

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	686/
			16-
			21
AusIB	ÄR	SozIJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung, Gemarkung Rüsselsheim, Verfahren der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) Bebauungsplan-Änderung Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung“
hier: Anerkennung und Beschlussfassung des Entwurfs zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

M-Nr.: 89/20

I. Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist in der Anlage 1 dargestellt.
3. 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.
4. Der Entwurf zur Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 72/9, „Im Hasengrund. 9. Änderung“ - bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage1) der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Anlage 2 und 2.1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung (Anlage 4), der Pflanzliste (Anlage 5) und dem Gutachten der Bemessungsgrundwasserstände (Anlage 6) - wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die geplante Auslegung der Planunterlagen informiert und erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit für die Dauer eines Monats ebenfalls zum Planstand der Offenlage Stellung zu nehmen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

II. Begründung:

A. Ziel

Ziel und Zweck der vorliegenden Änderung ist die genehmigte Bestandsbebauung in einem vertretbaren Maße zu sichern und neu zu ordnen. Damit soll eine Klarstellung der Bebaubarkeit erfolgen und eine einfachere Anwendbarkeit der Festsetzungen erreicht werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Verträglichkeit der neu getroffenen Festsetzungen mit dem bestehenden angrenzenden reinen Wohngebiet. Dementsprechend sollen Nutzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, die eine negative Auswirkung auf das umliegende reine Wohngebiet haben, künftig ausgeschlossen werden. Einher geht hiermit auch die Optimierung des städtebaulichen raumprägenden Bildes.

B. Ausgangslage:

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft einen ca. 5.900 m² großen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 „Im Hasengrund“. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus dem Nordteil mit Wohnbebauung und dem Südteil mit Gewerbeflächen, hat bereits acht Änderungen mit unterschiedlichen Geltungsbereichen und Ergänzungen erfahren. Vier Änderungen (72/1, 72/4, 72/6, 106/O) und die Ergänzung 72/E betreffen das Gewerbegebiet, die weiteren Änderungen beziehen sich auf das Wohngebiet (Änderungen 72/1, 72/3, 72/5, 72/7 und 72/8). Die vorliegende Änderung betrifft ebenfalls das Wohngebiet, wobei der Geltungsbereich bisher von keiner Änderung betroffen war.

Begonnen wurde mit dem Verfahren Nr. 72 „Im Hasengrund“ im Jahr 1970. Ein erster Satzungsbeschluss wurde am 25.02.1971 hergestellt. Der erneute Satzungsbeschluss wurde am 24.02.1972 gefasst und am 13.04.1972 genehmigt. Die Bekanntmachung der Offenlegung und das Inkrafttreten des Plans fanden schließlich am 10.06.1972 statt.

Die im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans liegende Fläche ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Es gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. In den Randbereichen wurden eine offene Bauweise sowie zwingend zwei Vollgeschosse (VG) festgesetzt. Mittig hingegen wurde eine geschlossene Bauweise mit ebenfalls zwingend zwei VG festgesetzt. Die Bestandsbebauung des beschriebenen Bereichs ist jedoch nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Hasengrund“ vereinbar. Weder das Maß der baulichen Nutzung noch die überbaubaren Bereiche werden eingehalten.

Begründet liegt dies in der Planungssituation Mitte der 70er Jahre. In Abweichung von dem rechtskräftigen Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der zulässigen Ausnutzung, wurden Genehmigungen erteilt. Grundlage für diese Genehmigungen war die Bebauungsplanänderung „Ladenzentrum im Hasengrund“, die als vereinfachte Änderung nach dem § 13 BBauG durchgeführt wurde. Diese wurde gem. § 11 BBauG dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung vom 27.01.1976 äußerte der Regierungspräsident Bedenken. Er forderte, dass die Änderung des Bebauungsplans in einem Verfahren nach § 2 BBauG durchzuführen sei. Ferner weist er darauf hin, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln seien und daher eine vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sei. Materiell wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des festgesetzten WA zu einem Kerngebiet (MK) die Grundzüge der Planung berühre und für die betroffenen und benachbarten Grundstücke nicht nur von unerheblicher Bedeutung sei. Das Wohnen würde durch den geänderten Planbereich qualitativ verändert.

Die Bestandsbebauung stimmt jedoch auch nicht mit dem Entwurf „Ladenzentrum im Hasengrund“ überein. Anders als im Bestand war keine geschlossene Gebäudefront hin zur Straße „Im Hasengrund“ vorgesehen. Diese wird im Entwurf durch Stellplätze sowie nicht überbaubare Flächen unterbrochen. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bestandsbebauung überschritten.

C. Beschlusshistorie

Mit der DS 435/16-21 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Es folgte die DS 436/16-21 (Verbindliche Bauleitplanung – Veränderungssperre Beschluss über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 72, „Im Hasengrund, 9. Änderung“) und damit der Erlass einer Veränderungssperre. Mit dieser wird die Verfolgung der mit dem Aufstellungsbeschluss gefassten städtebaulichen Ziele gesichert.

D. Lösung

Um die genehmigte Bestandsbebauung in einem vertretbaren Maße zu sichern und neu zu ordnen, wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als WA festgesetzt. Es werden jedoch einige allgemein und ausnahmsweise gültige Nutzungen ausgeschlossen. Ebenso wird teilweise eine Überschreitung der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung zugelassen, um den Bestand zu sichern sowie der Innenentwicklung den Vorrang vor der Inanspruchnahme unbebauter Flächen zu geben und somit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu wahren.

E. Verfahren

Die Neuversiegelung im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m². Das Verfahren wird 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 § 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 Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden, bleibt die Situation vor Ort ungeordnet. Die Verwirklichung von Nutzungen, die das umliegende „Reine Wohngebiet“ (WR) beeinflussen und ggf. stören, bleibt dadurch weiterhin möglich.

G. Konsolidierungsangebote

Entfällt

H. Auswirkung auf Dritte

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt für die Grundstückseigentümer eine Klarstellung der Entwicklungsperspektiven.

I. Weitere Verfahrensschritte

Im Anschluss wird die vorliegende Entwurfsfassung der Bebauungsplan-Änderung Nr. 72/9, „Im Hasengrund, 9. Änderung“ - bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage1) der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Anlage 2 und 2.1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), der Begründung (Anlage 4), der Pflanzliste (Anlage 5) und dem Gutachten der Bemessungsgrundwasserstände (Anlage 6) -gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die geplante Auslegung der Planunterlagen informiert und erhalten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit für die Dauer eines Monats ebenfalls zum Planstand der Offenlage Stellung zu nehmen.

Rüsselsheim am Main, den 10.03.2020

Udo Bausch
Oberbürgermeister

Bebauungsplan-Änderungsverfahren Bezeichnung Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung“ Bauleitplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB Gemarkung Rüsselsheim am Main, Flur 2

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB

Übersicht Anlagen

Anlage 1	Räumlicher Geltungsbereich – Entwurf – B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9	Stand: 10.01.2020
Anlage 2	Planzeichnung – Entwurf – B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9	Stand: 20.01.2020
Anlage 2.1	Planzeichenerklärung – Entwurf – B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9	Stand: 20.01.2020
Anlage 3	Textliche Festsetzungen – Entwurf – B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9	Stand: 20.02.2020
Anlage 4	Begründung – Entwurf – B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9	Stand: 20.02.2020
Anlage 5	Pflanzliste	Stand: 25.09.2019
Anlage 6	Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS, Darmstadt v. 2006	Stand: März 2006