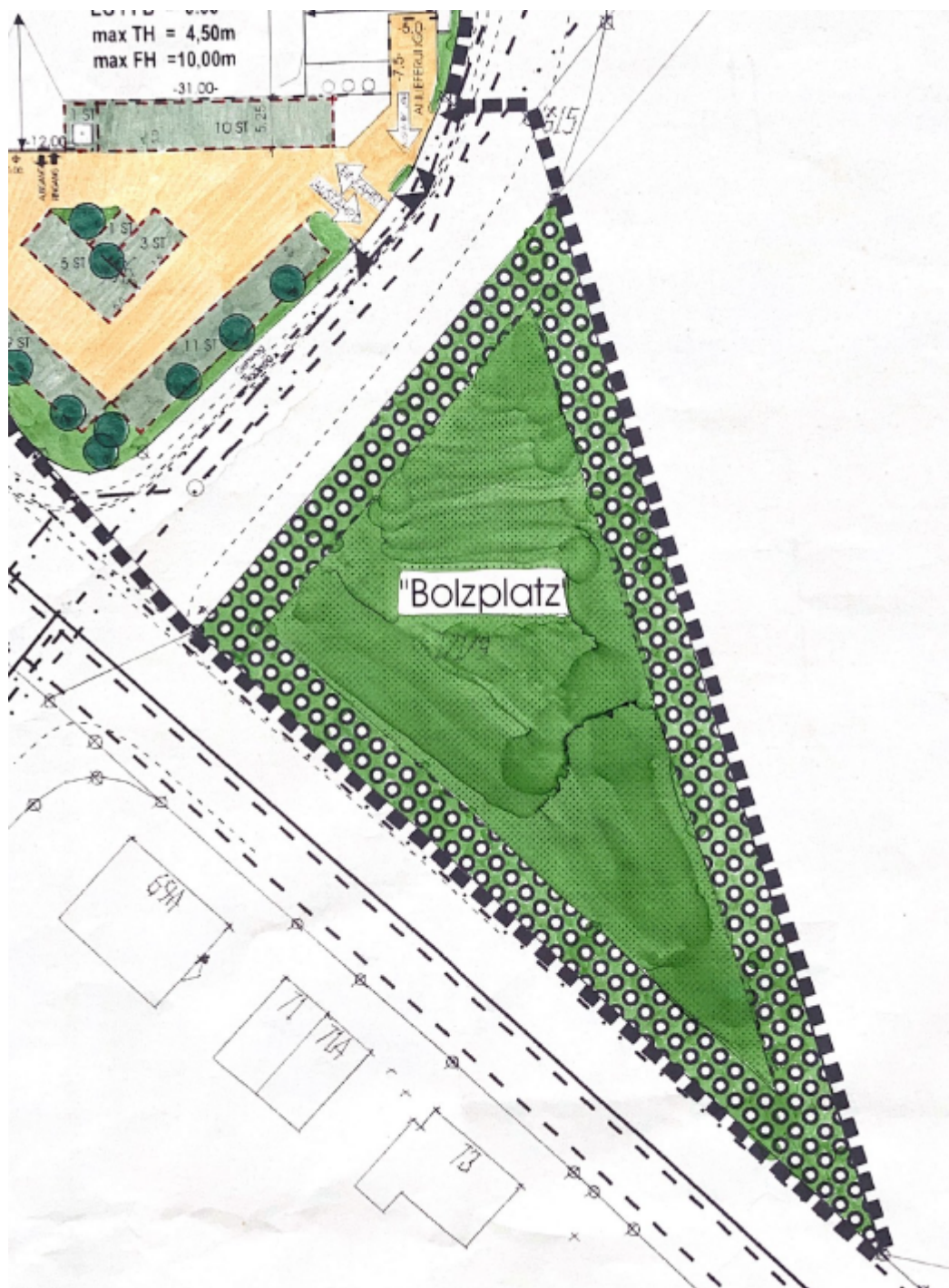
Das südlich der Bensheimer Straße liegende Gebiet ist Bestandteil des gültigen Bebauungsplanes Nr. 59, „Keltersweiden/Bachgärten. Dieser ist seit dem 30.07.1969 rechtskräftig. Hier werden die Grundstücke als GE (Gewerbegebiet) gewidmet.



Der Eigentümer der farbig hinterlegten Grundstücke betreibt derzeit einen gewerblichen Holzhandel auf den Flächen, beabsichtigt diesen aber mittelfristig aufzugeben. Damit verbunden ist eine Umnutzung der frei werdenden Flächen.

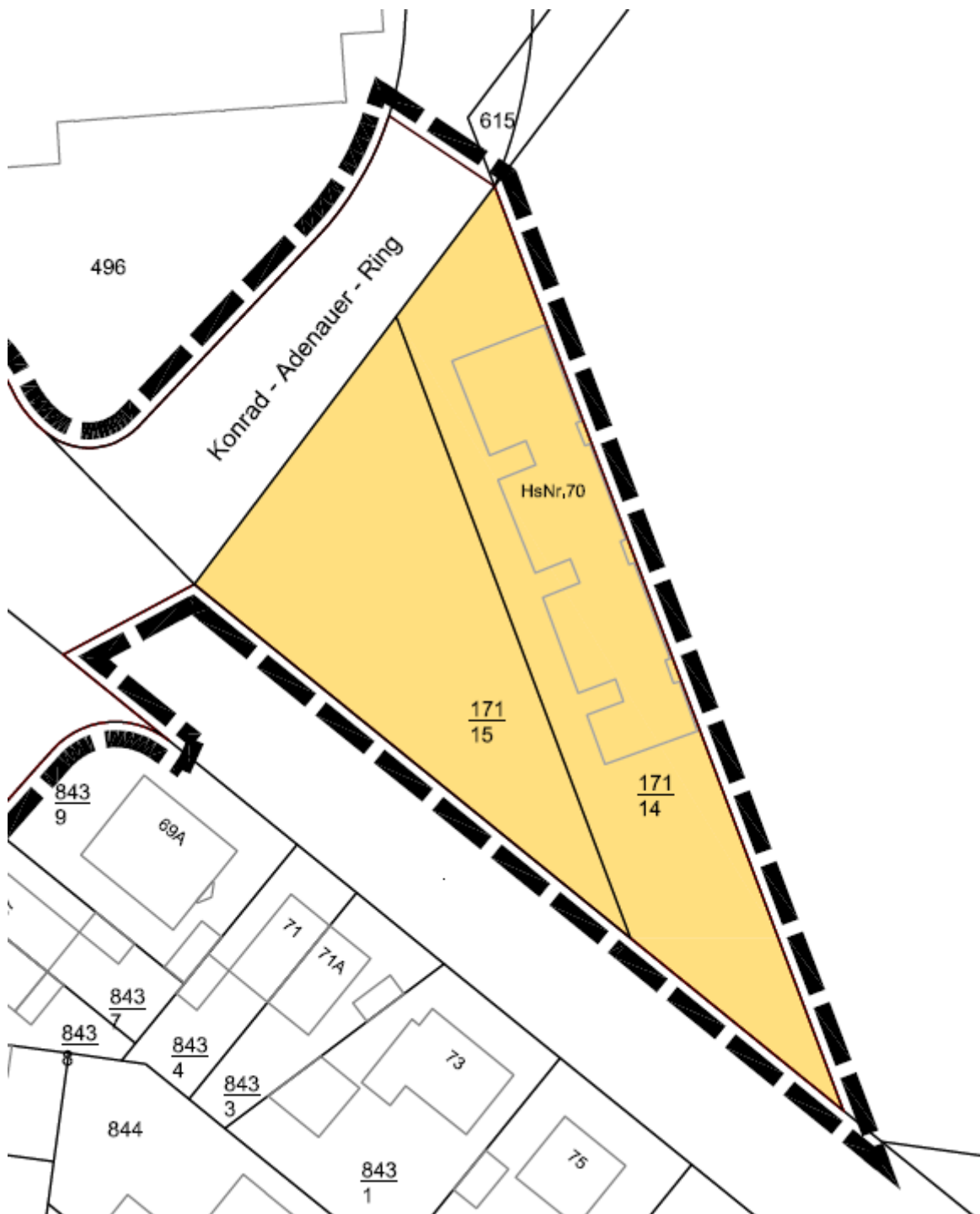
Es ist vorgesehen, auf dem Flurstück 168/5 Geschosswohnungsbau zu errichten. Auf dem Flurstück 168/6 wäre die Errichtung einer KiTa denkbar. Auf dem Flurstück 168/3 befindet sich bereits ein Wohngebäude.

Die nördlich der Bensheimer Straße befindliche Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes V+E 1, „Bensheimer Straße“ und als Bolzplatz gewidmet. Dieser ist seit dem 27.09.1999 rechtskräftig.



2. Bestand V+E Plan 1

Auf dem Grundstück 171/14 wurde hier von der gewobau ein Gemeinschaftsunterkunft (Hs Nr. 70) im Auftrag der Stadt Rüsselsheim errichtet.



Derzeit wird davon ausgegangen, dass das Gebäude mittelfristig als Mehrfamilienwohnhaus von der gewobau unter Einbeziehung des Flurstückes 171/15 weiterbewirtschaftet wird. Um diese Nutzung langfristig zu sichern ist hier ebenfalls eine Änderung des bestehenden V+E Planes nötig.

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

Beide geplanten Nutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen sind auf Grundlage der vorhandenen Bebauungsplanung nicht möglich. Eine Änderung der bestehenden Bauleitplanung ist daher nötig.

F. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan soll auf der einen Seite dem privaten Grundstückseigentümer auf der Südseite der Bensheimer Straße die Weiterentwicklung seiner Flächen hin zu einer Wohnnutzung ermöglichen, auf der anderen Seite soll die Gemeinschaftsunterkunft planungsrechtlich gesichert und zukünftig als Geschosswohnungsbau weiter bewirtschaftet werden können.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 80 „Bensheimer 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. 80 verfolgt mit seinem Konzept die Anpassung der Bauleitplanung an die vorhandenen oder vorgesehenen Gegebenheiten.

Eine Alternative hierzu ist nicht vorhanden.

H. Kosten der Planung

Derzeit sind keine Kosten für das Verfahren bekannt.

J. Auswirkung auf Dritte

Auswirkungen auf Dritte sind nicht bekannt.

K. Auswirkungen auf das Klima

Da sämtliche Maßnahmen im Bestand und auf bereits versiegelten Flächen durchgeführt werden ist mit einer negativen Auswirkung auf das Klima nicht zu rechnen.

Eine detailliertere Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf das Klima werden im weiteren Verlauf des Verfahrens vorgenommen.

Rüsselsheim am Main, den 31.05.2022

Udo Bausch
Oberbürgermeister