



Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

<b>Drucksache</b>	
- öffentlich -	
<b>DS-89/21-26</b>	
Datum	14.09.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	21.09.2021	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	07.10.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	28.10.2021	beschließend

**Betreff:**

**Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Gemarkung Rüsselsheim Flur 12**

**Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. V+E 11**

**Bezeichnung „Hans- Sachs- Straße“**

**Einleitungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB**

**Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3,4 (1) BauGB i. V. mit §§ 12 und 13a BauGB**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**Beschlusstext:**

**A. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens durch die Antragstellerin, Frau Thi Minh-Tam Tran, wohnhaft in 65468 Trebur, Lucy-Weinert-Straße 8 zur Kenntnis (Anlage 1).

**B. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bauleitplanung V+E 11, in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12, gemäß dem eingegangenen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens (Anlage 1) nach § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt und auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen wird.
2. der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V+E 11 in Flur 12, Flurstück 76/19 mit einer Größe von ca. 0,3 ha in der Gemarkung Rüsselsheim liegt und in Anlage 2 dargestellt ist.

3. das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren die Bezeichnung: V+ E 11 „Hans- Sachs- Straße“ trägt.
4. der vorliegende Planungstand des Vorentwurfs der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung V+E 11 „Hans- Sachs- Straße“ sich aus dem Geltungsbereich (Anlage 2), dem Planvorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 3), dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 4), dem Vorentwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und dem Vorentwurf der Begründung (Anlage 6) einschließlich der bereits vorliegenden Fachgutachten (Anlagen 7 - 9) zusammensetzt.
5. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 12 und 13a BauGB zum Vorentwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung V+E 11 für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt wird.
6. die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 12 und 13a BauGB zum Vorentwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung V+ E 11 für die Dauer eines Monats durchgeführt wird.
7. die vorhabenbezogene Bebauungsplanung V+E 11 als Bauleitplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 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. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind erfüllt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.
8. der Beschluss öffentlich bekannt zu machen ist.
9. der Magistrat mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag bzw. eine Folgekostenvereinbarung verhandelt und abschließt.

## Begründung:

### **II. Begründung**

#### **A. Ziel**

Mit der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V+E 11 einschließlich der Erstellung des erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem Grundstück Hans-Sachs- Straße 98 A geschaffen werden.

In Rüsselsheim am Main besteht ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 55 Wohneinheiten auf dem Flurstück 76/19 soll dazu beitragen, den Wohnbedarf in Rüsselsheim am Main zu decken. Es wird der Planungsleitlinie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die beabsichtigte vorhabenbezogene Bebauungsplan- Änderung stellt sich als Nachverdichtung im Siedlungsbestand bzw. im Innenbereich gemäß § 13 a BauGB dar.

Es ist vorgesehen im Plangebiet eine Wohnanlage mit Tiefgarage in U- Form zu entwickeln. Auf dem Grundstück sollen 55 Wohneinheiten mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss

mit einer Flachdachkonstruktion entstehen. Notwendige PKW-Stellplätze für die Wohnanlage werden hauptsächlich in der Tiefgarage untergebracht. Oberirdisch sind lediglich bis zu acht Car-sharing- Stellplätze vorgesehen. Die Tiefgarage erhält eine Intensivbegrünung. Es wird ein Wohnungsmix aus Drei-, Zwei- und Einzimmerwohnungen sowie Penthouse- Wohnungen im Staffelgeschoss angeboten. Alle Wohnungen haben einen barrierefreien Zugang über die Aufzugsanlagen. Den Erdgeschosswohnungen soll ein entsprechender Gartenanteil zugeordnet werden. Insgesamt ist eine Gesamtwohnfläche von ca. 4.400 m<sup>2</sup> vorgesehen. Sämtliche Wohneinheiten sind als Eigentumswohnungen geplant.

Die Vorhabenträgerin hat eine Vorhabenplanung zur Errichtung einer Wohnanlage ausarbeiten lassen und einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Rüsselsheim am Main eingereicht (Anlagen 1 und 4).

## **B. Ausgangslage**

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung liegt in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12 und beinhaltet das Flurstück 76/ 19 mit ca. 3.000 m<sup>2</sup>.

Für das Plangebiet gilt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 56 „Die Lachengärten“. Dieser lässt die beabsichtigte Wohnnutzung aufgrund der festgesetzten Nutzung „Gewerbegebiet“ mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von maximal 0,5 in geschlossener Bauweise nicht zu. Derzeit wird auf dem ehemaligen Gelände der Überlandwerke Groß-Gerau eine gewerbliche Nutzung in Form einer Autowerkstatt mit Schilderdienst ausgeübt. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt, eine größere Anzahl von PKWs sind vor Ort stationiert. Westlich und östlich des Plangebietes schließen sich Bürogebäude sowie eine städtische Abwasserpumpstation an.

Das nördlich angrenzende Flurstück 77/2 außerhalb des vorhabenbezogenen Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 56 als öffentliche Grünfläche festgesetzt und weist eine vorhandene Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Grünflächen auf (vgl. Anlage 7 Artenschutzgutachten) auf.

Für eine legale Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ist im Vorgriff eine Bebauungsplan-Änderung erforderlich. Das Verfahren soll gemäß Antrag der Vorhabenträgerin als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren eingeleitet und durchgeführt werden.

## **C. Beschlusshistorie**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1965 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 56 „Die Lachengärten“. Das Grundstück Hans- Sachs- Straße 98 A (Flurstück 76/19) wie auch die benachbarte Flurstücke 76/15, 76/16 und 76/18 wurden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die angrenzende vorhandene Wohnbebauung im Süden erfolgte nach Inkrafttreten der Bebauungsplan- Änderung Nr. 56/1 „Die Lachengärten, 1. Änderung“ im Jahre 1982 über die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in geschlossener Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen.

## **D. Gesetzliche Grundlage**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Bauleitplanung und der Änderung 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.

Am 23.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten. In Artikel 2 des Gesetzes sind Änderungen der Baunutzungsverordnung enthalten. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Maße der baulichen Nutzung gelten nun als Orientierungswerte.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. V+E 11 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.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist nicht anzuwenden, es entfällt die Ausgleichsverpflichtung. Unabhängig hiervon ist im Rahmen der Bearbeitung der Bebauungsplanung der Innenentwicklung die Belange des Naturschutzes über die Untersuchung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erarbeiten.

#### **E. Problem**

Angesichts des stark ansteigenden Bedarfs an Wohnungen und in Ermangelung von geeigneten Flächen wurden innerstädtische Potentiale der Nachverdichtung untersucht. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Im Sinne des Gesetzes ist zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von neuen unbebauten Flächen und die damit verbundene Möglichkeit der Nutzungsänderung im Siedlungsbestand für geeignete Wohnbaumaßnahmen die Nachverdichtung bzw. Innenverdichtung gemäß § 13a BauGB vorzuziehen. Es soll damit einem zu hohen Verbrauch von neu ausgewiesenen Flächen entgegengewirkt werden.

Zur Gewährleistung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung wurden in der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung V+E 11 verbindliche Maßnahmen hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes festgesetzt. Grundlage hierfür ist die durchgeführte schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 21-3004, vom Büro Dr. Gruschka. Der vorhandene Straßenverkehr verursacht eine Lärmbelästigung, die in definierten Bereichen des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen für Gebäude erfordern.

#### **F. Verlauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, weiteres Vorgehen**

Der vorliegende Vorschlag einer Beschlussfassung zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V+E 11 „Hans-Sachs-Straße“ und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 13a BauGB bilden die Grundlage für notwendigen weiteren Schritte zur Verfahrensbearbeitung.

Die bauliche Nutzung orientiert sich am geplanten Nutzungskonzept des Vorhabens, das die Ausweisung eines Wohngebäudes vorsieht. Gemäß des § 12 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde bei der Bearbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht an die Festsetzungen nach §§ 9, 9a gebunden. Es werden drei Vollgeschosse sowie die offene Bauweise festgesetzt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist aus städtebaulicher Sicht begründbar, um eine

angemessene Dichte zu erreichen, der Innenentwicklung den Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen zu geben und somit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu dienen. Es ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse erfüllt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden oder minimiert werden können.

Im Plangebiet sind Stromleitungen vorhanden. Die Bereiche einschließlich der Schutzstreifen sind von einer Bebauung freizuhalten und wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Nach Auskunft der Stadtwerke ist das Grundstück Hans- Sachs- Straße 98A nicht mit Wasser, Gas, Strom und Breitband erschlossen. Eine Erschließung mit Gas und Strom wäre über die in der Hans- Sachs- Straße befindliche Hauptleitung bzw. des Niederspannungskabels grundsätzlich möglich. Eine Erschließung des Grundstücks mit Breitband kann aufgrund der fehlenden Infrastruktur derzeit nicht erfolgen. In der Hans- Sachs- Straße ist derzeit keine Wasserhauptleitung vorhanden. Die Sicherstellung der vorgenannten Erschließungsfractionen ist im Zuge der weiteren Planung von der Vorhabenträgerin zu klären.

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Vorentwurfsplanung wurden ein Artenschutzgutachten (Anlage 7), ein Verkehrsgutachten (Anlage 8) sowie eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 9) erstellt. Erforderliche Maßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen eingeflossen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 12 BauGB neben der Ausarbeitung einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung in Verbindung mit einem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Rüsselsheim am Main abzuschließen. Die Inhalte des Durchführungsvertrages liegen zum derzeitigen Stand der Vorentwurfsplanung noch nicht vor und werden im Zuge der Verfahrensbearbeitung formuliert.

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt in Verbindung mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung V+E 11 mit der Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB im Sinne einer Folgekostenvereinbarung abzuschließen.

#### **G. Alternativen**

Die Bebauungsplan- Änderung der Innenentwicklung Nr. 48/7 verfolgt mit ihrem Konzept der Gebietsmobilisierung im Bestand und der Nachverdichtung die vom Gesetzgeber geforderte sparsame Vorgehensweise für das Schutzgut Boden. Es liegen daher keine belastbaren Alternativen zur vorliegenden Planung vor. Sollte keine Bebauungsplan- Änderung für eine Wohnbebauung eingeleitet werden, wäre die vorgesehene Wohnbau- Konzeption nicht realisierbar. Eine Genehmigung gemäß § 31 BauGB wäre nicht durchführbar.

#### **H. Kosten der Planung**

Sämtliche Kosten für die Planung und die bauliche Errichtung des Vorhabens gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin Frau Thi Minh-Tam Tran, wohnhaft in 65468 Trebur, Lucy-Weinert-Straße 8.

#### **I. Finanzierung**

Es ist keine Finanzierung erforderlich. Es entstehen keine Kosten der Bauleitplanung, Produkt 090161000/-Stadtplanung.

#### **J. Auswirkung auf Dritte**

Eventuelle Auswirkungen auf Dritte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens untersucht.

#### **K. Auswirkungen auf das Klima**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die klimaökologischen Belange durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dach- und Tiefgaragenbegrünung berücksichtigt.

Die Begrünung von Tiefgarage und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dient u.a. dazu bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die festgesetzte Mindesthöhe der Vegetationsschicht von 1,00m bzw. 1,50 m wird eine dauerhafte Begrünung von Bäumen ermöglicht. Flachdächer bis zu einer Neigung von 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind mit Ausnahme von definierten technischen Aufbauten extensiv zu begrünen.

Aus Gründen des Klimaschutzes sind Dachbereiche mit Solarthermie- und / oder Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung und die Installation von Solarenergieanlagen ist zulässig.

Im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V+E 11 werden keine Festsetzungen getroffen, die der Nutzung von erneuerbaren Energien entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Zudem werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch das Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S.1728) geregelt.

Rüsselsheim am Main, 21.09.2021

Udo Bausch  
Oberbürgermeister