



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-464/21-26	
Datum	28.08.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	05.09.2023	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.09.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	05.10.2023	beschließend

Betreff:

**Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB Bebauungsplanverfahren Nr. 68 / 3 „Erweiterung Feuerwehr“,
Hier: Entscheidung der Stellungnahmen aus der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB i.V. mit § 13 a BauGB**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. dass die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Auslegungsfassung gemäß Anlage 1 beschieden wird.
2. dass die durch die Bescheidung aus Anlage 1 ergebenden Entscheidungen in die Planung eingearbeitet wurden.
3. dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ eine Gesamtfläche von ca. 2,06 ha (Anlage 2) umfasst.
4. auf Grundlage von § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“, bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 2), der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Anlage 3), der textlichen Festsetzungen (Anlage 4), der Begründung (Anlage 5) und der Pflanzenempfehlungsliste (Anlage 6).
5. die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung, dass der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht wird

Begründung:

A. Ziel

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt den Bedarf an Erweiterungsflächen der Feuerwehr zu entsprechen und gleichzeitig die städtebauliche Neuordnung im westlichen Bereich der Stadt Rüsselsheim am Main zu steuern. Durch den Rückbau der Stellantis-Flächen ist perspektivisch damit zu rechnen, dass die Werksfeuerwehr reduziert bzw. ersetzt wird. Der Bebauungsplan sichert der Feuerwehr die nötigen Erweiterungsflächen und gewährleistet somit die Sicherheit der Unterhaltung einer leistungsfähigen Feuerwehr im Stadtgebiet der Stadt Rüsselsheim am Main, wodurch insbesondere die Erledigung der kommunalen Pflichtaufgaben gesichert werden. Gleichzeitig wird eine weitere Versiegelung der freien Landschaft vermieden.

B. Ausgangslage

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ soll die Erweiterung der Feuerwehr im westlichen Bereich der Stadt Rüsselsheim am Main durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt ca. 1,8 km südwestlich des Stadtzentrums Rüsselsheim am Main. Umliegende Verkehrsflächen sind die überörtliche Verkehrsachse B 43 Rugbyring im Norden und die Darmstädter Straße im Osten. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2,06 ha und die nähere Umgebung ist im Süden durch Wohnen und im Westen, Norden und Osten durch Gewerbe geprägt. Im Plangebiet sind die Feuerwehr und die Stellplatzflächen von Stellantis (ehemals Opel) verortet. Die Zufahrt beider Flurstücke erfolgt über die Straße „An der Feuerwache“.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rüsselsheim am Main stellt ein stetiges Wachstum der Bevölkerungszahl dar und weist seit der Errichtung der Feuerwehr am aktuellen Standort einen Zuwachs von 10% auf. Im Zuge der Umstrukturierung der Stellantis-Flächen ist mittel- bis langfristig zu erwarten, dass die Werksfeuerwehr reduziert und somit auch durch die Feuerwehr der Stadt Rüsselsheim am Main bedient werden muss. Dadurch gewinnt die Notwendigkeit und auch die Dringlichkeit der Erweiterungsflächen für die Feuerwehr eine erhöhte Bedeutung. Hinzu kommt, dass sich die zentrale Lage und die gute Anbindung, sowie die Vermeidung von weiteren Versiegelungen der freien Landschaft den aktuellen Standort als die städtebaulich sinnvollste Lösung darstellt.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2,06 ha liegt in der Gemarkung Rüsselsheim am Main, Flur 15 und umfasst im einzelnen folgende Flurstücke: Nr. 844, 843, 842, 133/12, teilweise 371/5, 847. Das Flurstück 133/12, welches im derzeitigen Bestand als Verkehrsfläche genutzt wird, und das Flurstück 843, welches als Pkw-Stellplätze genutzt wird, stehen im Eigentum Dritter und müssen von der Stadt Rüsselsheim am Main erworben werden.

C. Beschlusshistorie

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 68 „Böllensee-Nord“, Rechtskraft am 26.05.1973

Bebauungsplan Nr. 68/1 Teil B „Böllensee-Nord, 1. Änderung“, Rechtskraft am 03.12.1988

In der Sitzung vom 26.05.2022 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Rugbyring Süd“ beschlossen. Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 156 [DS-226/21-26](#).

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2023 mit der Vorlage [DS-358/21-26](#) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ gemäß § 2 BauGB sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

D. Lösung

Mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens soll die Nutzung der westlichen Teilflächen in Rüsselsheim am Main städtebaulich für die kommunale Nutzung als Flächen für Gemeinbedarf (Feuerwehr) gesichert werden.

E. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ wird gemäß § 13 a BauGB als Bauleitplanung der Innenentwicklung im vereinfachten und beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 33 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von den 16 eingegangenen Stellungnahmen waren neun nicht von Belang und sieben hatten Hinweise und Anmerkungen. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

Die sich ergebenden Ergänzungen und Aktualisierungen wurden in die Planung eingearbeitet. Die Ergänzungen bedürfen keiner erneuten Offenlage, da sie die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Entscheidung der Stellungnahmen ist in Anlage 1 ersichtlich.

Auf der Grundlage von § 10 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 2), der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4), der Begründung (Anlage 5) und der Pflanzenempfehlungsliste (Anlage 6) als Satzung beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde 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 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Nach § 13 a 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 Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ beschlossen werden, ist eine Realisierung nicht möglich, da auch keine weiteren zentralen Standorte für eine alternative Planung vorliegen.

G. Weiteres Vorgehen

Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

H. Kosten

Die Flurstücke 133/12 und 843 sind keine städtischen Grundstücke, sondern stehen im Eigentum Dritter. Im Rahmen dieses Verfahrens müssen diese Flurstücke von der Stadt Rüsselsheim am Main erworben werden. Hierdurch entstehen Kosten, deren Höhe derzeit nicht bekannt sind.

I. Auswirkung auf Dritte

Im Zuge des Verfahrens müssen das Flurstück 133/12, die im Bestand als Verkehrsfläche genutzt wird, und das Flurstück 843, welches als Pkw-Stellplätze genutzt wird, umgewidmet und akquiriert werden

Rüsselsheim am Main, den 05.09.2023

i.V. Dennis Grieser
Bürgermeister