

VORLAGE

an die Stadtverordnetenversammlung

| Eingang | | DSNr. | 791/ |
|---------|-----|--------|-------|
| | | | 16- |
| | | | 21 |
| AuslB | ÄR | SozIJA | KSSpA |
| | | | |
| PBUA | OBR | HuFA | StV |
| | | | |

Betreff: Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung", Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB, Auslegungsbeschluss, Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3,4 BauGB i.V. mit § 13a BauGB

M-Nr.: 336/20

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

- 1. für das Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 48/7 im dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB die Aufstellung einer Bebauungsplan- Änderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen wird.
- der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens Nr. 48/7 (Anlage 1), in der Gemarkung Haßloch, Flur 2, mit einer Gesamtgröße von ca. 35.200 m² aus den Teilbereichen A und B zusammengesetzt ist.
- 3. das Bebauungsplan- Änderungsverfahren die Ziffer 48/7 und die Bezeichnung "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" erhalten wird.
- 4. zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplan- Änderungsverfahrens Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,

die Planunterlagen, bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 1), dem Planentwurf (Anlage 2, 2.1), dem Entwurf der textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und dem Entwurf der Begründung (Anlage 4), des vorliegenden Gestaltplans (Anlage 5), einschließlich der bereits vorliegenden Fachgutachten (Anlagen 6-8), für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt werden.

- 5. die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, zum Planentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert werden.
- 6. die Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 gemäß § 13a BauGB als Bauleitplanung der Innenentwicklung im vereinfachten, beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13, 13a BauGB durchgeführt wird. 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. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß §§ 3, 4 Abs.1 BauGB wird nicht durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind erfüllt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Begründung

A. Ziel

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt in der Gemarkung Haßloch, Flur 2, mit der Durchführung der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" einer vorhandenen Wohnbausiedlung aus den 1960iger Jahren weitere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. deren Anpassung bestimmen die Ziele der Bauleitplanung. Neben einer Sanierung und Aufstockung von Wohnungsbaubestand sowie der Erstellung von Ersatz- und Neubauten ist ein Neubau einer Krippe für Kinder unter drei Jahren geplant. Die Maßnahmen stellen sich als Nachverdichtung im Innenbereich dar. Es soll zusätzlicher Wohnraum für ca. 60 Wohneinheiten geschaffen werden. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 48 "Dicker Busch I" aus dem Jahre 1969 lässt die geplante Nachverdichtung nicht zu. Zur Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen ist die Durchführung eines Bebauungsplan- Änderungsverfahrens erforderlich.

B. Ausgangslage

Der vorhandene Wohnbaubestand soll über die geplante erforderliche bauliche und energetische Sanierung auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Angesichts des steigenden Bedarfs an Wohnungen ist geplant neben der Sanierung von Bestandsgebäuden bzw. der Erstellung von Ersatzgebäuden im Plangebiet auf geeigneten Flächen eine Nachverdichtung mit zusätzlichen Neubauten umzusetzen. In Ergänzung des geplanten Wohnungsangebotes sollen auch rollstuhlgerechte Wohnungen und barrierefreie Wohnungen hergestellt werden. Im Bereich WA 2 war im Bebauungsplan Nr. 48 ein Altenwohnheim festgesetzt. Das zweigeschossige Bestandsgebäude wird aufgrund bautechnischer Mängel abgebrochen, an dieser Stelle soll ein Ersatzgebäude mit einer Kinderkrippe und ca. 12 Familienwohnungen entstehen. Die entfallenen Altenwohnungen werden im Plangebiet nach erfolgter Sanierung durch ein Angebot an rollstuhlgerechten und barrierefreien Wohnungen ausgeglichen.

Für die beabsichtigte Nachverdichtung im Bestandsgebiet wurde der Entwurf zur Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" erarbeitet.

C. Beschlusshistorie

Die Stadtverordnetenversammlung hat im September 2020 mit dem Grundsatzbeschluss, DS- Nr. 746/16-21, die Anmietung einer dreigruppigen Kinderkrippe im Masurenweg 9 beschlossen. Im Zuge eines geplanten Neubauprojektes im Masurenweg wird beabsichtigt, dort in Verbindung mit Wohnbebauung, eine Kinderkrippe zu errichten. Um die Versorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder ab Vollendung des ersten Lebensjahres weiter auszubauen, will die Stadt als Träger der Einrichtung die Räume im Erdgeschoss eines geplanten Neubaus der Gewobau am Masurenweg für 25 Jahre anmieten.

D. Gesetzliche Grundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Bauleitplanung und der Änderung von Bebauungsplänen bilden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie alle mit der Planung verbundenen Gesetze, Verordnungen und Normen. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch wird auf die Bedeutung der innerörtlichen Entwicklung und Erneuerung von Bestandsgebieten und die Aufgabe einer Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen hingewiesen.

Das Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 48/7 wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs.2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist nicht anzuwenden, es entfällt die Ausgleichsverpflichtung. Unabhängig hiervon ist im Rahmen der Bearbeitung der Bebauungsplanung der Innenentwicklung die Belange des Naturschutzes über die Untersuchung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gemäß §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu erarbeiten. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 6) wird u.a. der Baumbestand im Plangebiet auf der Grundlage der städtischen "Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main" bewertet.

E. Problem

Angesichts des stark ansteigenden Bedarfs an Wohnungen und in Ermangelung von geeigneten Flächen wurden im Stadtgebiet Potentiale der Nachverdichtung untersucht. Nach § 1a Abs.2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Nachverdichtung z.B. durch Aufstockung und Ergänzungsbauten im Sinne des Gesetzes vorzuziehen. Gemäß § 13a BauGB soll damit einem zu hohen Verbrauch von neu ausgewiesenen Flächen entgegengewirkt werden. Somit sind geeignete Flächen für die Umsetzung einer Nachverdichtung zu entwickeln.

Die Schaffung von neuem Wohnraum erzeugt gleichzeitig auch zusätzlichen Bedarf an Einrichtungen für die Kinderbetreuung, der mit der anstehenden Planungsaufgabe zu untersuchen ist. Die Stadt Rüsselsheim am Main weist bei der Versorgung mit Betreuungsplätzen U3 bzw. Ü3 einen dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder bis zum Schulantritt auf. Eine Verringerung des Defizits durch neue zusätzliche Betreuungsangebote ist dringend geboten.

F. Weiteres Vorgehen

Zur Umsetzung der Sanierung und Aufstockung von Bestandsgebäuden sowie der Herstellung von Neubauten im Sinne einer Nachverdichtung ist für den bezeichneten Geltungsbereich (Anlage 1) ein Bebauungsplan- Änderungsverfahren erforderlich.

Im Plangebiet der Änderungsplanung Nr. 48/7 werden die Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 6) ausgewiesen. Es handelt sich überwiegend um Wohnbauflächen im Bestand, die eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 erhalten. Weiterhin werden vom Bebauungsplan Nr. 48 abweichende Bestandssituationen des Wohnens in den Bereichen WA 1 (ehemalige Grünfläche) und WA 6 (ursprünglich 9 Vollgeschosse) aufgenommen und gemäß der Bestandssituation festgesetzt. In den Bereichen WA 2 und WA 4 wird die Geschossigkeit auf maximal vier Vollgeschosse angehoben bzw. mindesten drei bis maximal vier Vollgeschosse (WA 3, WA 4) sind zulässig. Im Bereich WA 5 wird eine Neubebauung mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Als zulässige Dachformen sind Satteldächer (WA 1 - WA 4) und Flachdächer (WA 2 -WA 6) ausgewiesen. Bei der Herstellung von Flachdächern in den Gebieten WA 2 bis WA 5 ist eine Mindestfläche von 35% der Dachfläche zu begrünen. Im Plangebiet sind aufgrund der vorhandenen Außenlärmeinwirkungen passive Schallschutz-Maßnahmen für Gebäude festgesetzt. Der Entwurf des Änderungsverfahrens wurde vom Naturschutzbeirat in der Sitzung am 09.09.2020 zur Kenntnis genommen. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" als Bauleitplanung der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird das Verfahren eingeleitet. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortüblich bekannt zu machen.

Eine öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats wird nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist vor Beginn der Auslegung öffentlich bekannt zu machen.

G. Alternativen

Die Bebauungsplan- Änderung der Innenentwicklung Nr. 48/7 verfolgt mit ihrem Konzept der Gebietsmobilisierung im Bestand und der Nachverdichtung die vom Gesetzgeber geforderte sparsame Vorgehensweise für das Schutzgut Boden. Es liegen daher keine belastbaren Alternativen zur vorliegenden Planung vor.

H. Kosten der Planung

Die voraussichtlichen Kosten der Bauleitplanung beinhalten die Kosten für die Erstellung von Fachgutachten wie z.B. der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, die Untersuchung der Verkehrsbelastung sowie die schalltechnische Untersuchung und belaufen sich derzeit auf ca. 22.600,- Euro.

I. Finanzierung

Es ist keine Finanzierung erforderlich.

J. Auswirkung auf Dritte

Aufgrund einer möglichen optimierten Bebaubarkeit von benachbarten Grundstücksflächen ist geplant, die städtischen Flurstücke 85/1 und 53, eine Wegeverbindung und ein Gelände mit einer Trafostation an den Bauherrn zu veräußern. Gemäß der Magistratsvorlage M-Nr. 287/20 wurde dem Verkauf der Flurstücke Nr. 53 und 85/1 zugestimmt. Ein Ersatzbau der vorhandenen Trafostation soll auf einem neuen Standort erstellt werden. Die zugeordnete Fläche ist im Entwurf der Bebauungsplan- Änderung dargestellt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen in Bestand und Planung sind in der Bauleitplanung gesichert.

K. Auswirkungen auf das Klima

Die Gemarkung Haßloch liegt mit ihrem Stadtteil Dicker Busch I in Bereich einer Stadtrand-Lage. Die vorhandenen breiten Korridore im Gebiet wie z.B. Verkehrsstraßen und freie Randlagen sorgen für eine Durchlüftung der bebauten Wohnquartiere mit Frischluft. Als Auswirkung von Siedlungsflächen ist neben der Schadstoffemission durch den Verkehr insbesondere bei der Neuversiegelung von Bodenoberflächen mit Gebäuden mit einer Veränderung des Mikroklimas durch die Beseitigung der natürlichen Pflanzen- und Bodendecke und die darauffolgende Vergrößerung der versiegelten Fläche zu rechnen.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima ist im betroffenen Gebiet der Aufbau von Grünstrukturen z.B. in Form von Dachbegrünungen, Entsiegelung von Flächen, der Ersatz von abgängigen Gehölzpflanzungen zur Beschattung versiegelter Flächen anzustreben. Zur Minimierung der Eingriffe wurde in der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 eine anteilige Dachbegrünung von Flachdächern festgeschrieben.

Weiterhin werden durch nahegelegene Grünstrukturen wie z.B. Ostpark, Horlache-Graben mit seinen Wasserflächen sowie begrünte Quartiersflächen eine Minderung der Temperatur, Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Schattenwirkung u.a. eine mögliche nächtliche Luftabkühlung gefördert.

Rüsselsheim, den 20.10.2020

Udo Bausch Oberbürgermeister