

VORLAGE

an die
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	239/
			16-
			21
AusIB	ÄR	PBUA	SozIJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

**Betreff: Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren Nr. 71, „Innenstadt-Nord, Schäfergasse“
Hier: Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)
BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

M-Nr.: 264/17

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

1. Zum Entwurf zum Bebauungsplanverfahren Nr. 71, „Innenstadt -Nord, Schäfergasse“ bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 2) und der Begründung (Anlage 3) wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Hierbei wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, gegebenenfalls sich wesentlich unterscheidende Lösungen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet; es wird Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
3. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
4. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt (beschleunigtes Verfahren). Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
5. Der Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.
6. Das alte Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 71, „Innenstadt Nord 1“, Aufstellungsbeschluss vom 27.05.1981, DS Nr. 313/81, wird aufgehoben.

Begründung:

A. Ziel

Mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens soll die städtebauliche Entwicklung im Schäfergassenviertel im Hinblick auf seine bauliche Bedeutung für Rüsselsheim gesteuert werden. Die gestalterischen Ansprüche und Vorgaben an Neubauten im Quartier sollen im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der historischen Bausubstanz präzisiert werden.

B. Ausgangslage

Im Schäfergassenviertel sind Sanierungen historischer Gebäude mit umfangreichen Mitteln durch Bund und Land und Stadt gefördert worden. Durch die Sanierung wurde das Viertel aufgewertet, es ist heute mit seiner historischen Architektur mit sorgsam ausgewählten Materialien und Details und mit den gut nutzbaren Freiflächen ein beliebter Wohnort.

C. Beschlusshistorie

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 27.05.1981, DS Nr. 313/81, wurde bereits einmal ein Aufstellungsbeschluss für das Schäfergassenviertel gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 07.01.1987 bis 09.02.1987. Danach ruhte das Verfahren. Im Entwurf zur Planung wurde besonderen Wert auf die Beschränkung der Geschossigkeit inklusive der Festsetzung von Traufhöhen, Dachneigungen und Ausschluss von Flachdächern Wert gelegt.

In der Sitzung vom 01.07.2004, DS Nr. 385/04, erfolgte die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Innenstadt, dessen Bestandteil auch die Schäfergasse war. Ziel des Sanierungsgebietes war es, im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wieder zu entsprechen.

Mit Stadtverordnetenbeschluss vom 10.03.2005 DS Nr. 469/05 wurde die „Rahmenplanung Schäfergasse“ als Satzung beschlossen. Schwerpunkt der Rahmenplanung war es, die historische Bebauung zu erhalten und zu sanieren. Eine künftige Neubebauung sollte die kleinteiligen Strukturen aufgreifen. Das Gesamtbild des Quartiers sollte dem historischen Charakter der Schäfergasse angepasst werden.

In der Sitzung am 22.09.2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 71, „Innenstadt-Nord, Schäfergasse“ sowie eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

D. Lösung

Zum Erhalt des Schäfergassenviertels in einer gestalterischen Einheit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nötig. Hierdurch können Neu- und Ergänzungsbauten in ihrer Form, Größe und Nutzung an die bestehende Bebauung angeglichen werden. Auch kann durch dieses Instrument die Materialität der Gebäude eingeschränkt werden, sodass Neubauten sich harmonisch in das Gesamtbild einfügen. Hiermit werden die bereits aufwendig durchgeführten Sanierungsmaßnahmen an den denkmalgeschützten Häusern im Gesamtkontext des Viertels gewürdigt.

E. Alternativen

Sollte kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, müssten Neubauten im Viertel künftig nach § 34 BauGB beurteilt werden. Zwar konnten in der Vergangenheit durch umfangreiche Beratung durch das Sanierungsteam wesentliche Verhandlungserfolge erzielt werden, dennoch sind die Möglichkeiten der Steuerung durch die Stadt hierbei stark eingeschränkt und reichen als Mittel für einen so historisch und gestalterisch wichtigen Punkt in Rüsselsheim nicht mehr aus.

F. Konsolidierungsofferte

Entfällt

G. Kosten

Entfällt

H. Auswirkung auf Dritte

Künftige Bauherren erhalten Klarheit hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen für ihre Neubauten.

Rüsselsheim am Main, den 24.10.2017

Patrick Burghardt
Oberbürgermeister