

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>685/</b>
			<b>16-</b>
			<b>21</b>
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff:** Verbindliche Bauleitplanung Rüsselsheim am Main, Verfahren der Innenentwicklung (gemäß § 13a BauGB) Bebauungsplan Nr. 48/6, Bezeichnung: „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“  
hier: 1. Entscheid über eingegangene Stellungnahmen aus der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3, 4 BauGB i.V. mit § 13a BauGB  
2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 13a BauGB

**M-Nr.:** 88/20

**Beschlussvorschlag:**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Auslegungsfassung werden gemäß Anlage 1 (a, b, und c) beschieden.
2. Die sich durch die Bescheidung aus Anlage 1 ergebenden Ergänzungen wurden in die Planung eingearbeitet.
3. Der räumliche Geltungsbereich (siehe Anlage 2) umfasst eine Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup>.
4. Auf der Grundlage von § 10 BauGB wird die Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/6 „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 2), der Planzeichnung (Anlage 3), sowie der Planzeichenerklärung (Anlage 3.1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und der Begründung (Anlage 5) beschlossen.
5. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. 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, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.
7. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

**II. Begründung**

## **A. Ziel**

Mit der Durchführung eines Bauleitplanverfahrens soll das Gebiet zukunftsweisend entwickelt werden. Insbesondere soll die Erledigung der kommunalen Pflichtaufgaben – genauer der Bereitstellung von Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten – der Stadt Rüsselsheim am Main unterstützt werden. Es soll eine Kombination zweier städtebaulicher Nutzungen ermöglicht werden. Für die südlich der katholischen Kirchengemeinde gelegene Fläche sind eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss und ein Studentenwohnheim in den zwei Obergeschossen vorgesehen. Im nördlichen Bereich verbleibt die katholische Kirche mit Pfarrhaus.

## **B. Ausgangslage:**

Das Plangebiet (ca. 6.600 m<sup>2</sup>) liegt im Wohngebiet Dicker Busch I, im Stadtteil Haßloch. Betroffen sind das Grundstück der katholischen Kirchengemeinde „Auferstehung Christi“ in der Thüringer Straße 15-17 (ca. 6.300 m<sup>2</sup>) sowie eine südlich angrenzende öffentliche Wegeparzelle (ca. 300 m<sup>2</sup>). Westlich wird der Geltungsbereich durch den Ostpark begrenzt. Im Osten wiederum schließt die Thüringer Straße an, welche dem Gebiet zur Erschließung dient. Das Umfeld des Geltungsbereichs ist durch Geschosswohnungsbau in einem reinen Wohngebiet (WR) geprägt. Nördlich der Gemeinbedarfsfläche Kirche grenzt ein durch zweigeschossige Einzelhäuser geprägtes WR an. Im Süden befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der städtischen Wegeparzelle die Georg-Büchner-Schule.

Das Gebiet ist durch den einfachen Bebauungsplan „Dicker Busch I“ beplant. Derzeit ist der Geltungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Weitere Festsetzungen wurden für diesen Bereich nicht getroffen, so dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Vorhaben sind im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. sie sind nach den Eigenarten der Umgebung zu entwickeln. So kann sowohl eine konfessionelle Kindertagesstätte als auch eine Kindertagesstätte eines freien Trägers zugelassen werden. Sonstige Nutzungen wie beispielsweise Wohnen bedürfen jedoch einer Änderung des Bebauungsplans. Die Wegeparzelle fällt in den Gemeinbedarfsbereich. Hier erfolgt im Zuge der Änderung des Bebauungsplans die Anpassung der Nutzung von Gemeinbedarfsfläche hin zu öffentlicher Verkehrsfläche.

## **C. Beschlusshistorie**

Gemäß DS 15/16-21 (Planung der Versorgung mit Betreuungsplätzen für unter Dreijährige) hat die Stadtverordnetenversammlung am 02.06.2016 zur Kenntnis genommen, dass im Grundschulbezirk Georg-Büchner-Schule (Dicker Busch) ein zusätzlicher Bedarf von 48 Betreuungsplätzen für unter Dreijährige im Jahr 2016/17 besteht.

Am 16.05.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung mit der DS-Nr.: 512 und 513/16-21 (Planung der Versorgung mit Betreuungsplätzen U3 bzw. Ü3) den dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren sowie Kinder zwischen 3 Jahren und dem Schulantritt zur Kenntnis genommen und Maßnahmen zur Verringerung des Defizits an Betreuungsplätzen beschlossen. Weiterhin nimmt die Stadtverordnetenversammlung mit der Vorlage 512/16-21 zur Kenntnis, dass stadtweit 421 U3-Betreuungsplätze (Stand 01.02.2019) in Tageseinrichtungen für Kinder oder Kindertagespflege zur Verfügung stehen. Dies entspricht bei der Berücksichtigung von drei Jahrgängen aktuell einer Versorgungsquote von rund 17 %. Mittelfristig wird aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung weiterer Bedarf entstehen. Um die Zielvorgabe von 35 % zu erreichen, fehlen weitere 411 U3-Betreuungsplätze.

Für Kinder zwischen 3 Jahren und dem Schulantritt stehen 2.389 Betreuungsplätze zur Verfügung (Stand 01.02.2019). Dies entspricht einem Versorgungsgrad von 80 %. Im Betreuungsjahr 2019/2020 fehlen damit insgesamt 588 Betreuungsplätze zur Erreichung einer 100 %igen Versorgungsquote.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.06.2019 mit dem Beschluss der Vorlage DS 547/16-21 „Grundsatzbeschluss zum Projekt „Kita Thüringer Straße“ in Trägerschaft des „Freien Kindergartens Rüsselsheim e.V.“ die weitere Vorgehensweise zum Ersatzneubau der Kindertagesstätte auf dem Grundstück der katholischen Kirchengemeinde „Auferstehung Christi“ beschlossen.

Am 21.11.2019 beschloss sie mit der DS 613/16-21 schließlich die Aufstellung des Bebauungsplans „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ gemäß § 2 BauGB sowie zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13a BauGB.

#### **D. Lösung**

Mit der Durchführung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens soll die Nutzung der südlichen Teilfläche der Gemeinde „Auferstehung Christi“ durch eine Kombination aus Kindergarten und Studentenwohnheim städtebaulich gesichert werden.

#### **E. Verfahren**

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und die Neuversiegelung nimmt mit ca. 750 m<sup>2</sup> deutlich weniger Fläche als 20.000 m<sup>2</sup> in Anspruch. Daher wird das Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

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, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a Abs. 1 und 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht keine Verpflichtung zur Darlegung und Durchführung des Ausgleichs, es ist keine Biotopwertbilanzierung erforderlich. Die Vorgaben der städtischen Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände bleiben davon unberührt.

#### **F. Alternativen**

Sollte kein Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ gefasst werden, sind die vorgesehenen Nutzungen nicht realisierbar. Eine Genehmigung der Wohnnutzung (geplantes Studentenwohnheim) ist im Bereich der bestehenden Gemeinbedarfsfläche nicht möglich.

#### **G. Konsolidierungsofferte**

Ergänzende Kosten des Planverfahrens sowie notwendige Erschließungsmaßnahmen werden vom Investor getragen.

#### **H. Weitere Verfahrensschritte**

Die Bescheidung der Stellungnahmen ist in Anlage 1 ersichtlich. Es wurden 43 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von den 14 eingegangenen Stellungnahmen waren 9 nicht von Belang und 5 von Belang. Die sich ergebenden Ergänzungen und Aktualisierungen wurden in die Planung eingearbeitet. Die Ergänzungen und Aktualisierungen bedingen keine erneute Offenlage, da sie die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Auf der Grundlage von § 10 BauGB wird die Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/6 „Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 2), der Planzeichnung (Anlage 3), sowie der Planzeichenerklärung (Anlage 3.1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und der Begründung (Anlage 5) beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Rüsselsheim am Main, den 10.03.2020

Udo Bausch  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan-Änderungsverfahren Bezeichnung Nr. 48/6  
„Dicker Busch I, 6. Änderung, Kita Thüringer Straße“ Bauleitplan der Innenentwicklung,  
beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB Gemarkung Haßloch, Flur 2**

Entscheid über eingegangene Stellungnahmen aus der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3, 4 BauGB i. V. mit § 13a BauGB sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 13a BauGB

**Übersicht Anlagen**

<b>Anlage 1a</b>	Stellungnahme/Anregungen der Träger öffentlicher Belange – Von Belang	18.02.2020
<b>Anlage 1b</b>	Stellungnahme/Anregungen der Träger öffentlicher Belange – Nicht von Belang	18.02.2020
<b>Anlage 1c</b>	Stellungnahme/Anregungen der Öffentlichkeit	18.02.2020
<b>Anlage 2</b>	Geltungsbereich	
<b>Anlage 3</b>	Planzeichnung	18.02.2020
<b>Anlage 3.1</b>	Planzeichenerklärung	18.02.2020
<b>Anlage 4</b>	Textliche Festsetzungen	18.02.2020
<b>Anlage 5</b>	Begründung	18.02.2020
<b>Anlage 6</b>	Pflanzliste	25.09.2019
<b>Anlage 7</b>	Liste der Gutachten	25.09.2019
<b>Anlage 7.1</b>	Artenschutzgutachten	17.09.2019
<b>Anlage 7.2</b>	Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS, Darmstadt v. 2006	März 2006