

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>630/</b>
			<b>16-</b>
			<b>21</b>
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff:** Verbindliche Bauleitplanung  
Bebauungsplanverfahren Nr. 71, "Innenstadt-Nord, Schäfergasse"  
hier: Entscheidung über Anregungen gem. § 3 (2), § 4a (2) und (3) und  
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

**M-Nr.:** 320 / 19

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur  
Beschlussfassung zu:

**Beschlussvorschlag:**

1. Die zum Entwurf der Bebauungsplanänderung Nr.71, „Innenstadt-Nord, Schäfergasse“ fristgerecht eingebrachten Anregungen werden gem. Anlage 1 beschieden. Die sich durch die Entscheidung ergebenden Ergänzungen wurden in die Planung eingearbeitet
2. Der Geltungsbereich des Verfahrens ist in Anlage 2 dargestellt.
3. Die Bebauungsplanänderung Nr.71, „Innenstadt-Nord, Schäfergasse“ bestehend aus dem Bebauungsplan (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung gem. § 2 BauGB (Anlage 4) wird auf Grund § 10 BauGB hierzu beschlossen.
4. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Das Verfahren wurde nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Für das Verfahren wurde keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

## **Begründung:**

### **A. Ziel**

Mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens sollte die städtebauliche Entwicklung im Schäfergassenviertel im Hinblick auf seine bauliche Bedeutung für Rüsselsheim gesteuert werden. Die gestalterischen Ansprüche und Vorgaben an Neubauten im Quartier sollen im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der historischen Bausubstanz präzisiert werden.

### **B. Ausgangslage**

Im Schäfergassenviertel sind Sanierungen historischer Gebäude mit umfangreichen Mitteln durch Bund, Land und Stadt gefördert worden. Durch die Sanierung wurde das Viertel aufgewertet, es ist heute mit seiner historischen Architektur mit sorgsam ausgewählten Materialien und Details und mit den gut nutzbaren Freiflächen ein beliebter Wohnort.

### **C. Beschlusshistorie**

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 27.05.1981, DS Nr. 313/81, wurde bereits einmal ein Aufstellungsbeschluss für das Schäfergassenviertel gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 07.01.1987 bis 09.02.1987. Danach ruhte das Verfahren. Im Entwurf zur Planung wurde besonderen Wert auf die Beschränkung der Geschossigkeit inklusive der Festsetzung von Traufhöhen, Dachneigungen und Ausschluss von Flachdächern Wert gelegt.

In der Sitzung vom 01.07.2004, DS Nr. 385/04, erfolgte die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Innenstadt, dessen Bestandteil auch die Schäfergasse war. Ziel des Sanierungsgebietes war es, im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wieder zu entsprechen.

Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 10.03.2005 DS Nr. 469/05 wurde die „Rahmenplanung Schäfergasse“ als Satzung beschlossen. Schwerpunkt der Rahmenplanung war es, die historische Bebauung zu erhalten und zu sanieren. Eine künftige Neubebauung sollte die kleinteiligen Strukturen aufgreifen. Das Gesamtbild des Quartiers sollte dem historischen Charakter der Schäfergasse angepasst werden.

In der Sitzung am 22.09.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 71, „Innenstadt-Nord, Schäfergasse“ sowie eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese wurde mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 06.09.2018 um 1 Jahr verlängert.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger\*innen wurde im Rahmen einer Versammlung am 24.01.2018 durchgeführt.

Die Auslegung des Vorentwurfes und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) fand im Zeitraum vom 18.12.2017 bis 31.01.2018 statt.

Während der Beteiligung wurden von 9 Bürger\*innen und 11 TÖB Anregungen zum Verfahren abgegeben.

In der Sitzung am 16.06.2019, DS-Nr. 517/16-21, beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Offenlage erfolgte vom 03.06.2019 bis 05.07.2019. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde parallel zur Offenlage durchgeführt. Während der Offenlage wurden von 4 Privatpersonen und 9 Träger öffentlicher Belange Anregungen zum Verfahren gegeben. Die Anregungen wurden gemäß Anlage 1 beschieden.

#### **D. Lösung**

Zum Erhalt des Schäfergassenviertels in einer gestalterischen Einheit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig. Hierdurch können Neu- und Ergänzungsbauten in ihrer Form, Größe und Nutzung an die bestehende Bebauung angeglichen werden. Auch kann durch dieses Instrument die Materialität der Gebäude eingeschränkt werden, sodass Neubauten sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Hiermit werden die bereits aufwendig durchgeführten Sanierungsmaßnahmen an den denkmalgeschützten Häusern im Gesamtkontext des Viertels gewürdigt.

#### **E. Alternativen**

Sollte kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, müssten Neubauten im Viertel künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Zwar konnten in der Vergangenheit durch umfangreiche Beratung durch das Sanierungsteam wesentliche Verhandlungserfolge erzielt werden, dennoch sind die Möglichkeiten der Steuerung durch die Stadt hierbei stark eingeschränkt und reichen als Mittel für einen so historisch und gestalterisch wichtigen Punkt in Rüsselsheim nicht mehr aus.

#### **F. Konsolidierungsofferte**

Entfällt

#### **G. Kosten**

Entfällt

#### **H. Auswirkung auf Dritte**

Künftige Bauherren erhalten Klarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen für ihre Neubauten.

Rüsselsheim am Main, den 19.11.2019

Udo Bausch  
Oberbürgermeister