



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-359/21-26	
Datum	26.01.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	07.02.2023	beschließend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	09.03.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	23.03.2023	beschließend

Betreff:

Verbindliche Bauleitplanung,

Bebauungsplanverfahren Nr. 149, „Quartier am Ostpark“

Hier: Entscheidung über die Anregungen gemäß § 3, § 4 BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

I. Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. dass die eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur durchgeführten förmlichen Offenlage gemäß Anlage 2 beschieden werden.
2. dass die sich aus der Bescheidung der Stellungnahmen gemäß Anlage 2 ergänzenden Inhalte in die vorliegende endgültige Fassung der Planung Nr. 149 eingearbeitet werden.
3. den räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 149 (Anlage 1)
4. dass der Bebauungsplan Nr.149, „Quartier am Ostpark“, bestehend aus dem Bebauungsplan (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) als Satzung und die Begründung (Anlage 5) hierzu beschlossen wird.
5. dass die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen werden.
6. dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 149 gemäß § 13a BauGB als Bauleitplanung der Innenentwicklung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13, 13a BauGB durchgeführt wurde. 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.

7. dass der Beschluss ortsüblich bekannt zu machen ist.

Begründung:

A. Ziel

Nach Abschluss des Städtebaulichen Wettbewerbes zum Quartier am Ostpark sollte mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens die städtebauliche Zielsetzung des Wettbewerbes von 2018 umgesetzt und die Flächen einer Bebauung zugeführt werden.

B. Ausgangslage / Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Nach dem Umzug des SC Opel in sein neues Trainingsgelände am Stadionbad im Jahr 2015 wurde die Fläche der alten Sportplätze an der Georg-Jung-Straße vollständig abgeräumt und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

C. Beschlusshistorie

Stadtverordnetensitzung am 13.09.2007 (DS-Nr. [146/06-11](#))

Entwicklung der Flächen des SC Opel und des Stadionbades-Grundsatzbeschluss

Beschluss, das Trainingsgelände des SC Opel an der Georg-Jung Straße aufzugeben und auf der Fläche des alten Stadionbades in der Nähe des Rüsselsheimer Stadions neu zu errichten. Die aufgegebene Fläche sollte danach einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Umzug des Sportvereins könnte somit durch den Verkauf des zu entwickelnden Baulandes finanziert werden.

Stadtverordnetensitzung am 01.09.2011 (DS-Nr. [41/11-16](#))

Umnutzung des Stadionbades und der SC-Opel-Flächen

Beschluss zur endgültig Beauftragung der Verwaltung, die Umnutzung des Stadionbades und der Sportflächen des SC Opel in die Wege zu leiten.

Stadtverordnetensitzung am 26.11.2015 (DS-Nr. [571/11-16](#))

Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 149, „Quartier am Ostpark“

Stadtverordnetensitzung am 12.07.2016 (DS-Nr. [179/16-21](#))

Antrag der Fraktionen SPD, WsR, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke/Liste Solidarität - Konkretisierung der Planungsziele "B-Plan-Verfahren Nr. 149 / Quartier am Ostpark" sowie Antrag der CDU-Fraktion -Bebauungsplan Quartier am Ostpark;
Antrag der Fraktionen SPD, WsR, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke/Liste Solidarität Konkretisierung der Planungsziele hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung des Quartiers. Gleichzeitig wurde beschlossen, zur weiteren Konkretisierung einen städtebaulichen Wettbewerb mit Bebauungs- und Gestaltungssätzen durchzuführen.

An dem am 03.11.2017 ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb hatten sich 12.Bewerber beteiligt.

Das Preisgericht tagte am 21.01.2018 und erklärte die Arbeitsgemeinschaft Die Landschaftsarchitekten Bittkau Bartfelder mit AZ Architekten aus Wiesbaden zum Sieger des Wettbewerbes.

Stadtverordnetensitzung am 12.06.2018 (DS-Nr. [348/16-21](#))

Quartier am Ostpark -Umsetzung des StVV-Beschlusses vom 12.07.2016

Durchführung eines Wettbewerbes

Kenntnisnahme des Ergebnisses des Wettbewerbes und weiteres Vorgehen

Stadtverordnetensitzung am 21.11.2019, DS Nr. [611/16-21](#)

Bebauungsplanverfahren Nr. 149, "Quartier am Ostpark"

Beschluss zur Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden 4 (1) BauGB

Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2021, [DS-125/21-26](#)

Bebauungsplanverfahren Nr. 149, „Quartier am Ostpark“

Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren

D. Weitere Vorgehensweise

Als vorläufig letzter Schritt im Bauleitplanverfahren wurde entsprechend § 3 (2) BauGB die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und der Behörden gem. § 4(1) Baugesetzbuch wurde vom 24.01.2022 – 25.02.2022 durchgeführt.

Insgesamt gaben 16 Träger Öffentlicher Belange und 5 Private Stellungnahmen zum Verfahren ab. Die Stellungnahmen werden gemäß Anlage 2 beschieden.

Zusätzlich wurde auf Anregung der Gewobau gegenüber der Fassung zur Offenlage folgende Punkte überarbeitet:

1. Die Überdeckung der Tiefgarage mit Boden/Substrat wurde von 1,50 m auf 0,80 m reduziert.
2. Die Flächen für Fassadenbegrünung wurden auf 25 % reduziert.

Die Änderungen begründen sich in einer nötigen besseren wirtschaftlichen Ausrichtung des gesamten Projektes. Diesen Anregungen konnte gefolgt werden, da auch in anderen Kommunen vergleichbare Werte für Bauvorhaben gefordert werden. Hier gilt besonders der Entwurf zur Gestaltungssatzung Freiraum und Klima der Stadt Frankfurt als Vorreiter.

E. Kosten

Der Stadt Rüsselsheim am Main entstehen durch die Maßnahme zunächst keine Kosten, da Kosten für die interne Erschließung und sonstige Kosten für die Vorbereitung des Plangebietes und Erlöse außerhalb des Haushalts auf dem Treuhandkonto des Treuhänders verbucht werden. Am Ende des Projekts übernimmt die Stadt Rüsselsheim am Main evtl. Defizite auf dem Konto oder evtl. Überschüsse.

In der Drucksache DS-Nr. 41/11-16 vom 1.9. 2011 wurde ein Defizit (unter Einrechnung der Kosten für den Umzug des SC Opel ins Stadionbad) von 350.000 € bei einer netto Bauland Wohnfläche von 20.000 qm berechnet.

Dieses Defizit erhöhte sich durch die Kosten von rund 130.000 € für den Wettbewerb. Hinzu kommen noch die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens in Höhe von ca. 60.000 €.

Das im Rahmen der Bauleitplanung beauftragte Verkehrsgutachten empfiehlt für die verkehrliche Erschließung des Gebiets den Ausbau des Knotens Max-von-Laue-Str./Adam Opel Str. als signalgeregelten Vollknoten. Eine erste grobe Schätzung veranschlagt hierfür ca. 600.000 € zusätzliche Kosten.

F. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme wird über das Treuhandkonto des Treuhänders abgewickelt und belastet zunächst nicht den städtischen Haushalt.

G. Auswirkung auf Dritte

Durch den Wegfall des Sportbetriebs ist mit einer Quartiersberuhigung zu rechnen. Zudem entstehen dringend benötigte neue Wohnflächen der verschiedensten Formen in Rüsselsheim.

H. Auswirkungen auf das Klima

Die Auswirkungen auf das Klima sind im Klimagutachten dokumentiert.

Rüsselsheim am Main, den 07.02.2023

Udo Bausch
Oberbürgermeister