



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-432/21-26	
Datum	31.05.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	20.06.2023	beschließend
Ortsbeirat Bauschheim	29.06.2023	vorberatend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2023	beschlussempfehlend
Ortsbeirat Bauschheim	19.07.2023	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	20.07.2023	beschließend

Betreff:

Bebauungsplanverfahren Nr. 147, „Eselswiese“

Hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

A. Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu setzen (siehe Anlage 1).
2. den Geltungsbereich für das neue Bebauungsplanverfahren in der Gemarkung Bauschheim, Flur 4. Dieser wird begrenzt im Westen von der Brunnenstraße, im Osten von der Bebauung der Straßen „Im Grundsee“ und Blumenweg, im Süden vom Schönauer Weg, im Osten von der Wegeparzelle Nr. 79, Teilen der Parzellen Nr. 91/1 (Weg), 92, 93, 94, 95, 96, 97 und 98, im Norden von der L 3482 (Anlage 2).
3. den Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5 und 6) gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als sog. Auslegungsfassung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. die Auslegungsfassung gem. § 4 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuleiten.
5. die Entscheidung zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange diesen mitzuteilen. Gleichzeitig wird ihnen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine weitere Möglichkeit der Eingabe von Stellungnahmen zur Auslegungsfassung für die Dauer eines Monats gewährt.

Begründung:

A. Gebietsentwicklung Eselswiese

Das nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzte Gelände der „Eselswiese“ in Rüsselsheim-Bauschheim ist bereits seit mehreren Jahrzehnten Gegenstand von räumlichen Überplanungen als Neubaugebiet auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans. Im aktuellen Flächennutzungsplan von 2010 (RegFNP 2010) sind 60 ha Fläche dargestellt, die mit Hilfe einer Bauleitplanung entwickelt werden können. Gleichzeitig sollen großzügige Grünflächen geschaffen und vorhandene Biotope zukünftig gesichert werden.



Bild 1 und 2: Aktuelle Nutzungen im geplanten Neubaugebiet

Entsprechende und weitere Vorgaben bildeten 2020 die Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb. Die landschaftsplanerischen, technischen und wirtschaftlichen Vorgaben der Auslobung des Wettbewerbes und die Empfehlungen des Preisgerichtes konnten mit der Überarbeitung des ausgewählten Wettbewerbsbeitrages zu einem Rahmenplan umgesetzt werden. Damit wird ein Rahmen für eine angepasste Quartiersentwicklung mit den folgenden Zielen gegeben:

- Integration des neuen Stadtteils in die bestehende Struktur Bauschheims
- Förderung des sozialen Zusammenhangs
- Einbeziehung des Bürgerdialogs
- Berücksichtigung von Natur-, Umwelt- und Klimaschutz
- Berücksichtigung der Anforderungen der Verkehrswende
- Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftskraft Rüsselsheims durch das neue Gewerbegebiet
- Wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes
- Bedienung unterschiedliche Wohnbedürfnisse
- Schaffung von sozialer und Gesundheits-orientierter Infrastruktur

B. Ziele

Für die Umsetzung der Gebietsentwicklung Eselswiese wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.11. 2015 (DS-Nr. 554/11-16) beschlossen.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf Basis der Rahmenplanung ist gemäß Baugesetzbuch als nächster Schritt die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

C. Planungsrechtliche Ausgangslage

Ausgangslage für die Entwicklung sind die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan von 2010 dargestellten Flächen mit den Änderungen im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“:

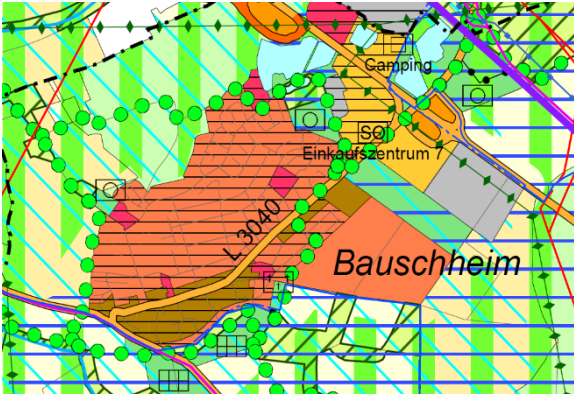


Abbildung 1: Aktueller Reg FNP

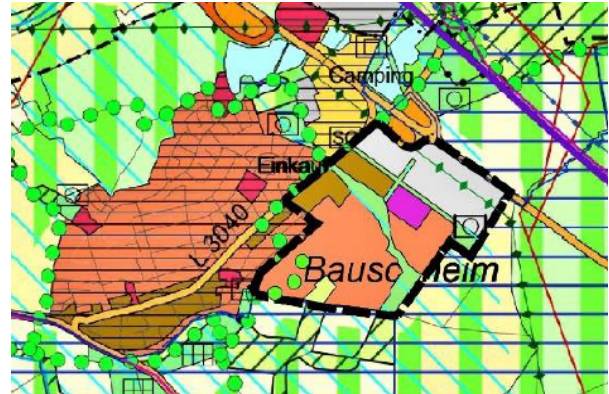


Abbildung 2: Geplante Änderung Reg FNP

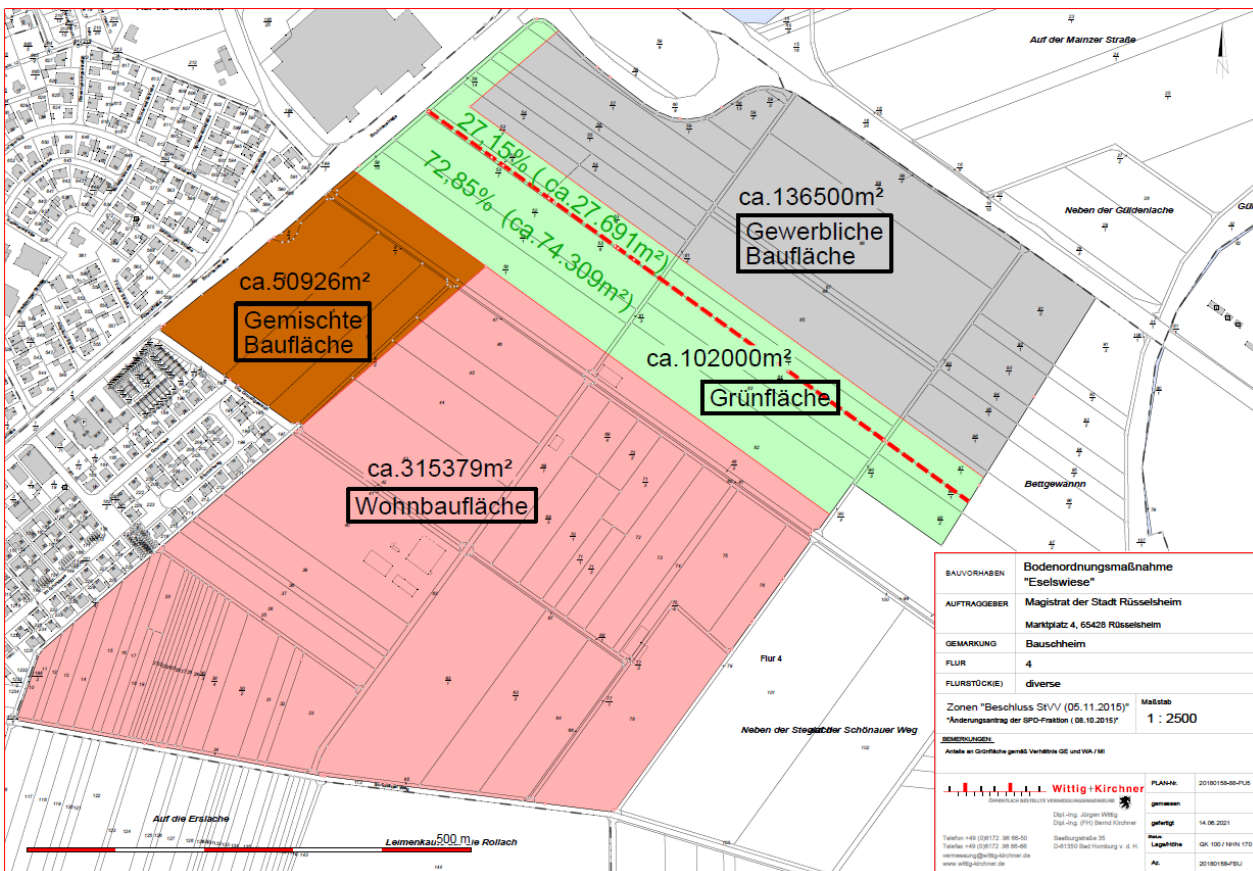


Abbildung 3: Zonen (Bauflächen)

Der Regionalplan Südhessen wurde bereits mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 21.10.2022 geändert. Die darauf aufbauende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist in Vorbereitung. Nach Abschluss dieser Verfahren gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

D. Beschlusshistorie Bebauungsplanverfahren

- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 05.11. 2015 (DS-Nr. 554/11-16) Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 147 „Eselswiese“ mit Änderungen in der Flächennutzungsverteilung gegenüber dem RegFNP. Hierbei wurde auf die Ausweisung der Sondergebietsfläche verzichtet. Somit sollen im Plangebiet nur noch Flächen für Wohnbebauung, Gewerbe, Grün und gemischte Bauflächen vorgesehen werden.
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.03.2022 (DS-Nr. 154/21-26) Hier: Kenntnisaufnahme der Rahmenplanung und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren.

E. Umsetzungsschritte

Wettbewerb, Rahmenplanung und Bebauungsplanverfahren

Um für das Gebiet zu einem Ergebnis zu kommen, welches besondere und innovative Qualitäten für zeitgemäßes Wohnen und Gewerbe beinhaltet, wurde ein Städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht tagte am 27. und 28.05.2020. Das Studio Wessendorf, Berlin mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin gewann den Wettbewerb.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde im Anschluss eine Rahmenplanung entwickelt, welche wiederum die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung bildet.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Bevölkerung wurde zu Beginn des Planungsprozesses in zwei Veranstaltungen über den Stand der Planung informiert.

- Bürgerversammlung am 05.09.2019 im Bürgerhaus Bauschheim
- Workshop zur Eselswiese am 12.09.2019 Im Bürgerhaus Bauschheim

Nach dem Beschluss der Rahmenplanung als Arbeitsgrundlage wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung den Bauschheimer Bürger*innen und allen sonstigen Interessierten weitere Gelegenheit zur Beteiligung gegeben. Es wurde mit der Rahmenplanung ein digitales Bürgerforum durchgeführt bei dem die Planung vorgestellt und Gelegenheit zur Abgabe von Wünschen oder Vorschlägen ermöglicht wurde. Parallel dazu wurde mit den verschiedenen Vereinen und Verbänden (z.B. Naturschutz, Sport) die Abstimmung gesucht. Die Ergebnisse wurden im weiteren Planungsprozess eingebracht.

Unabhängig von den im Bauleitplanverfahren vorgeschriebenen Beteiligungen wurde ein weiterer Beteiligungsprozess durch die Ortsvorsteherin initiiert.

Als bislang letzter Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren wurde entsprechend § 3 Abs. 1 die Öffentlichkeit bereits frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.07.2022 – 05.08.2022 durchgeführt.

Insgesamt gaben 21 Träger öffentlicher Belange und ein Bürger Anregungen zum Verfahren ab.

Als nächster Schritt in der Bauleitplanung ist die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Zielsetzung der Schaffung von Baurecht für das Gebiet durchzuführen.

F. Alternativen

Gemäß Baugesetzbuch ist die Offenlage ein wichtiger Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren. Eine Alternative hierzu sieht das Gesetz nicht vor.

G. Kosten

Die derzeit geschätzten und angefallenen Kosten sind über das Treuhandkonto abgedeckt.

H. Auswirkungen auf das Klima

Die Auswirkungen auf das Klima werden im Bebauungsplanverfahren ermittelt und bewertet. Diese sind in der Begründung dargestellt.

Rüsselsheim am Main, den 20.06.2023

Udo Bausch
Oberbürgermeister