

VORLAGE

an den Ortsbeirat Königstädten zur
Stellungnahme und
an die Stadtverordnetenversammlung zur
Beschlussfassung

Eingang		DS.-Nr.	79/0
			6-11
AusIB	ÄR	PBUA	SozJA
KSSpA	OBR	HuFA	StV

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung
Bebauungsplanverfahren Nr. 135, Bezeichnung: „Wohngebiet Blauer See II“
hier: **Entscheid über eingegangene Anregungen aus der durchgeführten
Beteiligung bzw. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB
Zuordnungsbeschluss Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1 a BauGB**

M-Nr.: 378/06

Der Magistrat leitet nachstehende Vorlage dem Ortsbeirat Königstädten zur Stellungnahme und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu.

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ fristgerecht vorgebrachten Anregungen werden gemäß Anlage 1 beschieden.
2. Die sich durch die Bescheidung ergebenden Inhalte wurden in die Planung eingearbeitet.
3. Der Geltungsbereich des Verfahrens Nr. 135 ist in Anlage 2 dargestellt. Die einzelnen Flurstücke sind in der Begründung aufgeführt.
4. Aufgrund § 10 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ bestehend aus dem Bebauungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (Anlage 2), den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) als Satzung und die Begründung einschließlich des darin enthaltenen Umweltberichtes gem. § 2 BauGB hierzu beschlossen.
5. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Die Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich der Bauflächen, die an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches, der Bebauungsplanung Nr. 135 auf dem Flurstück 1/ 8, Stadtwald Rüsselsheim, Abteilung 1.1 und 8 D2, mit insgesamt 6,8 ha vorgesehen sind, wird nach § 9 Abs.1 a BauGB beschlossen.
7. Im Rahmen der Umlegung zur Planung „Wohngebiet Blauer See II“ wird die Stadt Rüsselsheim bzw. das von ihr beauftragte Fachbüro auf einer möglichst zusammenhängenden städtischen Fläche ca. 20 Wohneinheiten für ein beispielhaftes freiwilliges Modellprojekt zur Realisierung von Energieeinsparung und ökologisches Bauen initiieren.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens ist in Anlage 2 dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ wurden die Zielvorgaben aus der Studie „Programm Wohnen 2015“ eingearbeitet.

Programm Wohnen 2015 Vorgaben

Mit dem Programm „Wohnen 2015“ hat die Stadt Rüsselsheim einen Handlungsrahmen erarbeitet, der ihre Qualitäten als Wohnstandort steigern und besser im öffentlichen Bewusstsein verankern möchte. Als Qualität wird in dieser Studie herausgearbeitet, dass die Stadt Rüsselsheim dem weit verbreiteten Wunsch nach „Wohnen im Grünen“ gerecht wird, bei jedoch gleichzeitiger Nähe zu zentralen Einrichtungen der Stadt bzw. hervorragender Verkehrserschließung und schnelle Erreichbarkeit der Oberzentren.

Landesentwicklungsplanung

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan (LEP) ist das Baugebiet „Blauer See II“ noch abgesichert. Mit dem Beschluss der Änderung des Landesentwicklungsplans (LEP) im September 2006 wurden die raumordnerischen Festlegungen zur Erweiterung des Flughafens Frankfurt neu gefasst. Der Entwurf zur Änderung wird für die Stadt Rüsselsheim, insbesondere für das Wohnbaugebiet „Blauer See II“ erhebliche Auswirkungen haben, insbesondere auf die Siedlungsstruktur und die Siedlungsbeschränkungslinie. Durch die Variante Nord-West (Ausbau des Flughafens Frankfurt) wird der Anteil der im künftigen Siedlungsbeschränkungsbereich liegenden Zuwachsflächen erheblich erhöht.

Die Bauleitplanung „Wohngebiet Blauer See II“ fällt künftig in den Bereich der Siedlungsbeschränkung, eine Wohnbauentwicklung wird nicht mehr möglich sein.

Die Rechtskraft des geänderten LEP wird im Frühjahr 2007 erwartet.

Regionalplan Südhessen 2000

Im neu genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 (Genehmigung v. 23.08.2004) ist die geplante Wohnbaufläche als Siedlungsfläche Zuwachs enthalten und liegt nicht im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/ Main.

Auf Grundlage der Änderung der Landesentwicklungsplanung mit voraussichtlicher Rechtskraft im Frühjahr 2007 wird derzeit der Vorentwurf zur Erarbeitung der regionalen Flächennutzungsplanung (Reg.FNP) erarbeitet. Dieser neue Reg. FNP

soll den am 23.08.2004 genehmigten Regionalplan Südhessen 2000 und die gültigen Flächennutzungspläne im Ballungsraum Frankfurt/ Rhein- Main ersetzen.

Der Vorstand des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main weist darauf hin, dass die geplante Wohnbebauung, unter Berücksichtigung einer Nordwestbahn zur Erweiterung des Flughafens Frankfurt, im Siedlungsbeschränkungsbereich liegen wird. Im Vorentwurf des Regionalen Flächennutzungsplans sind aufgrund des geplanten Ausbaus des

Frankfurter Flughafens und dem damit verbundenen Siedlungsbeschränkungsgebiet die geplanten Wohnbauflächen in Königstädten „Blauer See II“, ca. 17 ha nicht mehr dargestellt.

Flächennutzungsplan 1993 Ausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1993 ist die letzte große Wohnbaufläche von Rüsselsheim „Wohngebiet Blauer See II“ enthalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens sind im Flächennutzungsplan neben Wohnbauflächen auch Teilbereiche für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz, Gärten sowie Streuobstwiesen/Obstbaumbestände ausgewiesen.

Landschaftsplanung

Das Verfahren liegt innerhalb des „landschaftsplanerischen Gutachtens“, welches im März 2003 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt wurde. Die hierin aufgeführten landschaftsplanerischen Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Die Wohnbauflächen sind als Siedlungserweiterungsflächen gemäß Regionalplan 2000 ausgewiesen.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.10.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ beschlossen. Bei dem Plan-gebiet handelt es sich um die Siedlungserweiterung des Stadtteils Königstädten in nördlicher Richtung. Sie umfasst insgesamt ca. 23,7 ha. Das geplante Wohngebiet schließt sich nördlich an das bereits vorhandene Baugebiet „Blauer See I“ an und rundet dieses städtebaulich ab.

Im künftigen „Wohngebiet Blauer See II“ soll sich ein attraktives und zukunftsorientiertes Stadtprofil entwickeln. Geplant ist eine Wohnbebauung insbesondere auch eine Mischung aus 1- und 2-Familienhäusern, in Abrundung der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Gebiet „Blauer See I“.

Rahmenplan

Im Vorgriff auf die Entwicklung der Bebauungsplanung wurde eine Rahmenplanung erarbeitet, die nach Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung im Dezember 2004 Informationsbestandteil für die durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 13.12.2005 war.

Bebauungsplanung Wohngebiet

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus den durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist festzuhalten, dass nun die Wohnbauflächen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ entsprechend der Ausweisung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans von 1993 der Stadt Rüsselsheim entwickelt werden. Das Plangebiet liegt ca. drei Kilometer südöstlich der Kernstadt von Rüsselsheim. Es bildet den nördlichen Siedlungsabschluss des Ortsteils Königstädten. Die vorliegende Planung geht von ca. 312 neuen Wohneinheiten im Plangebiet aus. Im Zuge der Realisierung kann es zu Abweichungen kommen.

Infrastruktur und Wohnen

Optional wurden zwei Baufenster das Baufeld BF3 sowie die Ostecke des Bau-fensters BF1 so bemessen, dass ein Bürger-, Jugendtreff bzw. eine Begegnungs-stätte, eine Gastwirtschaft oder auch ein (privat) betriebener Kindergarten entstehen kann. Des Weiteren wird die soziale Infrastruktur durch die benachbarten Gebiete mit abgedeckt. Im Südosten an das Plangebiet grenzt ein Kindergarten an. Schulen und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen finden sich u.a. in der Ortslage von Königstädten bzw. in der Kernstadt von Rüsselsheim.

Südlich angrenzend entlang der Geschwister-Scholl-Straße finden sich kleinere Läden für den täglichen Bedarf, die durch die Planung eines Stadtplatzes mit Option für Läden bzw. Cafe im „Wohngebiet Blauer See II“ gestärkt werden sollen. Die Sportflächen des TV Königstädten grenzen ebenfalls unmittelbar im Südosten an das Plangebiet.

In Erweiterung an die vorhandene Nutzungsstruktur im Wohngebiet „Blauer See I“ wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Das „Wohngebiet Blauer See II“ ist in drei Baufelder BF1 bis BF3 gegliedert. Generelles städtebauliches Ziel ist es, eine einheitlich-kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der Erschließungsstraßen zu entwickeln. Um das angestrebte Ziel zu erreichen, ist die maximal zulässige bzw. zwingende Geschossigkeit sowie maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt. Im Baufeld BF 1 ist eine Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung, im Baufeld BF2 sind Hausgruppen zulässig.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die vier Tempo- 30 Straßen „An der Wehrlache“, „Geschwister-Scholl-Straße“, „Staufenbergstraße“ und „Anne-Frank-Straße“. Im Norden wurden ausgehend vom „Alexander-Flemming-Ring“ zwei neue Erschließungen angeordnet und planungsrechtlich abgesichert. Um Durchgangs- bzw. Schleichverkehr zwischen Königstädten und dem Gewerbegebiet „Blauer See und dem Wohngebiet „Blauer See II“ weitgehend zu unterbinden, werden die äußeren Erschließungsstraßen versetzt durch das neue Wohngebiet geführt. Die innere Erschließung umfasst zwei unterschiedliche Bereiche, die Tempo 30- Zone und die verkehrsberuhigte Tempo 7 Zone, sie sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. In den Planstraßen A, B, C und D besteht die Option, zwischen den vorgesehenen Baumpflanzungen öffentliche Stellplätze für den ruhenden Verkehr herzustellen. Ein detaillierter Standorteintrag kann erst nach Klärung der künftigen Grundstücksbreiten und deren Zufahrten erfolgen.

Das Plangebiet wird an das öffentliche Busliniennetz der Stadtwerke Rüsselsheim angebunden. Die Durchfahrt der Busse führt von der Geschwister-Scholl-Straße zentral durch das Wohngebiet „Blauer See II“ weiter in das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Blauer See“. Die genaue Buslinienführung sowie die Positionierung der Haltestellen wurden mit den Stadtwerken abgestimmt und liegen der Begründung als Planskizze bei.

Grünvernetzung

Zentraler Ansatz für die Grünstruktur war eine hohe Vernetzung des neuen „Wohngebietes Blauer See II“ mit den umgebenden Grünräumen der Horlache, der Regional-parkroute und den Sport- und Waldflächen zu erreichen. Daher wurden vier nordsüdgerichtete Grünflächen „GF2“ angelegt. Sie ermöglichen eine Kfz- freie Erreichbarkeit der Regionalparkroute und sind jeweils Kinderspielplätzen ausgestattet. Im Nord-osten des Plangebietes, zwischen der Regionalparkroute und den Waldflächen, entsteht zudem ein zusammenhängendes Naherholungsgebiet – Grünflächen „GF5“ - mit einem Bolzplatz und Spielfeld für ältere Kinder bzw. Jugendliche.

Umweltbericht

Mit dem im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien wurde die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für die Bauleitplanung verbindlich festgeschrieben (§ 2 a BauGB). Das wichtigste formelle Instrument hierfür ist der Umweltbericht, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung zu dokumentieren sind. Der entsprechende Umweltbericht für die Bauleitplanung Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ ist als eigenständiger Teil in der Begründung enthalten.

Gutachten

Für die Erarbeitung der vorliegenden Bebauungsplanung mit Umweltbericht wurden folgende aktuelle Gutachten erstellt:

- Hydrologisches Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“ Ingenieurbüro BGS Umwelt GmbH, Darmstadt, März 2006
- Gutachten Nr. L 5704 zu den Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“, TÜV Süd, Eschborn, März 2006, Ergänzungsgutachten Fluglärmimmissionen L 5704 F, TÜV Süd Juli 2006

- Verkehrstechnische Untersuchung zum „Wohngebiet Blauer See II“, Ingenieure R+T, Darmstadt, März 2006
- Faunistisches Gutachten, Planungsgruppe PGNU, Frankfurt, August 2006

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.09. bis 28.10.2005 auf Grundlage der Rahmenplanung statt. Insbesondere durch die Eingabe des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Hinweis auf die Verletzung des Entwicklungsgebotes wurde die Planung danach für die weiteren Verfahrensschritte neu überarbeitet. Die Eingaben aus der ersten TÖB- Beteiligung fanden gemäß Bescheidung in der Entwurfsplanung zur Offenlage Berücksichtigung.

Die zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zum Offenlage- Planentwurf vom 14.08 bis 25.09.2006.

Die Bescheidung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen aus der zweiten Beteiligung ist in Anlage 1a aufgeführt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 12.09.2006 mit, dass aus regionalplanerischer und luftverkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Die Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt hinsichtlich der Sicherung des Wasserabflusses sowie des Immissionsschutzes wurden gemäß Anlage 1a S.2 ff. behandelt. Der gesicherte Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet Blauer See II erfolgt durch die Erweiterung des vorhandenen Regenklärbeckens im Wohngebiet Blauer See I. Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen wurden in der Bebauungsplanung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Weitere Anregungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Thema Immissionsschutz sowie deren Behandlung sind in Anlage 1a aufgeführt.

Der Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/R.M. führte in seiner Stellungnahme ebenfalls Hinweise zum Immissionsschutz sowie zu den vorgesehenen Maßnahmen der Eingriffs-/ Ausgleichbilanz auf. Die Behandlung hierzu ist auf Seite 13 ff. der Anlage 1a enthalten. Durch die Verwendung der externen Ausgleichfläche, städtische Waldflächen, in Flur 1, Flurstück 1/8, Abt. 1.1 und Abt. 8D2 wird zusammen mit Maßnahmen im Plangebiet der Ausgleich erbracht. Die externe Ausgleichfläche ist im Planverfahren textlich festgesetzt, eine Übersichtskarte ist im Umweltbericht zur Begründung dargestellt.

Gemäß neuester Fassung des Hessischen Wassergesetzes § 13 Abs. 3 HWG wird das gesamte Plangebiet als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Im Rahmen der durchgeführten Trägerbeteiligung äußerte Fraport AG Frankfurt keine Bedenken gegen die Planung, die vorsorglich aufgeführten Hinweise zum beabsichtigten Flug-hafenausbau werden in Anlage 1a, Seite 32 ff., behandelt.

Die sich durch die Prüfung der Eingaben ergebenden Inhalte wurden in die Planung eingearbeitet und sind Bestandteil der in Anlage 1 a vorliegender Bescheidung.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13. 12.2005 auf Grundlage der Rahmenplanung statt. Eine notwendige grundlegende Änderung der Planung insbesondere durch die Stellungnahme des RP Darmstadt (Okt.2005) wurde erörtert. Die gewünschte nördliche Verkehrsanbindung an das Gewerbegebiet „Blauer See“ wurde darauf hin im weiteren Verfahren berücksichtigt. Gegenüber der ursprünglichen Flächenausweisung der Rahmenplanung wurde im Zusammenhang mit der notwendigen Umplanung eine höhere Ausweisung von ca. 69 % Bauflächenanteil erarbeitet.

Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 22.08. bis 25.09. 2006. Die Eingaben aus der durchgeführten Offenlage beinhalten überwiegend folgende Themen: Eine Umwandlung bzw. Umplanung der zu erhaltenden Streuobst-wiese Grünfläche „GF 4“ in Bauflächen ist nicht möglich. Die Flächen sind sowohl im gültigen Flächennutzungsplan als auch im

genehmigten Landschaftsplan der Stadt Rüsselsheim als Fläche mit „zu erhaltenden Obstbaumbestand“ gekennzeichnet.

Weitere Eingaben führten zu einer Klarstellung der Definition bezüglich der Grünfläche „GF5“. Mit der Kennzeichnung „GF5h“ werden nun alle privaten Grünflächen innerhalb von GF5 benannt. Diese enthalten keine landschaftsplanerischen Festsetzungen.

Eine Gruppe von Anwohnern aus dem angrenzenden Wohngebiet Blauer See I sprach sich gegen eine geplante PKW- Durchfahrt durch den Meßrutengraben in das Plangebiet Blauer See II aus. Die bestehende Strasse führt derzeit in einen Wendehammer. In der vorliegenden Bebauungsplanung wurde die entsprechende Fläche nun als (öffentliche) Grünfläche GF3 dargestellt, die eine Fuß-, und Radwegeverbindung beinhaltet (siehe Anlage 1 b S. 42 ff.).

Die Anregungen der gemeinnützigen Baugenossenschaft Rüsselsheim konnten keine Berücksichtigung finden, da sich die gewünschte Baustruktur hinsichtlich Geschosswohnungsbau nicht mit der Zielvorgabe des Verfahrens Nr. 135 gemäß Aufstellungsbeschluss deckte. Als Alternative wurde auf die südlich gelegenen Bauflächen im Wohngebiet Blauer See I hingewiesen. Vielfältige private Anfragen betrafen Inhalte zum parallel geführten Umlegungsverfahren. Weitere Informationsveranstaltungen für die Eigentümer finden voraussichtlich zu Beginn des Jahres 2007 unter Federführung der Umlegungsstelle statt.

Eingabe Verein „Energie Wende e.V.“ v. 20.09.2006 (Anlage 1b S.47 ff)

Der Verein „Energie Wende e.V.“ forderte in seiner Stellungnahme zur Offenlage u.a. die verbindliche Unterschreitung der in der Energieeinsparverordnung (ENEV) festgelegten Grenzwerte um min. 30 % im Bebauungsplan festzusetzen. Nach detaillierter Prüfung der rechtlichen Belange ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Festsetzung rechtlich nicht möglich ist (siehe Anlage 8 Stellungnahme RA Fridrich v. 01.12.2006). Folgende Ergänzungen wurden in die vorliegende Planung eingearbeitet: Eine Dachneigung bis zu 50° wird bei Errichtung von Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen. In den zeichnerischen Festsetzungen beschränkt sich die Festlegung der in Nord-Süd- Richtung verlaufenden Firstrichtungen nun überwiegend entlang der wichtigsten öffentlichen Erschließungsstraßen (Planstraße C).

Die vom Verein Energie- Wende e.V. geäußerte Zielrichtung für ein Energie einsparendes und ökologisches Bauen wird von der Stadt Rüsselsheim begrüßt. Im Rahmen der Umlegung zur Planung „Wohngebiet Blauer See II“ wird die Stadt Rüsselsheim bzw. das beauftragte Fachbüro für Umlegung und Baulandentwicklung eine möglichst zusammenhängende, städtische Fläche mit ca. 20 Wohneinheiten für ein beispielhaftes freiwilliges Modellprojekt zur Realisierung von Energieeinsparung und ökologisches Bauen initiieren.

Die sich durch die Prüfung der Eingaben ergebenden Inhalte wurden in die Planung eingearbeitet und sind Bestandteil der in Anlage 1b vorliegender Bescheidung.

Antrag aus Ortsbeirat Königstädten bzw. Planung-, Bau-, und Umweltausschuß

Der Antrag der Fraktionen UKL und SPD wurde berücksichtigt. An zwei Stellen im Plangebiet (BF3, BF1) werden optional Flächen für eine Begegnungsstätte für Bürger bzw. Jugendliche, eine Gastwirtschaft oder auch für einen (privat) betriebenen Kindergarten vorgehalten (siehe Anlage 1c S.61). Falls eine Verwertung dieser Flächen drei Jahre nach der Erschließung des „Wohngebietes Blauer See II“ mit Baustraßen noch nicht zustande gekommen ist, behält sich die Stadt Rüsselsheim vor, die Bereiche einer privaten Bebauung zuzuführen.

Zuordnung der externen Ausgleichsflächen

Die Zuordnung der erforderlichen externen Ausgleichsflächen/ bzw. Maßnahmen im Stadtwald Rüsselsheim, Flurstück 1/8, Abteilungen 1.1 und 8 D2 mit einer Gesamtfläche von 6,8 ha werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Bauflächen der Bebauungsplanung Nr. 135 „Wohngebiet Blauer See II“ zugeordnet.

Naturschutzbeirat

Die vorliegende Bebauungsplanung für den Satzungsbeschluss wird dem Naturschutzbeirat für seine Sitzung am 20.12.2006 zur Abstimmung eingegeben.

Umlegungsverfahren

Parallel zur Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs werden die Belange der Umlegung erarbeitet, die wiederum in die Bauleitplanung einfließen. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.12.2005 die Umlegung für das Plangebiet „Blauer See II“ in Rüsselsheim angeordnet. Die Befugnisse zur Durchführung des Umlegungsverfahrens und zur Aufstellung eines Umlegungsplans wurden mit Anordnungsbeschluss auf den Magistrat der Stadt Rüsselsheim als Umlegungsstelle übertragen.

Die Anhörung der betroffenen Eigentümer nach § 46 BauGB hat am 21.02.2006 stattgefunden. Die Einleitung der Umlegung für das Umlegungsverfahren „Wohngebiet Blauer See II“ wurde gemäß § 47 BauGB durch Beschluss des Magistrats vom 11.07.2006 gefasst. Das parallel betriebene Umlegungsverfahren wird für die Stadt Rüsselsheim von einem externen Fachbüro für Umlegung und Baulandentwicklung außerhalb des städtischen Haushalts treuhänderisch abgewickelt. Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind durch einen relativ kleinteilig strukturierten Einzelbesitz gekennzeichnet. Derzeit befindet sich von 17,1 ha Wohnbaufläche rund 12,7 ha in Privatbesitz und 4,4 ha im Besitz der Stadt.

Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Entwurf zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens Nr. 135 mit integrierter Landschaftsplanung ist in Anlage 2 beigefügt, die textlichen Festsetzungen hierzu in Anlage 5 und die Begründung mit dem Umweltbericht in Anlage 6.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 als Satzung beschlossen.

Nach Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird der Bebauungsplan Nr. 135 durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft treten.

Rüsselsheim, den 19.12.2006

Jo Dreiseitel
Bürgermeister