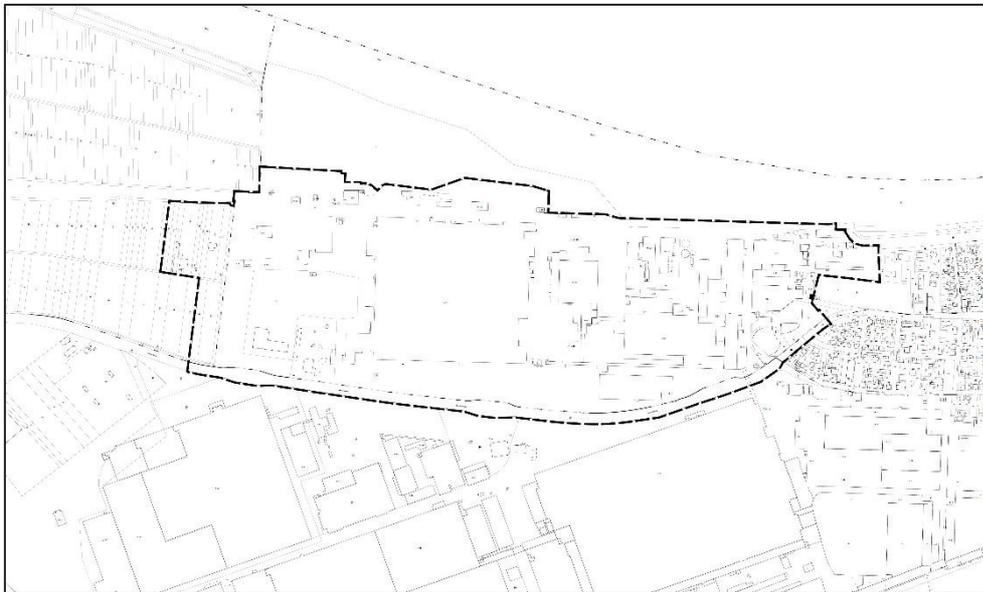


## Bebauungsplan Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“

### Begründung



### Vorentwurf

Stand: 04.04.2025

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planerfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>6</b>
3.1 Aufstellungsbeschluss.....	6
3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).....	7
3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).....	7
<b>4. Bestandssituation</b> .....	<b>7</b>
4.1 Lage im Stadtgebiet.....	7
4.2 Plangebiet.....	7
4.3 Nähere Umgebung des Plangebiets.....	8
4.4 Erschließung des Plangebiets.....	9
4.5 Eigentumsverhältnisse.....	11
<b>5. Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>11</b>
5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	11
5.2 Bestehende Bebauungspläne und laufende Bebauungsplanverfahren.....	15
5.3 Voruntersuchungen zur städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.....	15
5.4 Vorkaufsrechtssatzung.....	16
5.5 Örtliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	16
5.6 Sonstige bestehende Planungen und Vorgaben.....	16
<b>6. Planung: Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>17</b>
6.1 Rahmenkonzept Rüsselsheim West.....	18
6.2 Städtebauliches Zielkonzept.....	18
6.3 Masterlayout.....	19
6.4 Städtebauliche Konzeptionen als Grundlage für Bebauungsplan.....	20
<b>7. Planungsalternativen</b> .....	<b>20</b>
7.1 Standortalternativen.....	20
7.2 Konzeptalternativen.....	20
<b>8. Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange</b> .....	<b>21</b>
8.1 Abwägungsgebot.....	21
8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	21
8.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile.....	22
8.4 Belange der Baukultur.....	22
8.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	24
8.6 Belange des Bodenschutzes und Altlasten.....	25
8.7 Belange der Wirtschaft und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen.....	26
8.8 Belange des Post- und Telekommunikationswesens und des Mobilfunkausbaus.....	26

8.9	Belange der Ver- und Entsorgung .....	26
8.10	Belange des Verkehrs .....	28
<b>9.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>29</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	29
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	33
9.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	34
9.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	35
9.5	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) .....	36
9.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	36
9.7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	36
9.8	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB).....	37
9.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	37
9.10	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	37
<b>10.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>37</b>
<b>11.</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>37</b>
11.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet .....	37
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>38</b>
12.1	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	38
12.2	Denkmäler.....	38
<b>13.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>38</b>
<b>14.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>38</b>
14.1	Vertragliche Regelungen .....	38
14.2	Bodenordnung.....	38
<b>15.</b>	<b>Kennzahlen (Flächenbilanz) .....</b>	<b>39</b>
<b>16.</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans .....</b>	<b>39</b>
<b>17.</b>	<b>Verzeichnis der Fachbeiträge.....</b>	<b>40</b>
<b>18.</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>41</b>

## 1. Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planerfordernis

In Rüsselsheim am Main steht der gesamte Bereich „Rüsselsheim West“ vor einer umfassenden Neuordnung, da sich die hier ansässige Rüsselsheimer Automobilproduktion künftig auf einem zentralen Werksstandort zwischen der Mainzer Straße und der Bahnstrecke konzentrieren wird. Im Westen des Stadtgebiets von Rüsselsheim am Main stehen somit auf dem vormaligen Opel-Betriebs- und Produktionsgelände künftig Flächen in einer Größe von insgesamt rund 120 ha für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Dadurch bietet sich für die Stadt Rüsselsheim am Main für den gesamten Bereich „Rüsselsheim West“ die Chance einer urbanen Transformation von ehemals abgeschotteten Industriearealen hin zu kleinteiligeren Quartieren mit verschiedenen Nutzungsspektren im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die Stadt Rüsselsheim am Main hat im Jahre 2021 in Kooperation mit der damaligen Flächeneigentümerin Stellantis / Opel das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ sowie eine „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ erarbeiten lassen, um die Nutzbarkeit der freiwerdenden Flächen einschätzen und im Rahmen der Flächenentwicklung Positiveffekte für das Stadtgebiet sichern zu können. Im Jahr 2022 wurden erste Vorschläge zur baulichen Nutzung der künftig freigesetzten Flächen in Form eines in Varianten ausgearbeiteten „Städtebaulichen Zielkonzepts“ erarbeitet, das im März 2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen wurde.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung und Sicherung der Ziele dieser Konzepte werden nun für Teilbereiche Bebauungspläne aufgestellt. Der Bereich zwischen der Mainzer Straße und dem Main soll nun durch den Bebauungsplan Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ überplant werden.

Folgende Ziele sollen für den Geltungsbereich mit der geplanten gewerblichen Neuordnung verwirklicht werden:

- die Ansiedlung von neuem stadtverträglichem Gewerbe und von Industrie,
- eine möglichst weitgehende Realisierung von Gewerbesteuerpotenzialen,
- eine möglichst weitgehende Realisierung von Potenzialen an nachhaltigen und qualitativen Arbeitsplätzen,
- eine Stärkung der ansässigen und regionalen / hessischen Wertschöpfungsketten,
- die Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt Rüsselsheim am Main.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Möglichkeiten zur Steuerung der Gebietsentwicklung sind somit für die Stadt Rüsselsheim am Main sehr eingeschränkt. Um diese Flächen künftig einer Entwicklung im Sinne der Stadt Rüsselsheim am Main zuführen zu können und die Ziele der Stadt für die Fläche zu sichern, ist daher eine städtebauliche Ordnung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 2. Geltungsbereich

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main hat am 21.07.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs zum Stand des Aufstellungsbeschlusses ist der Abb. 1 zu entnehmen.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“, Stand zum Aufstellungsbeschluss (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Rüsselsheim am Main, Mai 2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Fläche zwischen:

- dem Main und Ausgleichs- und Grünflächen im Norden,
- der Wohnbebauung an der Theodor-Körner-Straße bzw. dem Alten Seilfurter Friedhof im Osten,
- der Nordkante der Mainzer Straße im Süden,
- der westlichen Grenze der Bebauung (Parkplatz und Betriebsgrundstück) im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste eine Fläche von ca. 49,3 ha und beinhaltete mit Stand des Liegenschaftskatasters vom Mai 2022 folgende Flurstücke:

- Flur 19: 1/11, 1/12, 1/13, 1/15, 1/19 (teilweise), 1/20, 3/3, 3/2 und 3/1,
- Flur 22: 20/1, 21/1, 22/2, 23/2, 24/1, 25/7, 25/8, 26/3, 27/2, 28/3, 29/3, 138/4 und 139 (teilweise).

### Vorentwurf

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich an die gewerblichen Entwicklungsflächen und Flächen zur Ver- und Entsorgung angepasst. Flächen im Norden, die u. a. durch Ausgleichsflächen belegt sind und für die keine städtebauliche Neuordnung und planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist, sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs (s. Abb. 2). In den Geltungsbereich aufgenommen wurde die Mainzer Straße.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“, Stand zur frühzeitigen Beteiligung (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Rüsselsheim am Main, Februar 2025

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum Zeitpunkt des Vorentwurfs die Fläche zwischen:

- dem Main und der nördlichen Grenze der Bebauung (Ver- und Entsorgungsflächen) im Norden,
- der Wohnbebauung an der Theodor-Körner-Straße bzw. dem Alten Seilfurter Friedhof im Osten,
- der Südkante der Mainzer Straße im Süden,
- der westlichen Grenze der Bebauung (Parkplatz und Betriebsgrundstück) im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 50,4 ha und beinhaltet mit Stand des Liegenschaftskatasters vom September 2024 folgende Flurstücke:

- Flur 2: 495/1 (teilweise) und 496/1,
- Flur 3: 359/12 (teilweise),
- Flur 19: 1/11, 1/12, 1/13, 1/15, 1/19 (teilweise), 1/20, 3/1, 3/2, 3/3 und 25 (teilweise)
- Flur 22: 20/1, 21/1, 22/2, 23/2, 24/1, 25/7, 25/8, 26/3, 27/2, 28/3, 29/3, 137 (teilweise), 138/4, 139 (teilweise) und 149/12 (teilweise).

### 3. Verfahren

#### 3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung des Stadt Rüsselsheim am Main hat in ihrer Sitzung am 21.07.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ gefasst (DS-223/21-26). Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Main-Spitze am 16.01.2023.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

### 3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## 4. Bestandssituation

### 4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Rüsselsheim am Main, ca. 1,5 km westlich der Innenstadt und flankiert von Westen kommend den Stadteingang. Im Norden liegt der Main, während im Süden die Mainzer Straße das Plangebiet von den weiteren ehemaligen Flächen von Stellantis / Opel trennt.

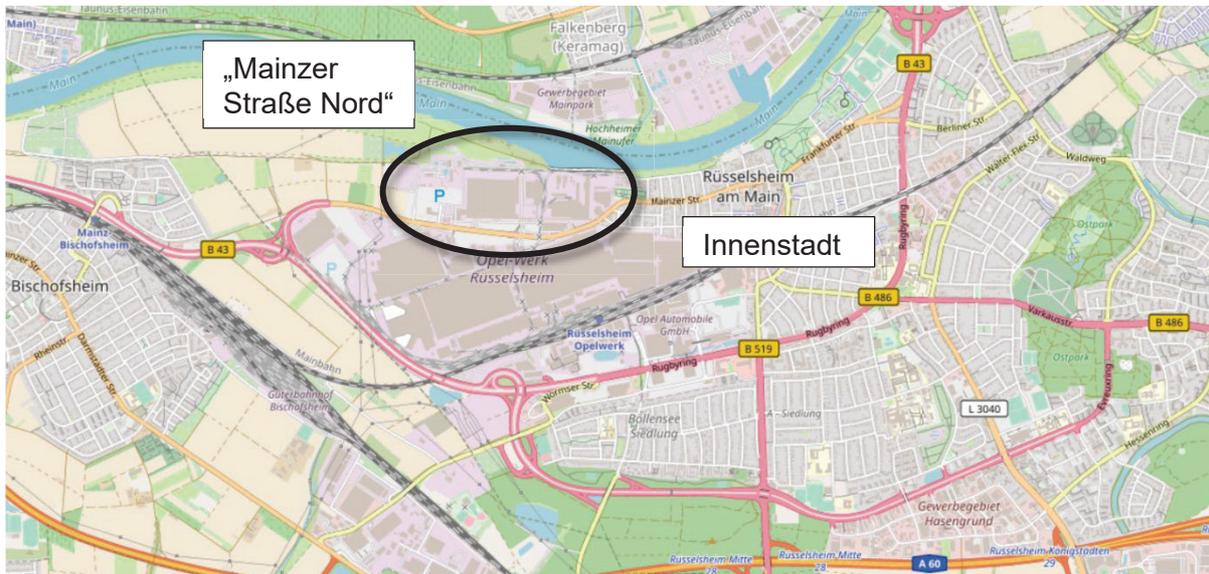


Abb. 3: Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Rüsselsheim am Main (ohne Maßstab)

Quelle: open street map, September 2024, Ergänzung durch AS+P

### 4.2 Plangebiet

Das Plangebiet wird bereits im Bestand durch verschiedene Eigentümer gewerblich genutzt. Der Großteil der Flächen war und ist durch automobilaffine Nutzungen durch Stellantis / Opel belegt. Neben Abstellflächen für gefertigte Pkws, Stellplatzflächen und einem Parkhaus für Beschäftigte sowie Lagerflächen befinden sich mehrere Hallengebäude, ein Opel-Bildungszentrum, ein Opel-Trainingszentrum und ein Autohändler (Verkauf an Mitarbeiter) auf dem Gelände (s. Abb. 4).

Im Norden liegen im „Infrastrukturband“ infrastrukturelle Einrichtungen wie das Energiewerk des Konsortiums Energieversorgung Opel (KEO) und eine Kläranlage bestehend aus mehreren baulichen Anlagen zur Abwasserbehandlung und -beseitigung. Im Nordosten des Geltungsbereichs liegt der Hafen, der aktuell nicht mehr als solcher genutzt wird.

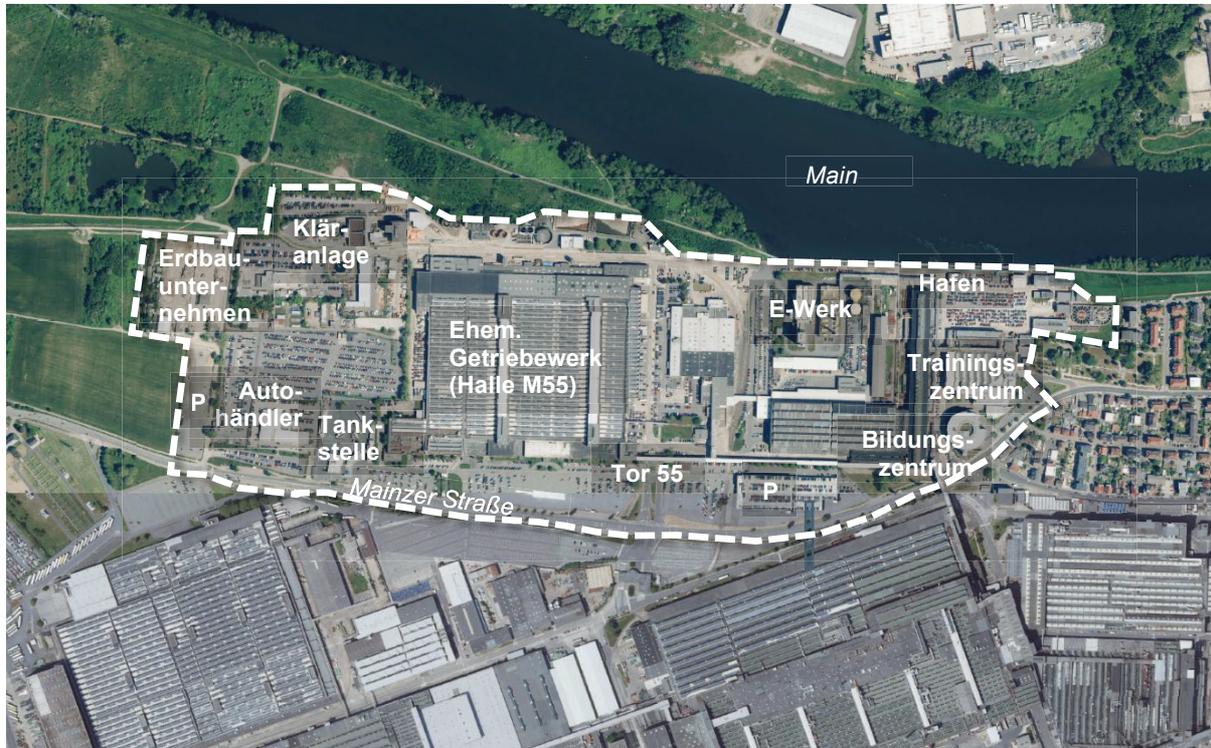


Abb. 4: Luftbild mit bestehenden Nutzungen im Plangebiet (ohne Maßstab)

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2021, Ergänzung durch AS+P

Von Stellantis / Opel unabhängige Flächen befinden sich im Süden (Tankstelle mit begleitenden Nutzungen) und Westen (Erdbauunternehmen bzw. Aufbereitung von Baumaterial) der Fläche.

Große Teile sind eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Im Westen liegt eine öffentliche Straße, bei den weiteren Straßen im Geltungsbereich handelt es sich um private Werkstraßen. Außerdem liegen mehrere Werksgleise auf den Flächen, die aktuell nicht mehr genutzt werden.

Das Gelände ist größtenteils versiegelt. Lediglich im Norden in Richtung Mainufer, in Randbereichen von Gebäuden und Flächen, um und auf Stellplatzflächen oder an Bahnschienen befinden sich Grünflächen, Heckenstrukturen und Gehölzreihen. Das Gelände ist relativ eben, die Höhenlage liegt bei ca. 88,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) im Süden und bei ca. 89,4 m ü. NHN im Norden.

### 4.3 Nähere Umgebung des Plangebiets

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Main und eine parallel zum Main verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung („südlicher Mainradweg“), die teilweise als „Opelsteg“ direkt an der Kaimauer des Hafens verläuft und in Richtung Westen von Wald- bzw. Grünflächen umgeben ist. Diese Wegeverbindung knickt nordwestlich des Geltungsbereichs nach Süden ab und verläuft südlich des Anglersees „Am Gänswert“ weiter nach Westen. In diesem Bereich liegen zudem Ausgleichsflächen, die als solche zu erhalten sind. Auf der nördlichen Mainseite schließen sich weitere Gewerbeflächen auf der Gemarkung von Hochheim am Main bzw. Flörsheim am Main an.

Östlich des Geltungsbereichs liegt ein Wohngebiet zwischen der Innenstadt und dem Plangebiet.

Südlich der Mainzer Straße befinden sich ehemalige bzw. weiterhin genutzte Gewerbeflächen der Firma Stellantis / Opel. Im südöstlichen Bereich werden für ehemalige Stellantis- / Opel-Flächen die Bebauungspläne Nr. 151 „Gewerbepark West“ und Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ aufgestellt. Auf diesen Flächen ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Außerdem befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs ein Umspannwerk.

Westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Streuobstwiesen sowie der Anglersee „Am Gänswert“ an. Außerdem verläuft hier eine 110 KV-Stromtrasse in Nord-Süd-Richtung zum Umspannwerk.

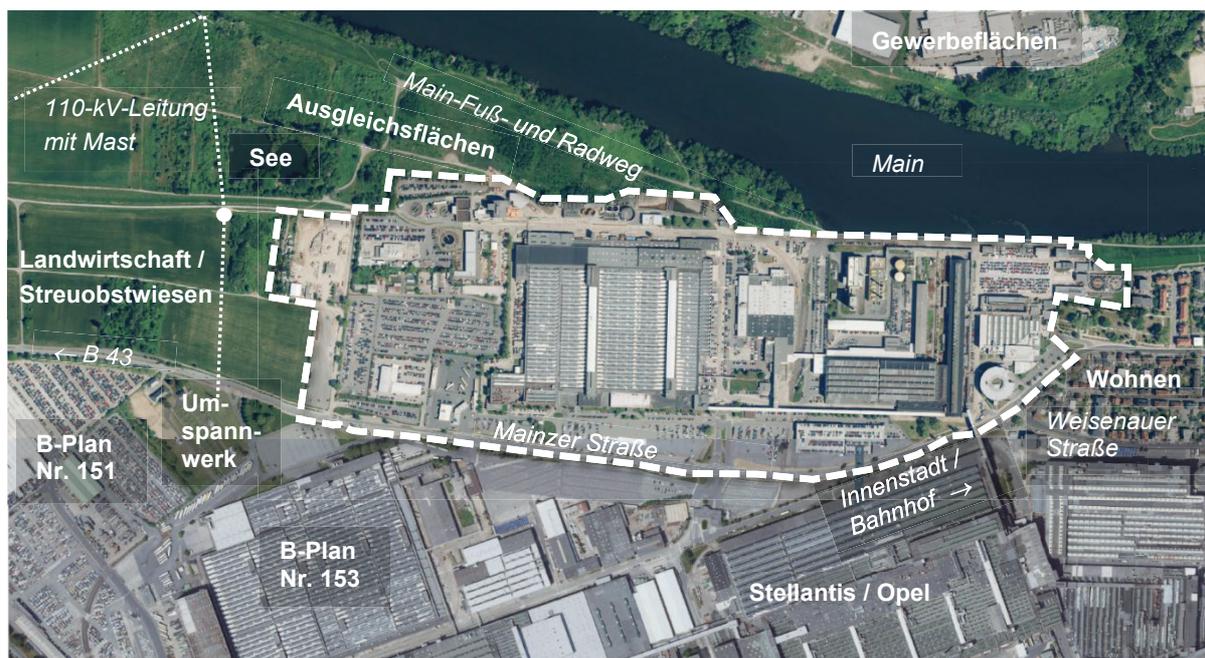


Abb. 5: Luftbild mit Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (ohne Maßstab)

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2021, Ergänzung durch AS+P

## 4.4 Erschließung des Plangebiets

### 4.4.1 MIV

Über die Mainzer Straße und die B43 kann der im Westen liegende, ca. 3,5 km entfernte Anschluss „Gustavsburg“ an die Autobahn A671 in ca. 5 Minuten Fahrtzeit erreicht werden.

Die Autobahn A60 im Süden ist vom Plangebiet in ca. 6 km Entfernung über den Anschluss „Rüsselsheim Mitte“ über die B43 und den Kurt-Schumacher Ring in ca. 7 Minuten Fahrtzeit oder über den Anschluss „Bischofsheim“ über die B43 und die Industriestraße / Am Schindberg in ca. 8 Minuten erreichbar (s. Abb. 6).

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über mehrere Anschlüsse von der Mainzer Straße. Damit sind sowohl die Stellplatzflächen außerhalb des Betriebsgeländes als auch die Tankstelle und die Flächen des Erdbauunternehmens allgemein zugänglich. Das Betriebsgelände mit Ausnahme des Bildungszentrums ist eingezäunt bzw. von Mauern umgeben und die innere Erschließung mit privaten Werksstraßen über Tore (Tor 55, Tor 25) erreichbar.



Abb. 6: Verkehrliche Anbindung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, 2021, Ergänzung durch AS+P

#### 4.4.2 Rad- und Fußverkehr

In Bezug auf den Rad- und Fußverkehr ist das Plangebiet über einen beidseitigen, separaten Geh- und Radweg entlang der Mainzer Straße an die Innenstadt von Rüsselsheim am Main und den Bahnhof Rüsselsheim (Entfernung ca. 1,5 km ab Tor 55) oder nach Bischofsheim angebunden. Der Radweg ist Teil der regionalen Radroute zwischen Bischofsheim und Rüsselsheim Zentrum.

Im Norden ist das Plangebiet über eine am Main verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung („südlicher Mainradweg“) an Ginsheim-Gustavsburg und Wiesbaden bzw. Raunheim angebunden. Die Verbindung zur Mainzer Straße erfolgt über die Straße im Westen des Geltungsbereichs.

Separate Geh- und Radwege über die bestehenden Verbindungen an der Mainzer Straße hinaus sind im Geltungsbereich nur in sehr untergeordnetem Umfang in den Randbereichen vorhanden (Zugang zu Opel Trainingszentrum). Entlang der Mainzer Straße bestehen zwei Unterführungen für den Fuß- und Radverkehr, durch welche eine Unterquerung der Mainzer Straße möglich ist.

#### 4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Südöstlich des Geltungsbereichs liegt der Bahnhof „Rüsselsheim“ mit Anschluss an den Regionalverkehr in Richtung Mainz / Wiesbaden oder Frankfurt / Darmstadt (Entfernung ca. 1,5 km ab Tor 55). Zum Bahnhof „Rüsselsheim Opelwerk“ südlich des Geltungsbereichs besteht keine direkte Verbindung.

Entlang der Mainzer Straße befinden sich die Bushaltestellen „Opel Tor 20“, „Opel Tor 60“ und „Bereich Service“, die von der Linie 72 (Bischofsheim – Frankfurt Flughafen Terminal 1) im 30-Minuten-Takt angefahren werden. Mit dieser Buslinie ist auch der Bahnhof Bischofsheim innerhalb von 8 Minuten erreichbar (ca. 2,5 km Entfernung Luftlinie).

Die Verknüpfung mit weiteren städtischen Buslinien erfolgt an der Haltestelle „Rüsselsheim Marktplatz“. Von dort kann auch der Rüsselsheimer Bahnhof über einmaliges Umsteigen oder einen knapp 500 Meter langen Fußweg erreicht werden.

#### **4.4.4 Bahnanschluss**

Im Plangebiet liegen verschiedene Werksgleise, die über eine Kreuzung der Mainzer Straße an die Flächen von Stellantis / Opel südlich des Plangebiet angebunden sind. An die Gleise sind Abstellflächen, Hallen und der Hafen angebunden. Die Werksgleise werden derzeit nicht mehr genutzt.

Um eine Neuordnung und Entwicklung der Flächen zu ermöglichen, ist vorgesehen, die Gleise rückzubauen. Im Kreuzungsbereich der Mainzer Straße sollen die Gleise erhalten bleiben.

#### **4.4.5 Hafen**

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich am Main der Hafen, der bis Mitte der 1990er Jahre als Werkhafen zum Antransport von Kohle für das betriebseigene Kraftwerk und zum Export von Fahrzeugen betrieben wurde.

Auf einer Länge von ca. 400 m befindet sich ein Anlegebecken mit einer Breite von 30 bis 40 Metern und einer Tiefe von rund 3 Metern. Die Anlegestelle ist mit einer Spundwand gesichert.

Der Hafen wird seit 1998 nicht mehr genutzt, die Eigentümerin verfügt aber weiterhin über eine Betriebsgenehmigung. Darüber hinaus dient der Hafen der Mainschifffahrt als Ausweichanlage (Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Schifffahrtsamtes Aschaffenburg).

Direkt an der Kaimauer befindet sich der „Opelsteg“, eine Fuß- und Radwegeverbindung als Teil des südlichen Mainradwegs. Der Radweg ist so gestaltet, dass bei Sperrung des Stegs weiterhin Schiffe anlegen können.

#### **4.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ befinden sich im öffentlichen und privaten Eigentum verschiedener Projektbeteiligter:

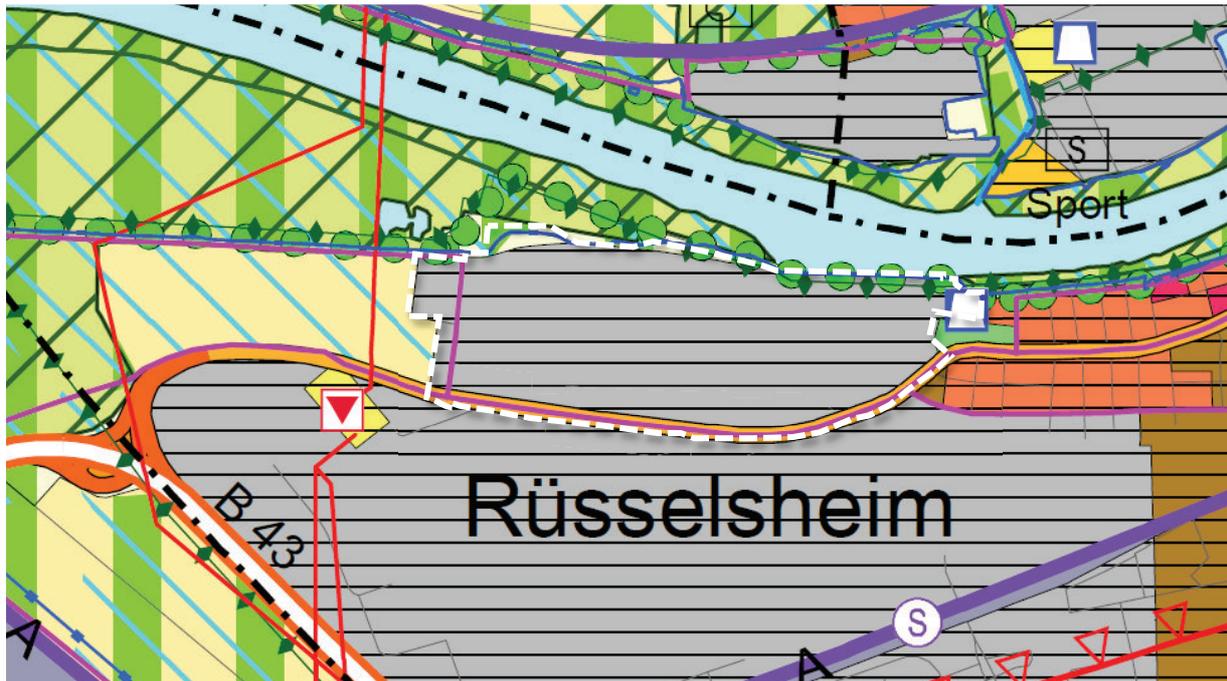
- Stadt Rüsselsheim am Main
- private Dritte

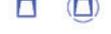
### **5. Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Grundlage zur Beurteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung ist der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010). Die im RPS / RegFNP 2010 formulierten Ziele stellen gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben dar, die zu beachten sind. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

### 5.1.1 Plangraphische Ziele und Grundsätze



	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **		Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant		Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant		Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Fläche für die Landwirtschaft		Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Legende:

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab), mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (weiß gestrichelt)

Quelle: Regionalversammlung Südhessen / Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Teilkarte 5, Ergänzung durch AS+P

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ sind im Wesentlichen als „gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dargestellt.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist ein kleiner Teil der Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, der aber heute faktisch zur bestehenden Kläranlage gehört. Außerhalb des Geltungsbereichs sind Bereiche als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt, die überlagert werden von einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“, einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Randbereich im Norden bzw. Nordosten die linienhafte Darstellung eines „Vorranggebiets für Regionalparkkorridor“.

Nördlich des bestehenden „Infrastrukturbands“ liegt ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für

vorbeugenden Hochwasserschutz“ (in der Abb. 7 aufgrund doppelt liegender Linien nicht ablesbar).

Im Nordosten des Geltungsbereichs quert von Ost nach West eine „Sonstige Produktenleitung (i. d. R. Gas), Bestand“. Im Osten des Geltungsbereichs ist eine „Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand“ ausgewiesen.

Durch die Mainzer Straße verläuft eine „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“, die zusätzlich im Westen des Geltungsbereichs nach Norden und dann nach Westen abknickt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Flughafens Frankfurt.

### 5.1.2 Textliche Ziele und Vorgaben

Die Stadt Rüsselsheim am Main liegt gemäß der Einordnung der Strukturräume im Verdichtungsraum Rhein-Main / Rhein-Neckar. Gemäß Grundsatz G3.1-2 sollen im Verdichtungsraum u. a. die Inanspruchnahme von Freiflächen durch eine Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt, die Regionalen Grünzüge als langfristig von Besiedlung freizuhalten Freiräume nachhaltig gesichert und insbesondere verkehrsbedingte Emissionen und sonstige Luftverunreinigungen gemindert und der Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Stadt Rüsselsheim am Main ist als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums ausgewiesen. Gemäß Grundsatz G3.2.2-1 sollen Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich, sowie im Verwaltungsbereich und für private Dienstleistungen gesichert werden.

Bezüglich des Themas Gewerbe werden durch die Planung insbesondere die Grundsätze G3.4.2-1 und G3.4.2-3 sowie die Ziele Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 berührt. Demnach sind für Industrie- und Gewerbenutzungen geeignete Flächen vorrangig im Bestand zu erhalten und aufzuwerten und die Anbindung an das Schienennetz zu nutzen. Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ (hier: Gewerbliche Baufläche, Bestand) stattzufinden. Die Industrie- und Gewerbeentwicklung hat in diesen Gebieten Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Mit der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan diesem Ziel entsprochen.

Gemäß Ziel Z3.4.3-3 widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den gewerblichen Bauflächen den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsf läche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt. Diese Vorgabe wird auch als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Ziel steht der Planung somit nicht entgegen.

Gemäß Ziel Z3.4.4-1 ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der Siedlungsbeschränkungsgebiete nicht zulässig. Da im Rahmen der Bebauungsplanung keine Ausweisung von Wohnbauflächen oder Mischgebieten erfolgt, steht das Ziel der Planung nicht entgegen.

Gemäß Grundsatz G4.8-2 sind Böden schonend und sparsam zu nutzen, die Wiederverwendung bereits genutzter Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.

Nach Grundsatz G4.9-1 sollen bei der Planung raumbedeutsamer Vorhaben, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zugeordnet werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, mindestens aber die jeweiligen

Richt- oder Grenzwerte der einschlägigen Verordnungen oder der TA Lärm eingehalten werden.

Zum Thema Güterverkehr werden durch die Planung insbesondere die Grundsätze G5.3-5 und G5.3-6 berührt. Demnach sollen neue verkehrsintensive Betriebe (Logistikzentren) unter weitgehender Minimierung der Verkehrsauswirkungen auf Siedlungsräume sowie von Ortsdurchfahrten angesiedelt werden. Außerdem ist der Schienengüterverkehr u. a. durch die Sicherung von privaten Gleisanschlüssen in der Region zu fördern.

Die „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen gemäß Ziel Z6.3-12 neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete und der Retentionsräume auch der Sicherung des Hochwasserabflusses. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen unzulässig. Im Norden entlang des „Infrastrukturband“ grenzt das „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ teilweise direkt an das Plangebiet. Da keine Erweiterung der Flächen in diesem Bereich vorgesehen ist und aufgrund der Darstellungstiefe (nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf) des RPS / RegFNP 2010 kann davon ausgegangen werden, dass das Ziel der Planung nicht entgegensteht. Die dargestellten „Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen gemäß Grundsatz G6.3-13 der Sicherung des Hochwasserabflusses. Für alle schadensempfindlichen Nutzungen sind möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Gemäß Ziel Z6.5.5 sind bestehende Anlagen zur Abwasserbeseitigung zu sichern. Die im Plangebiet vorhandene Anlage zur Abwasserbeseitigung wird auch zukünftig betrieben und der Erhalt gesichert. Das Ziel steht der Planung daher nicht entgegen.

Zum Thema Energie und regenerative Energien werden durch die Planung insbesondere die Grundsätze G8-1, G8-2, G8-6, G8.2.2-1 und G8.2.2-2 berührt. Hiernach sollen u. a. einheimische erneuerbare Energieträger gefördert und der Wirkungsgrad bestehender Energieerzeugungsanlagen erhöht werden. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete ist zu prüfen, ob Fern- oder Nahwärme, regenerative Energien oder Erdgas zur Wärmeversorgung eingesetzt werden können. Im Rahmen der Bauleitplanung sind Möglichkeiten der Sonnenenergienutzung zu berücksichtigen.

Gemäß Grundsatz G10.1-11 ist in den „Flächen für die Landwirtschaft“ die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landwirtschaft sicherzustellen. Im Nordwesten ist eine kleine Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da diese Fläche heute aber faktisch zur bestehenden Kläranlage gehört, ist die Lage der Darstellungstiefe (nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf) des RPS / RegFNP 2010 geschuldet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche nicht beeinträchtigt wird.

Zum Thema Denkmalschutz sind gemäß der Grundsätze G12-2 und G12-3 Kulturdenkmäler in der städtebaulichen Entwicklung einzubeziehen und die Belange der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen.

### **5.1.3 Fazit**

Aufgrund der Darstellungstiefe (nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf) des RPS / RegFNP 2010 kann davon ausgegangen werden, dass die Planungen und Festsetzungen des Bebauungsplans den Zielvorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans entsprechen. Dieser ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst und gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

## 5.2 Bestehende Bebauungspläne und laufende Bebauungsplanverfahren

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ gibt es keinen Bebauungsplan. Die gesamte industrielle Entwicklung des Werksgeländes erfolgte schrittweise nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Auch im direkten Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ gibt es keine in Kraft getretenen Bebauungspläne.

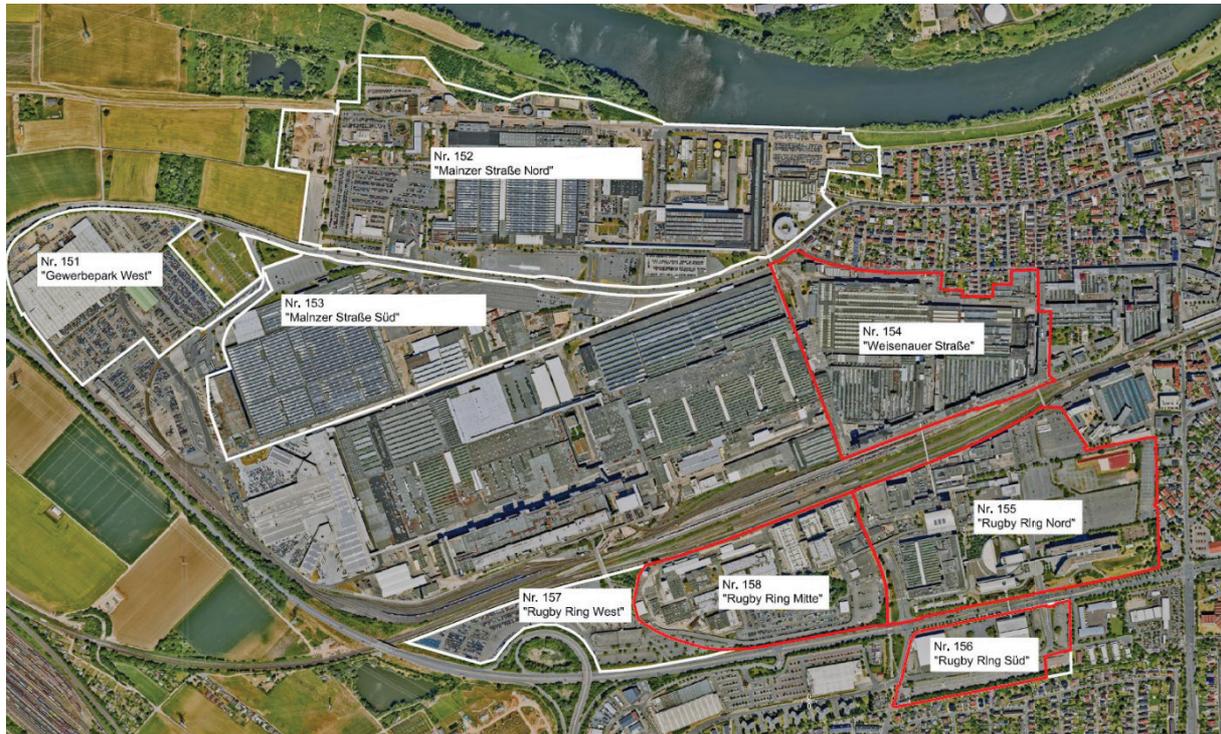


Abb. 8: In Aufstellung befindliche Bebauungspläne im näheren Umfeld, Geltungsbereiche entsprechen jeweils dem Stand des Aufstellungsbeschlusses (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Rüsselsheim am Main, April 2024

Im Rahmen der Gesamtentwicklung in Rüsselsheim West wurden mehrere Bebauungsplanverfahren durch Aufstellungsbeschlüsse angestoßen. Während das Bebauungsplanverfahren Nr. 151 „Gewerbepark West“ weiter fortgeschritten ist und bereits die frühzeitige Beteiligung stattfand, wird mit den Bebauungsplanverfahren Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ und Nr. 157 „Rugbyring West“ parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ begonnen. Für all diese Flächen ist gemäß des „Rahmenkonzepts Rüsselsheim West“ eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (s. Abb. 8, weiß markierte Geltungsbereiche).

Im Rahmen der parallellaufenden Aufstellungsverfahren kommt es im Bereich der Bebauungspläne Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ und Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ zu einer Flächenüberschneidung. Da beide Geltungsbereiche zum Vorentwurf hin jeweils um die angrenzenden Flächen der Mainzer Straße in ihrer gesamten Tiefe ergänzt wurden, liegen diese nun in beiden Geltungsbereichen. Dies wird zum Entwurf hin angepasst.

Für die übrigen Bebauungspläne wurden Aufstellungsbeschlüsse gefasst, jedoch noch nicht mit den Planverfahren begonnen (s. Abb. 8, rot markierte Geltungsbereiche).

## 5.3 Voruntersuchungen zur städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Für die Wiedernutzung der Stellantis- / Opel-Fläche wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2022 der Einleitungsbeschluss zur „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Rüsselsheim West“ nach § 165 Abs. 4 BauGB gefasst (DS-162/21-26). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ liegt innerhalb des Bereichs A. Die vorbereitenden Untersuchungen hierfür sind noch nicht abgeschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses können Baugesuche in entsprechender Anwendung des § 15 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zurückgestellt werden (§§ 165 Abs. 4 S. 2, 141 Abs. 4 S. 1 Hs. 2, 15 BauGB). Die Zurückstellung erfolgt nach Eingang des Bauantrags auf Antrag der Gemeinde. Bei verfahrensfreien Vorhaben erfolgt auf Antrag der Gemeinde eine vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 BauGB).

Zur Vorbereitung der Entscheidung, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, bedarf es u. a. der Abklärung, ob es hierzu alternative Instrumentarien gibt, mit denen die gesetzlichen Ziele und Zwecke ebenfalls erreicht werden können, wie z. B. Bebauungsplanverfahren mit flankierenden städtebaulichen Verträgen.

#### **5.4 Vorkaufsrechtssatzung**

Zur Sicherung der städtischen Einflussmöglichkeiten auf die weitere städtebauliche Entwicklung im Bereich Rüsselsheim West im Sinne der für diese Flächen erarbeiteten städtebaulichen Planungskonzepte wurde am 03.02.2022 von der Stadtverordnetenversammlung eine Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ beschlossen. Diese umfasst unter anderen die Grundstücke im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

#### **5.5 Örtliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

##### **Stellplatzsatzung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **5.6 Sonstige bestehende Planungen und Vorgaben**

##### **Einzelhandelskonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main hat am 20.07.2023 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rüsselsheim“ als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (DS-399/21-26 1. Ergänzung). Es ist damit bei allen weiteren städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen.

Eine der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ist die Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe. In Gewerbe- und Industriegebieten ist daher der Handel mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung mit Gewerbebetrieben ist in Gewerbegebieten als sogenanntes „Handwerkerprivileg“ ausnahmsweise zulässig, wenn u. a. die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird.

##### **Hochwassergefährdung**

Nördlich des Plangebiets liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Mains gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit (i. V. m.) § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG). In dieses wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein R-101, liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb einer potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ Extrem). Es handelt sich demnach um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG und wird daher gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Regelungen des § 78b WHG sind für das Plangebiet zu beachten. Bei der Aufstellung, von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Vernässungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ zu beachten.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden) im Kreis Groß-Gerau wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtenwasser oder auch Wasserhaushaltsmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen.

Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregenereignisse werden vorbeugende bauliche Maßnahmen an Gebäuden empfohlen. In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Bodenplatten, Lichtschächte und Rohrdurchlässe etc.) sind von permanent drückendem Wasser zu schützen (z. B. durch Einbau von weißen Wannen). Darüber hinaus können individuelle Schutzmaßnahmen an Gebäuden sinnvoll sein, die jedoch einer Einzelfallbetrachtung unterliegen und von den Bauherren bzw. dessen Fachbeauftragten bestimmt werden sollen.

## **6. Planung: Städtebauliche Konzeption**

Die Stadt Rüsselsheim am Main hat im Jahre 2021 in Kooperation mit der damaligen Flächeneigentümerin Stellantis / Opel die „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ und das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ erarbeiten lassen, um die Nutzbarkeit der freiwerdenden Flächen einschätzen und im Rahmen der Flächenentwicklung Positiveffekte für das Stadtgebiet sichern zu können. Die neuen Nutzungen auf den Flächen sollen der Entwicklung der Stadt Rüsselsheim am Main positiv dienen und im Bereich des Plangebiets sollen insbesondere die Potenziale einer gewerblichen Nutzung ausgeschöpft werden.

Die „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ sowie das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2021 zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen (DS 118/21-26).

Im Jahr 2022 wurden erste Vorschläge zur baulichen Nutzung der künftig freigesetzten Stellantis- / Opel-Flächen in Form eines in Varianten ausgearbeiteten „Städtebaulichen Zielkonzepts“ erarbeitet. Dieses wurde am 23.03.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main ebenfalls zur Kenntnis genommen und als Grundlage für die weiteren Planungen beschlossen (DS-347/21-26). Außerdem bildete das Städtebauliche Zielkonzept die Grundlage für die weiteren Gespräche mit potenziellen Erwerberinnen und Erwerbern.

## 6.1 Rahmenkonzept Rüsselsheim West

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ sieht das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ im Szenario 1 (s. Abb. 9) eine Gewerbe- / Industrienutzung und „urbanes Gewerbe“ (Ansiedlungen mit stadtverträglichem Fokus wie z. B. urbaner Produktion, ergänzt durch Bildungseinrichtungen) vor. Im Osten der Fläche soll ein Teilbereich mit „urbanem Gewerbe“ zwischen der Innenstadt, der Wohnnutzung und der industriellen Nutzung vermitteln. Der westliche Bereich des Areals soll als regional bedeutsame Industriefläche in einer Größe von ca. 35 ha mit sehr guter verkehrlicher Anbindung und einem potenziellen Hafenschluss vorgehalten werden. Die Aufwertung des westlichen Stadteingangs entlang der Mainzer Straße bietet Raum für repräsentative Nutzungen und städtebauliche Betonungen.



Abb. 9: „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Mainzer Straße Nord“, Szenario 1 und 2 (ohne Maßstab)

Quelle: AS+P, 2021

Im Szenario 2 (s. Abb. 9) sind die gleichen Nutzungen angedacht, jedoch wird hier weniger Fläche für Gewerbe- / Industrienutzung zugunsten von größeren Flächen für „urbanes Gewerbe“ vorgesehen. Eine Grünzäsur, z. B. in Form eines Boulevards, trennt die stadtverträglichen Nutzungen von der Gewerbe- / Industrienutzung (Größe ca. 28,5 ha, mit Integration der Bestandshalle M55). Dies ermöglicht flexible Ansiedlungen mit sehr guter verkehrlicher Anbindung und einem potenziellen Hafenschluss. Auch in Szenario 2 ist entlang der Mainzer Straße eine Zone mit adressbildenden Nutzungen und Bebauungen zur Etablierung eines Stadteingangs vorgesehen.

In beiden Szenarien bleibt im nördlichen Plangebiet das „Infrastrukturband“ mit Unterbringung von Anlagen zur Ver- und Entsorgung erhalten.

## 6.2 Städtebauliches Zielkonzept

Auf Basis des Rahmenkonzepts wurden erste Vorschläge zur baulichen Nutzung und städtebaulichen Struktur der ehemaligen Stellantis- / Opel-Flächen in Form eines in Varianten ausgearbeiteten „Städtebaulichen Zielkonzepts“ erarbeitet.

Variante 1 (s. Abb. 10) sieht eine Dreiteilung der Gesamtfläche vor: Im Zentrum soll die Bestandshalle M55 erhalten bleiben und westlich der Halle neue Baufelder für großflächige Gewerbeeinheiten gebildet werden. Im Osten ist „urbanes Gewerbe“ mit starker Durchgrünung und Anbindung an das Mainufer vorgesehen, der Bereich um das Bildungszentrum soll unverändert bleiben. Im Süden enthält der Entwurf eine neue „grüne“ Stadteinfahrt mit Solitärbauten und mit Freistellen der stadtbildprägenden Werksfassade.



Abb. 10: „Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Mainzer Straße Nord“, Variante 1 und 2 (ohne Maßstab)

Quelle: AS+P, Mai 2022

In Variante 2 (s. Abb. 10) ist der Erhalt des denkmalgeschützten Südteils der Halle M55 vorgesehen. Um diesen Bereich sind in der Planung flexibel parzellierbare Baufelder gruppiert. Im Osten ist eine Grünzäsur zwischen „traditionellem“ und dem sich anschließenden stadtverträglichen Gewerbe vorgesehen. Im Süden enthält der Entwurf eine neue „grüne“ Stadteinfahrt mit Solitärbauten und mit Freistellen der stadtbildprägenden Werksfassade sowie mit Integration des bestehenden Parkdecks.

### 6.3 Masterlayout

Die VGP Park Rüsselsheim M S.à r.l. hat im Jahr 2024 ein „Masterlayout“ erstellt, in dem die bestehenden städtebaulichen Ziele für die Fläche vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungs-ideen und damit zusammenhängender geänderter Flächenbedarfe weiterentwickelt wurden. Dieses „Masterlayout“ stellt erste Ansätze zur Unterbringung von gewerblich genutzten Hallenstrukturen dar. Berücksichtigt wird eine mögliche Erweiterung des KEO-Kraftwerks im Nordosten. Die nicht von Gebäuden bestandenen Flächen insbesondere nördlich der denkmalgeschützten Gebäudeteile sind für die ober- und unterirdische Erschließung, als Fahr- und Rangierflächen sowie als Stellplatzflächen vorgesehen. In Richtung der Mainzer Straße bleibt das bestehende Parkhaus zunächst erhalten. Auf den weiteren Flächen ist eine Grünanlage mit Pavillons vorgesehen, eine Konkretisierung erfolgt in diesem Bereich noch nicht. Wie auch bei den Varianten des städtebaulichen Zielkonzepts ist eine Strukturierung des Plangebiets durch freigehaltene Achsen in Nord-Süd und in Ost-West-Richtung vorgesehenen, wobei die Lage abhängig von den vorgesehenen Gebäudekubaturen variiert. Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die im Privateigentum liegen, bleiben in der Darstellung unverändert.

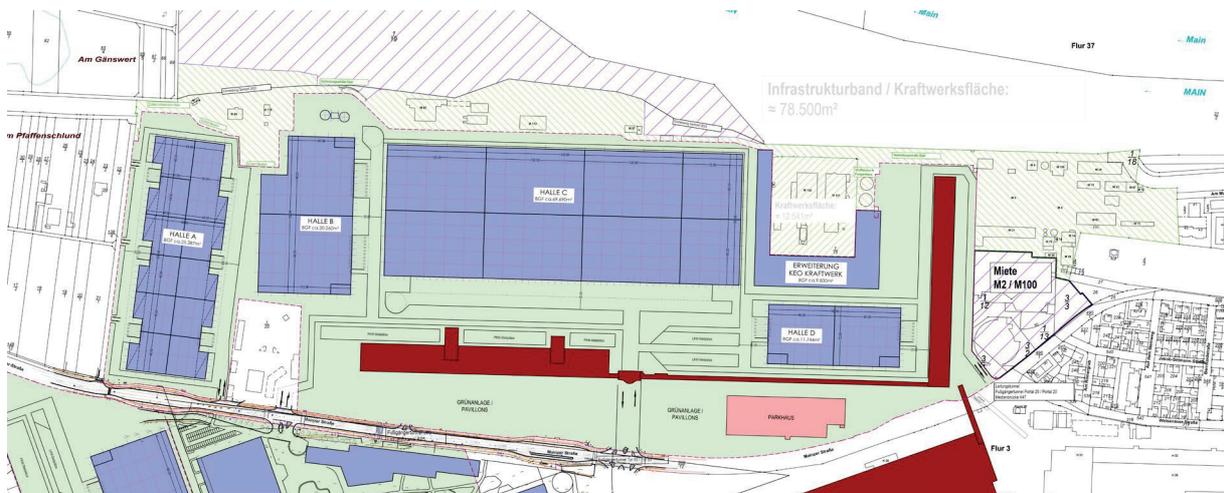


Abb. 11: „Masterlayout“ für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ (ohne Maßstab)

Quelle: VGP Park Rüsselsheim M S.à r.l., k-fünf planungsbüro, Mai 2024

#### **6.4 Städtebauliche Konzeptionen als Grundlage für Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind so gewählt, dass sowohl die Varianten des Städtebaulichen Zielkonzepts als auch die bestehenden planerischen Überlegungen aus dem „Masterlayout“ weitgehend berücksichtigt werden können.

### **7. Planungsalternativen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des gemeinsamen Plangebiets in Betracht kommen, darzulegen. Dies umfasst sowohl eine Standort- als auch eine Konzeptalternativenprüfung.

#### **7.1 Standortalternativen**

Das Ziel der Planung ist die Konversion bzw. Umnutzung einer großen versiegelten Fläche, die in diesem Umfang zukünftig nicht mehr für die Automobilherstellung von Stellantis / Opel benötigt wird und veräußert wurde. Dadurch bietet sich für die Stadt Rüsselsheim am Main die Chance einer urbanen Transformation von ehemals abgeschotteten Industriearealen hin zu kleinteiligeren Quartieren mit verschiedenen Nutzungsspektren im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Vor dem Hintergrund limitierter Flächenpotenziale im Rhein-Main-Gebiet wird dadurch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

Für den nordwestlichen Teilbereich „Mainzer Straße Nord“ ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Ziel der Planung ist außerdem die Aufwertung des westlichen Stadteingangs entlang der Mainzer Straße.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ wird die Fläche einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Es werden bereits versiegelte Flächen aufbereitet und neu bebaut. Dadurch kann die Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen reduziert werden – anders als bei einem Neubau auf unberührter und unversiegelter Fläche „auf der grünen Wiese“, der eine Beeinträchtigung der Umwelt darstellen würde.

Zu dieser Planung, die unmittelbar an die bestehenden, früher von Stellantis / Opel genutzten Flächen geknüpft ist, bestehen daher keine Standortalternativen.

#### **7.2 Konzeptalternativen**

Im Rahmen der Planungen und Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung der früher von Stellantis / Opel genutzten Flächen wurden verschiedene Konzeptalternativen geprüft. Gemäß der „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ bietet sich der überwiegende, im Westen liegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ aufgrund der Lage für Industrienutzungen an. In Richtung der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohnnutzung im Osten sollte eine Abstufung zu einer emissionsärmeren Nutzung stattfinden. Dementsprechend sieht das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ insgesamt eine Gewerbe- / Industrienutzung vor, wobei im östlichen Bereich mit „urbanem Gewerbe“ der Fokus auf stadtverträglicher urbaner Produktion, ergänzt durch Bildungseinrichtungen, liegt. Die Aufwertung des westlichen Stadteingangs entlang der Mainzer Straße bietet Raum für repräsentative Nutzungen und städtebauliche Betonungen. Die beiden Szenarien 1 und 2 beinhalten hierbei die gleiche grundsätzliche Ausrichtung und unterscheiden sich nur in der konkreten Zuweisung der Flächen.

Auf Basis des Rahmenkonzepts und der beiden enthaltenen Szenarien wurden erste Vorschläge zur baulichen Nutzung und städtebaulichen Struktur in Form eines in Varianten ausgearbeiteten „Städtebaulichen Zielkonzepts“ erarbeitet (s. Kap. 6). In beiden Varianten wird

das Gebiet durch Erschließungs- und Grünachsen in verschiedene Bereiche mit unterschiedlicher Körnigkeit gegliedert, wobei im Norden und Osten großflächigere Typologien angesiedelt werden. Nach Westen wird die Körnigkeit entsprechend den vorgesehenen Nutzungen kleiner. Entlang der Mainzer Straße wird die stadtbildprägende und denkmalgeschützte Werksfassade freigestellt bzw. durch Solitärbauten der Vorbereich und Stadteingang bespielt.

Das „Masterlayout“ der VGP Park Rüsselsheim M S.à r.l. stellt eine weitere Variante der städtebaulichen Anordnung im Gebiet mit einem Schwerpunkt auf gewerblich genutzten Hallenstrukturen dar.

Das nördliche „Infrastrukturband“ wird zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sowohl des Plangebiets als auch der weiteren ehemaligen Stellantis- / Opel-Flächen erhalten bleiben. Eine Verlegung an eine andere Stelle wäre mit erheblichen Eingriffen und Aufwand verbunden, da auch die weitere Leitungsinfrastruktur anzupassen wäre. In allen Überlegungen ist der Erhalt dieser Flächen daher vorgesehen.

Unter Berücksichtigung aller abwägungserheblichen Belange zeigen die vorliegenden Konzeptalternativen auf Ebene des Rahmenkonzepts bzw. des „Masterlayouts“, dass es keine grundsätzlich andere Alternative gibt, die sich eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere, Variante aufdrängen müsste.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8. Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange**

### **8.1 Abwägungsgebot**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die vielfältigen von der Planung berührten Belange zu berücksichtigen, zu bewerten und auszugleichen. Zur Sammlung des sogenannten Abwägungsmaterials dienen die nachfolgend aufgeführten, § 1 Abs. 6 BauGB entnommenen Belange, die für die vorliegende Planungsaufgabe relevant und somit abwägungsbeachtlich sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden mehrere Fachgutachten erarbeitet, die die Auswirkungen der Planung fachthematisch untersuchen. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs liegen vorwiegend Ersteinschätzungen sowie das Untersuchungsprogramm bzw. Leistungsbild der noch zu erstellenden Gutachten vor. Im weiteren Verfahren werden diese ausgearbeitet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **8.2.1 Lärmschutz**

Zur Ermittlung der immissionsschutzrechtlichen Belange werden schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ durchgeführt.

Hierfür wird als Grundlage der Untersuchungen ein dreidimensionales Berechnungsmodell erstellt. Es erfolgt die Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen und eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691. Durch die Emissionskontingentierung können über ein normiertes Verfahren die zulässigen Immissionskontingente  $L_{IK}$  berechnet werden, welche von den Flächen an definierten Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft tagsüber und nachts verursacht werden dürfen. Berücksichtigt werden hierbei auch die zulässigen Immissionsrichtwertanteile durch das verbleibende Opel-Stammwerk. Die Emissionskontingente werden dabei maximal so hoch angesetzt, dass an den zuvor festgelegten Immissionsorten in der

Nachbarschaft die Immissionsrichtwertanteile tagsüber und nachts für die Flächen eingehalten werden. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 S. 1 BauNVO können diese Emissionskontingente als planerisch zulässige Emission im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Darüber hinaus werden die verkehrlichen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung untersucht. Hierzu werden die Geräusche des durch die Planung verursachten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.2.2 Klima**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Klimagutachten erarbeitet. Auf Grundlage mesoskaliger Kaltluftströmungssimulationen werden die lokalen kaltluftspezifischen Strömungsverhältnisse untersucht. Durch die Modellrechnungen werden vergleichende Aussagen zur kaltluftspezifischen Belüftungsintensität im Ist- und Plan-Zustand möglich. Auf Grundlage der Klimastudien werden für das Plangebiet Optimierungsmöglichkeiten (Gebäudestellungen, Gebäudehöhen, Freiraumstruktur, Straßenbegleitgrün etc.) aufgezeigt, um klimaökologische Negativeffekte weitgehend zu minimieren.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile**

Ziel der Planung für den gesamten Bereich „Rüsselsheim West“ ist es, die urbane Transformation von ehemals abgeschotteten Industriearealen hin zu kleinteiligeren Quartieren mit verschiedenen Nutzungsspektren im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung planungsrechtlich zu sichern. Die Flächen werden zum Teil einer neuen Nutzung zugeführt, versiegelte Fläche aufbereitet und in dem bestehenden städtebaulichen Gefüge weitgehend neu bebaut.

Den Belangen der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und des Umbaus vorhandener Ortsteile wird damit entsprochen.

### **8.4 Belange der Baukultur**

Das ehemalige Opelwerk ist historisch gewachsen und spiegelt dabei die Architektursprache verschiedener Jahrzehnte wider. Aus diesem Grund stehen verschiedene Bereiche und Gebäude des ehemaligen Opelwerks sowohl als Sachgesamtheit als auch als eigenständige Kulturdenkmäler unter Denkmalschutz.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ liegt das Motorenwerk M55, das 1959 – 1960 entstand. Das damals größte Motorenwerk der Welt besteht aus einer großen Halle aus Stahlkonstruktion mit Sheddächern. Für die Hallenkonstruktion der Nachkriegszeit dient die Halle jedoch nicht als Referenzprojekt, sondern das K40 auf der gegenüberliegenden Seite der Mainzer Straße. Allerdings ist der Fassadentrakt des Gebäudes M55 im Süden in Richtung der Mainzer Straße mit Vor- und Rücksprüngen zusammen mit der langen Verbindungsbrücke M54 städtebaulich enorm prägend. Der Bürotrakt-Fassadenbau steht daher als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Denkmalschutz und umfasst dabei auch das Tor 55. Ebenfalls als Kulturdenkmal eingetragen ist die nord-süd-ausgerichtete ehemalige Gesenkeschmiede (M1) von 1939 (s. Abb. 12).

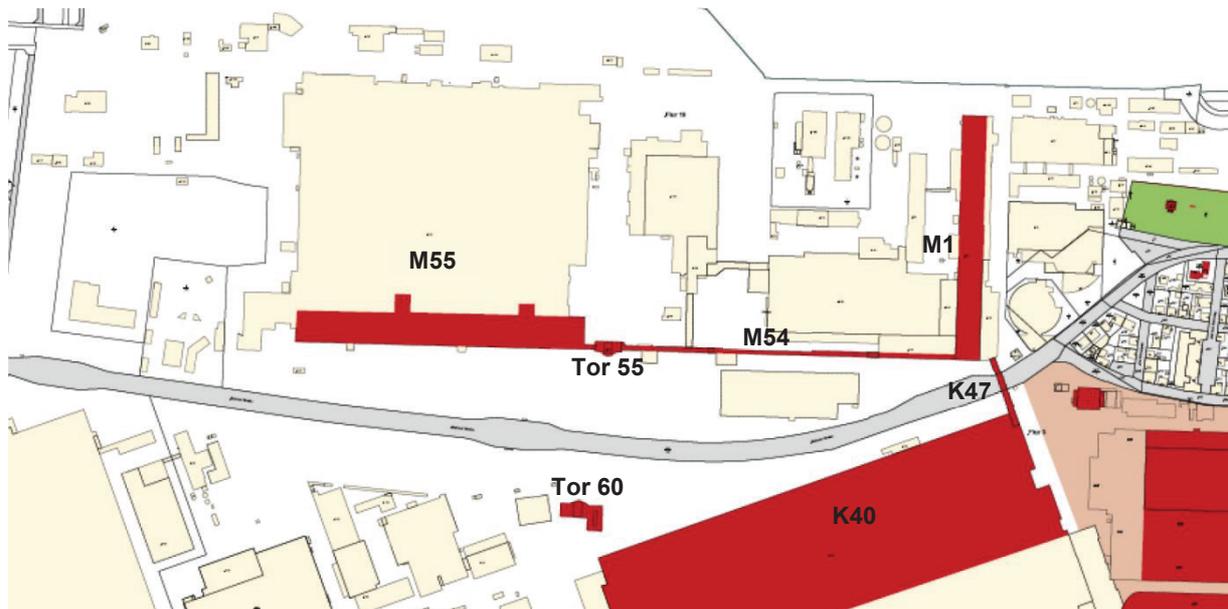


Abb. 12: Übersicht Denkmalkartierung (ohne Maßstab)

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, 2024, Ergänzung durch AS+P

Über der Mainzer Straße verbindet die Brücke K47 von 1956 das im Süden gelegene K40 mit dem Plangebiet. Diese ist insbesondere für die Ortseinfahrt prägend und enthält Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Brücke K47 steht ebenfalls als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG unter Denkmalschutz. Ein Teil liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“.

Als Pendant zum Tor 55 steht südlich der Mainzer Straße neben K40 das Tor 60, das als freigestellte Zugangspforte eine besondere Bedeutung einnimmt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kulturdenkmäler werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Unter Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörde steht gemäß § 18 HDSchG u. a. das Umgestalten oder Instandsetzen sowie das Anbringen von Werbeanlagen.

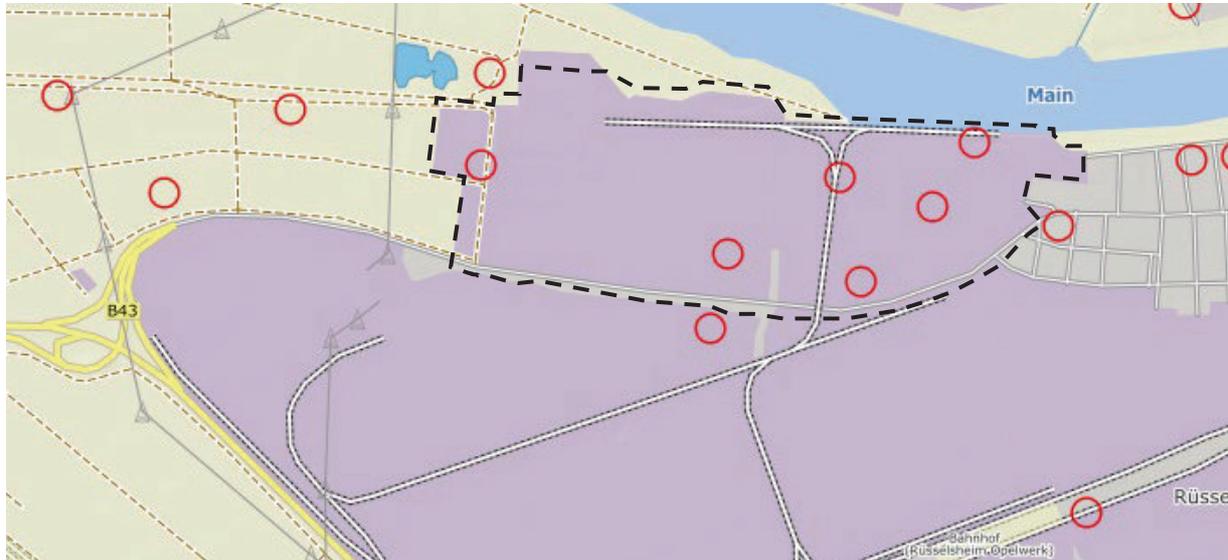


Abb. 13: Übersicht Bodendenkmäler, Mittelpunktordinate mit 300 m Wirkumkreis (ohne Maßstab)

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, abgerufen vom Geoportal Hessen, Februar 2025, Ergänzung durch AS+P

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen außerdem verschiedene Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG (s. Abb. 13). Hierbei handelt es sich um vorgeschichtliche und mittelalterlich-neuzeitliche Siedlungsstellen, um vorgeschichtliche, römische und frühmittelalterliche Gräberfelder sowie NS-Fremdarbeiterlager von Opel. Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt ebenfalls die Eintragung eines vorgeschichtlichen Gräberfeldes vor.

Es ist daher bei Erdarbeiten mit Bodendenkmälern wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenständen wie z. B. Scherben, Steingeräten oder Skelettresten zu rechnen. Zur Sicherung während des Oberbodenabtrages bzw. der Entsiegelung der Fläche für den Bereich des Bodeneingriffes ist eine Baubegleitung durch eine zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind alle anfallenden Kosten vom Veranlasser des Eingriffs zu tragen.

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern sind diese gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **8.5.1 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, entsprechend ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine

Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Teil des Umweltberichts ist zudem eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

In dem Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Es werden u. a. die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern) sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit in den Umweltbericht einbezogen. Die Inhalte des Umweltberichts werden in dem Bebauungsplan berücksichtigt und in geeigneter Weise als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.5.2 Energiekonzept**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Energiekonzept erarbeitet, das die energetischen Aspekte der geplanten Bebauung darstellt, den zu erwartenden Energiebedarf abschätzt und Möglichkeiten und lokale Potenziale für die Energieversorgung der Gebäude untersucht. Hierzu wird zunächst eine Grundlagenermittlung mit Bedarfsanalyse durchgeführt. Anschließend werden im Rahmen einer Potenzialanalyse für eine erneuerbare Energieversorgung verschiedene Energieträger bewertet. Auf dieser Basis erfolgt die Erarbeitung und der Vergleich von Energieversorgungskonzepten mit einem besonderen Fokus auf lokale erneuerbare Energien.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **8.6 Belange des Bodenschutzes und Altlasten**

Gemäß der Altlastenauskunft durch das Regierungspräsidium Darmstadt liegen innerhalb des Geltungsbereichs verschiedene Altlasten sowie altlastenverdächtige Flächen. Darüber hinaus wurden teilweise Altlasten saniert, befinden sich in der Nachsorge oder in der Sanierung. Zur Erstellung einer Übersicht über das Thema Bodenschutz und Altlasten sowie die Ableitung ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Sanierung wird ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Neben der Zusammenstellung der Daten und Durchführung von ggf. erforderlichen Untersuchungen zum Thema Geologie und Hydrogeologie werden u. a. die Durchlässigkeitsbeiwerte des Bodens als eine Grundlage des Wasserkonzepts und für die Ableitung von Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ermittelt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.6.1 Kampfmittel**

Die Auswertung der Krieglufbilder hat ergeben, dass grundsätzlich von dem Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden muss. Im Ergebnis sind im Plangebiet mehrere Kampfmittelverdachtsflächen vorhanden, auf denen Kampfmittelbelastungen vermutet oder festgestellt wurden. Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist daher eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen enthalten.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.7 Belange der Wirtschaft und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen**

Ziel der Planung ist es, die freigewordenen und damit einer neuen Entwicklung zur Verfügung stehenden Flächen zu strukturieren und damit für eine neue gewerbliche und industrielle Nutzung zu sichern und zukunftsfähig zu entwickeln. Durch die unterschiedlichen zulässigen gewerblichen und industriellen Nutzungsarten besteht ein ausreichend großer Spielraum für die Ansiedlung verschiedener Betriebe und Unternehmen. Es können sich Betriebe und Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Dienstleistungsbereiche ansiedeln, wodurch ein Beitrag zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch im mittelständischen Bereich durch die Ansiedlung von Kleingewerbe geleistet wird. Gleichzeitig werden die bestehenden Betriebe im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert und die Betriebe außerhalb, wie die bei Stellantis / Opel verbliebenen Flächen, sowie die weiteren sich in Entwicklung befindlichen Flächen im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt, um zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Den Belangen der Wirtschaft und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen wird damit entsprochen.

### **8.8 Belange des Post- und Telekommunikationswesens und des Mobilfunkausbaus**

Der Anschluss des Plangebiets erfolgt voraussichtlich über das bestehende Leitungsnetz. Zur Nutzung des optimalen Spektrums der aktuell möglichen Datenkommunikation wird von einem Anschluss an das bestehende Glasfasernetz ausgegangen. Ab dem noch durch den Leitungsträger vorzugebenden Anbindungsbereich wird eine separate Leitungszuführung i. d. R. im öffentlichen Straßenraum bis in den Geltungsbereich notwendig. Die Position der Netzanbindung ist als Planungsgrundlage durch den Leitungsbetreiber anzuzeigen / vorzugeben.

Den Belangen des Post- und Telekommunikationswesens und des Mobilfunkausbaus wird damit entsprochen.

### **8.9 Belange der Ver- und Entsorgung**

Im Zuge des weiteren Planverfahrens ist zu prüfen, ob die aufgrund der Bestandssituation bestehenden Anschlüsse an die werkseigene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung auch zukünftig bestehen bleiben bzw. genutzt werden können. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans werden daher die aufgrund der historisch gewachsenen Struktur des Opelwerks miteinander verwobenen und verbundenen Leitungsinfrastrukturen geprüft und zur Anpassung an den Stand der Technik sowie die mit dem Grundstückserwerb und der Weiterentwicklung einhergehenden Anforderungen neu geplant. Hierbei wird das Thema in Bezug auf die laufenden parallelen Entwicklungen auf den ehemaligen Flächen von Stellantis / Opel in Rüsselsheim am Main gesamtheitlich betrachtet.

Im Geltungsbereich sind Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Diese sichern die bestehenden Anlagen wie das KEO-Kraftwerk und die Kläranlage. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, inwieweit Erweiterungen der Anlagen erforderlich werden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **8.9.1 Wasserversorgung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Gutachten zum Thema Wasserver- / -entsorgung erarbeitet. In diesem werden auch die Bedarfe an Trink- und Löschwasser überschlägig ermittelt.

### **Trinkwasser**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Löschwasser**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.9.2 Entwässerungskonzept**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Gutachten zum Thema Wasserver- / -entsorgung erarbeitet. In diesem wird der Umgang mit dem Niederschlagswasser bzw. die Niederschlagswasserbewirtschaftung entsprechend den rechtlichen Vorgaben geprüft und Maßnahmen hierzu entwickelt. Ebenfalls Bestandteil des Gutachtens ist die Abschätzung des Schmutzwasseranfalls und der Umgang bzw. die Ableitung von diesem.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Schmutzwasserentwässerung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden innerhalb des „Infrastrukturbands“ eine werkseigene Kläranlage, die bisher die Abwasserbeseitigung für die Flächen von Stellantis / Opel übernommen hat. Es wird im weiteren Planverfahren geprüft, ob die Kläranlage des Abwasserverbands Raunheim-Rüsselsheim noch über Kapazitäten verfügt bzw. ob die Erhaltung des Betriebs der werkseigenen Kläranlage im Plangebiet auch in Zukunft notwendig sein wird. Die Fläche der Kläranlage ist daher im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.9.3 Stromversorgung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ liegt das KEO-Kraftwerk, das als Gas- und Dampfkraftwerk Strom und Wärme erzeugt. Die Fläche des KEO-Kraftwerks ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Energie festgesetzt. Das Kraftwerk soll erhalten werden. Gleichzeitig wird geprüft, ob eine Erweiterung zur Versorgung des Plangebiet notwendig oder sinnvoll sein kann.

Darüber hinaus bestehen Überlegungen, innerhalb des Geltungsbereichs ein Umspannwerk unterzubringen. Dies wird im Rahmen des Planverfahrens weiter konkretisiert und ggf. über Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **8.9.4 Abfallwirtschaft**

Die Abfallentsorgung richtet sich nach der Abfallsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, unter welchen Voraussetzungen eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans über das kommunale Entsorgungssystem möglich ist.

### **8.10 Belange des Verkehrs**

Aufgrund der Umstrukturierungen der ehemaligen Stellantis- / Opel-Flächen und der parallel laufenden Planungen und Verfahren wird das Thema Verkehr gesamtheitlich betrachtet. Hierzu wird eine gebietsübergreifende Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese umfasst u. a. die Erarbeitung eines umfassenden Erschließungskonzepts, die Prognose des zusätzlichen Kfz-Verkehrsaufkommens der einzelnen Entwicklungsvorhaben und die Verteilung auf das umliegende Straßennetz sowie die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der von den Planungen betroffenen Knotenpunkte. Falls notwendig, werden erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen aufgezeigt und verkehrsplanerische Empfehlungen ausgesprochen.

Der aktuelle Stand der Erschließungsplanung ist in den Bebauungsplan Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ über die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingeflossen. Diese geben den aktuellen Stand der Planung wieder, insbesondere unter Berücksichtigung eines Radschnellwegs auf der nördlichen Seite entlang der Mainzer Straße. Im weiteren Planverfahren wird die Erschließungsplanung konkretisiert und entsprechend in den Bebauungsplan einfließen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Schienegebundener Verkehr**

Im Plangebiet liegen verschiedene Werksgleise, die über eine Kreuzung der Mainzer Straße an die Flächen von Stellantis / Opel südlich des Plangebiet angebunden sind. Hierüber ist ein Anschluss an das übergeordnete Bahnnetz vorhanden. An die Gleise sind im Plangebiet derzeit Abstellflächen, Hallen und der Hafen angebunden.

Gleisanlagen gelten grundsätzlich als Bahnbetriebsanlagen im Sinne von § 18 Abs. 1 S. 2 Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG). Die Flächen, auf denen sich die Gleise befinden, unterliegen daher grundsätzlich dem Fachplanungsvorbehalt gemäß § 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG, so dass besondere Anforderungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten sind. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist sicherzustellen, dass die städtebauliche Planung mit der Widmung und damit der Zweckbestimmung der Bahnanlagen im Einklang steht, und dass in diesem Fall § 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Da die Werksgleise nicht mehr genutzt werden und deren Erhalt die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche stark einschränken würden, ist vorgesehen, die Gleise zurückzubauen. Die erforderlichen Anträge zur Freistellung der Gleise von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG wurden beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht.

Im Bebauungsplan sind die bestehenden Gleisanlagen als Hinweis in der Planzeichnung enthalten.

Im Kreuzungsbereich mit der Mainzer Straße auf den öffentlichen Flächen südlich des Geltungsbereichs sollen die Gleise erhalten bleiben.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Schifffahrt**

Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich am Main der Hafen, der als Werkshafen zum Antransport von Kohle für das betriebseigene Kraftwerk und Export von Fahrzeugen betrieben wurde. Im Bestand wird er nicht mehr genutzt, an ihn kann aber weiterhin durch Sperrung des „Opelstegs“ entlang der Kaimauer angelegt werden.

Die Fläche südlich des Hafens ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenplatz“ festgesetzt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **Rad- und Fußverkehr sowie öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Entlang der Mainzer Straße verlaufen im Bestand beidseitig Fuß- und Radwege. Außerdem befindet sich nördlich des Plangebiets entlang des Mains eine Fuß- und Radwegverbindung in Ost-West-Richtung. An der Mainzer Straße liegen verschiedene Bushaltestellen, über die Anschluss an den Busverkehr und mit Umstieg an den schienengebundenen Personennahverkehr besteht.

Als überörtliche Radwegeverbindung ist die Implementierung eines Radschnellwegs entlang der Mainzer Straße vorgesehen. Um Kreuzungsverkehre und damit Gefahrensituationen zu vermeiden, ist ein Zweirichtungsradweg auf der nördlichen Seite der Straße vorgesehen. Dies ist im weiteren Planverfahren zu konkretisieren.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO werden in die Gebiete GE 1 bis GE 3 unterteilt, in denen unterschiedliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO getroffen werden.

Im nordwestlichen Plangebiet wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt, für das auf Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen getroffen werden.

#### **9.1.1 Gewerbegebiet GE 1 (§ 8 BauNVO)**

Die im GE 1 zulässigen Nutzungen umfassen Gewerbebetriebe aller Art, einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, soweit sie nicht im Rahmen der Festsetzungen zu GE 1 explizit ausgeschlossen werden, unselbstständige Lagerhäuser, unselbstständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und decken damit den Hauptnutzungszweck von Gewerbegebieten, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen sollen, ab.

Unzulässig im GE 1 sind selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze. Hiermit wird der Zielsetzung Rechnung getragen, im Geltungsbereich insbesondere produzierendes Gewerbe sowie Gewerbe mit einer hohen Wertschöpfung und einer hohen Zahl an Arbeitsplätzen unterzubringen. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind bauliche Anlagen, die im Unterschied zu Deponien der vorübergehenden Lagerung von Gütern des Wirtschaftsverkehrs dienen. Ausgeschlossen werden also solche Anlagen, die selbst den Bestimmungszweck der baulichen Nutzung (Lagerung) bilden, z. B. Speicher, Güterhallen, Fertigproduktlager, Kühlhäuser, Schrotthandlungen, Hochregallager<sup>1</sup>. Unselbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze als Teil eines Gesamtbetriebs bleiben zulässig, um das Nutzungsspektrum der gewerblichen Betriebe dennoch flexibel zu gestalten.

Gemäß den zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepten sind in Richtung der Mainzer Straße im südlichen und östlichen Plangebiet im Übergang zur Innenstadt der Stadt Rüsselsheim am Main sowie zu Wohnnutzungen bzw. schutzbedürftigeren Nutzungen innerhalb des Plangebiets gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die durch weitere insbesondere auch öffent-

---

<sup>1</sup> König/Roeser/Stock/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 8 Rn. 25-28

lichkeitswirksame Nutzungen wie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ergänzt werden können. Diese Nutzungen sind daher allgemein zulässig, sofern sie gebietsverträglich sind und ihr Störgrad nicht über den von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben hinausgeht. Dadurch wird die nach § 13 BauNVO geltende Zulässigkeit von Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, ergänzt und der Spielraum für anzuesiedelnde Nutzungen im Gewerbegebiet in einem verträglichen Maß erweitert.

Einzelhandelsnutzungen sind im GE 1 unzulässig. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben widerspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rüsselsheim am Main aus dem Jahr 2023, wonach Fachmarktansiedlungen sich auf die bestehenden Standortlagen konzentrieren und Gewerbegebietslagen für Handwerksbetriebe und das produzierende Gewerbe vorbehalten werden sollen. Eine Ausnahme ist für das sogenannte „Handwerkerprivileg“ vorgesehen, das auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführt wird. So können Handwerksbetriebe bzw. andere Gewerbebetriebe Verkaufsstellen einrichten, sofern das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück oder Einkauf stammt. Um potenzielle negative Auswirkungen weitmöglichst einzuschränken, ist eine weitere Voraussetzung, dass die Verkaufsfläche dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Von einer Unterordnung kann aus fachplanerischer Sicht dann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur Betriebsfläche nicht mehr als 10 % beträgt.

Im GE 1 werden Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten in Form von Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen sowie Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte, ausgehen. Bei einem Trading-Down-Effekt handelt es sich um eine mögliche Entwertung von Gebieten, die sich nicht ausschließlich auf monetäre Effekte beschränkt, sondern sich insbesondere in der allgemeinen Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers niederschlägt. Unterstützt wird die Wirkung einer sinkenden Wahrnehmung und Wertschätzung eines Quartiers häufig durch eine spezifische Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch diese Stätten, z. B. durch aus dem Rahmen fallende Werbeanlagen, geschlossene und nicht einsehbare Fassaden etc. Insgesamt entstehen dadurch ein abweisender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausbleiben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Solche Vergnügungsstätten sind auch nicht für die Neugestaltung eines neuen Stadteingangs im Rüsselsheimer Nordwesten geeignet. Ohne diese Festsetzungen wäre die angestrebte Entwicklung zu einem Gebiet mit einer hochwertigen vielseitigen Nutzung in der Nachbarschaft beeinträchtigt.

Ebenfalls im GE 1 unzulässig sind Anlagen für Fremdwerbung. Diese besitzen eine städtebauliche Relevanz, da sie sich gerade in ihrer unterstellten Häufung und aufgrund ihres Ziels, Aufmerksamkeit zu erregen und aufzufallen, auf das städtebauliche Bild auswirken. Auch gibt es bei Anlagen für Fremdwerbung - anders als bei einer Werbung an der Stätte der Leistung - keinen Funktionszusammenhang zwischen der ansässigen gewerblichen Nutzung und der geplanten Außenwerbung. Um das städtebauliche Ziel eines modernen und hochwertigen Gewerbegebiets sowie eines attraktiven Stadteingangs zu unterstützen, werden Anlagen der Fremdwerbung ausgeschlossen. Die Baunutzungsverordnung verwendet nur den Begriff des Gewerbebetriebs. In einem engeren Verständnis ist eine Anlage der Außenwerbung kein Betrieb. Aber mit dem Begriff des Betriebs umschreibt die Baunutzungsverordnung nur in typisierender Weise eine Zusammenfassung gewerblicher Nutzungsweisen, um diese Nutzung von

anderen Nutzungsarten sinnvoll abgrenzen zu können.<sup>2</sup> Aus diesem Grund ist der Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung zulässig.

Tankstellen sind im GE 1 unzulässig. Die Betriebsart widerspricht insbesondere aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung und aufgrund des Flächenverbrauchs den städtebaulichen Zielvorstellungen für die mit GE 1 festgesetzten Bereiche. Tankstellen weisen typischerweise einen großen Flächenanteil auf, der nicht bebaut bzw. lediglich mit eingeschossigen Gebäuden bestanden oder einem Dach überdeckt ist, so dass durch diese Nutzungen keine städtebauliche Raumkanten ausgebildet werden können. Dies steht dem Ziel, im Plangebiet städtebaulich geordnete und hochwertige Strukturen insbesondere im Hinblick auf die Vorbereiche der denkmalgeschützten Fassaden entlang der Mainzer Straße zu entwickeln, entgegen.

Der Ausschluss gilt nicht für Elektrotankstellen und Elektroladestationen. Diese zählen nicht zu den Tankstellen, sondern sind als nicht störende Gewerbebetriebe im GE 1 zulässig. Da diese in der Regel an Stellplätze angegliedert sind, gehen von ihnen nicht die gleichen städtebaulichen Wirkungen aus wie von den zuvor beschriebenen Tankstellen.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im GE 1 unzulässig. Dies ergibt sich zum einen aus der Lärmimmissionsbelastung im Plangebiet und hierbei insbesondere durch die geplanten industriellen Nutzungen im nördlichen und östlichen Plangebiet. Das Plangebiet ist daher nicht für sensiblere Nutzungen wie Wohnungen geeignet. Zum anderen sollen in Bezug auf den Gewerbelärm auch keine innergebietlichen schalltechnischen Beschränkungen durch die erforderliche Berücksichtigung von Betriebswohnungen entstehen.

Durch die Modifikationen der Zulässigkeiten wird der allgemeine Nutzungszweck des Gewerbegebiets, nämlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu dienen, nicht in Frage gestellt.

### **9.1.2 Gewerbegebiet GE 2 (§ 8 BauNVO)**

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung im GE 2 entsprechen größtenteils den Festsetzungen im GE 1. Bezüglich der entsprechenden Begründungen wird daher auf die Ausführungen zu GE 1 verwiesen.

In diesem Kapitel wird der Übersichtlichkeit halber lediglich auf die Unterschiede zu GE 1 eingegangen.

GE 2 bildet den städtebaulichen Übergang zwischen dem Industriegebiet im Norden und Osten und dem GE 1 mit dem „urbanen Gewerbe“ entlang der Mainzer Straße. Es liegt hinter der denkmalgeschützten Anlage und ist damit von der Mainzer Straße aus nicht einsehbar. In diesem Bereich sollen grundsätzlich robustere Nutzungen in Nachbarschaft zum Industriegebiet zulässig sein bzw. sensiblere Nutzungen ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund werden im GE 2 - im Unterschied zum GE 1 - Tankstellen zugelassen. Die mit der städtebaulichen Ausprägung von Tankstellen verbundenen räumlichen Auswirkungen wiegen in dem eher abgeschotteten Bereich weniger schwer und werden zugunsten eines größeren Nutzungsspektrums im GE 2 hingenommen.

Zugleich werden im GE 2 - im Unterschied zum GE 1 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, um keine öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in das Gebiet zu ziehen. Solche Anlagen sollten aufgrund der mit ihnen ver-

---

<sup>2</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 - 4 C 27.91

bundenen Nutzergruppen idealerweise eher in wohnortnahen Bereichen liegen, wo sie aufgrund ihres geringen Störgrads unproblematisch und gleichzeitig für die Nutzenden gut zu erreichen sind.

Durch die Modifikationen der Zulässigkeiten wird der allgemeine Nutzungszweck des Gewerbegebiets, nämlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu dienen, nicht in Frage gestellt.

### **9.1.3 Gewerbegebiet GE 3 (§ 8 BauNVO)**

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung im GE 3 entsprechen größtenteils den Festsetzungen im GE 1 und GE 2. Bezüglich der entsprechenden Begründungen wird daher auf die Ausführungen zu GE 1 und GE 2 verwiesen.

In diesem Kapitel wird der Übersichtlichkeit halber lediglich auf die Unterschiede zu GE 2 eingegangen.

GE 3 liegt im Westen des Bebauungsplangebiets am Ortsrand. Der Bereich ist aufgrund bereits bestehender gewerblicher, mit Emissionen verbundener Nutzungen (u. a. Baustoffrecycling, Umgang mit Schüttgütern) vorbelastet und auch die direkte Nachbarschaft zum östlich angrenzend geplanten Industriegebiet macht ein robustes Nutzungsspektrum erforderlich.

Die als GE 3 festgesetzte Fläche liegt direkt am westlichen Stadteingang und ist damit insbesondere im Bereich, der an die Mainzer Straße angrenzt, von besonderer städtebaulicher Relevanz. Aus diesem Grund werden Tankstellen im GE 3, die sich negativ auf die städtebauliche Gestaltung des Stadteingangs auswirken würden, ausgeschlossen.

Durch die Modifikationen der Zulässigkeiten wird der allgemeine Nutzungszweck des Gewerbegebiets, nämlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu dienen, nicht in Frage gestellt.

### **9.1.4 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)**

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zulässig sind alle Arten von Gewerbebetrieben, wobei das produzierende und verarbeitende Gewerbe aufgrund des im Industriegebiet zulässigen Störgrads grundsätzlich mehr Spielraum hat. Die im Industriegebiet zulässigen Nutzungen weisen in der Regel ein erhebliches Belästigungspotenzial auf. Nicht erheblich belästigende Betriebe dürfen im Industriegebiet nur untergebracht werden, soweit sie nach Umfang und Gewicht nicht überwiegen. Im Unterschied zu den Gewerbegebieten sind selbständige Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude unzulässig.

Das als GI festgesetzte Gebiet liegt im Westen und Norden des Geltungsbereichs und ist aufgrund seiner Lage von der Mainzer Straße aus nicht einsehbar. In dem Bereich, der in direkter Nachbarschaft zu dem bestehenden KEO-Kraftwerk und der Kläranlage liegt, sollen Flächen für eine Vielzahl möglicher robuster gewerblicher und industrieller Nutzungen vorgehalten werden, die auch in großformatigen Bebauungsstrukturen untergebracht werden können. Sofern eine Erweiterung des KEO-Kraftwerks vorgesehen ist, ist dies im GI grundsätzlich möglich.

Die zulässigen Nutzungen im GI umfassen Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, sofern sie im Rahmen der Festsetzungen zum GI nicht explizit ausgeschlossen werden, unselbstständige Lagerhäuser, unselbstständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen und decken damit den Hauptnutzungszweck von Industriegebieten ab. Die im Industriegebiet zulässigen Nutzungen erfordern zum Teil eine große Flexibilität hinsichtlich der Nutzungszeiten, so dass sie zu jeder Tages- und Nachtzeit mögliche Belastungen durch Lärm und Abgase mit sich bringen können. Solche Nutzungen sind in Gewerbegebieten unzulässig.

Bezüglich der Begründung der unzulässigen Nutzungen wird auf die Ausführungen zu den Gewerbegebieten verwiesen. Da die festgesetzten Nutzungsarten alle auf derselben städtebaulichen Grundidee beruhen, die im Geltungsbereich gewerbliche und industrielle Nutzungen in unterschiedlichen Emissionsabstufungen vorsieht, sind die städtebaulichen Gründe für die Nutzungsausschlüsse vergleichbar bzw. identisch.

Im Unterschied zu den Gewerbegebieten wird im GI der Einzelhandel vollständig, also ohne das Handwerkerprivileg zuzulassen, ausgeschlossen. Dies begründet sich durch die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rüsselsheim am Main, wonach das Handwerkerprivileg nur in Gewerbegebieten zugelassen werden soll.

Durch die Modifikationen der Zulässigkeiten wird der allgemeine Nutzungszweck des Industriegebiets, nämlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, nicht in Frage gestellt.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und in einem kleinen Teilbereich an der Mainzer Straße durch eine Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, z. B. durch die Vorgabe von Geschossflächenzahlen, von Zahlen der Vollgeschosse, von Baumassenzahlen oder von Höhen baulicher Anlagen (in den Bereichen, in denen diese noch nicht festgesetzt wurde) werden im weiteren Verfahren erarbeitet und ergänzt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **9.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)**

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke wird für die Baugebiete jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die GRZ soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive und effiziente Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem definierten Freiflächenanteil ermöglichen. Die Festsetzung der GRZ entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen in Gewerbe- und Industriegebieten nach § 17 BauNVO (GRZ von 0,8).

### **9.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Vorgaben dazu werden im weiteren Verfahren auf Basis der Plankonzepte geprüft.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **9.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)**

Nutzungsabhängig können in Teilbereichen zusätzlich zur Reglementierung der Höhe baulicher Anlagen Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse notwendig werden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden. Der Begriff der Vollgeschosse bezieht sich dabei auf die bauordnungsrechtliche Definition, nach der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 5 HBO oberirdische Geschosse sind, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben und deren Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Vorgaben dazu werden im weiteren Verfahren auf Basis der Plankonzepte geprüft.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **9.2.4 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO i. V. m. § 17 BauNVO)**

Eine Begrenzung von Bauhöhen erfolgt im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen. Sofern die dadurch möglichen Höhen im Baugebiet jedoch nur in Teilbereichen ausgeschöpft werden können sollen, gleichzeitig aber der flexible Rahmen der Festsetzungen für die weitere Planung nicht weiter eingeschränkt werden soll, kann eine Baumassenzahl zur Begrenzung des Bauvolumens festgesetzt werden. Die Baumassenzahl (BMZ) gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Vorgaben dazu werden im weiteren Verfahren auf Basis der Plankonzepte geprüft.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### **9.2.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Entlang der Mainzer Straße soll bei der Entwicklung der baulichen Strukturen der Fokus auf den denkmalgeschützten Fassaden liegen und die sich im Vorbereich befindlichen baulichen Anlagen in ihrer Höhe beschränkt werden.

Für einen Teil des Baufensters im GI, der an die Mainzer Straße grenzt, wird daher bereits im Vorentwurf eine maximale Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß mit 69 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Dies entspricht, ausgehend von der bestehenden Geländeoberfläche, einer absoluten Höhe von ca. 6 – 7 m und sichert somit den Bestand.

Der obere Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe ist der obere Abschluss der baulichen Anlage.

Die Festsetzung dient der Sicherstellung, dass im Rahmen der weiteren Entwicklung am westlichen Stadteingang im betreffenden Bereich keine über die Höhe der Bestandsgebäude hinausgehende, höhere Bebauung entstehen kann. Die Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen werden im weiteren Verfahren in allen übrigen Teilbaugebieten bzw. Baugebieten ergänzt.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **9.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

#### **9.3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Baugrenzen zur Abgrenzung der überbaubaren gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese orientieren sich insbesondere am Zielkonzept der Stadt Rüsselsheim und setzen die wichtigsten städtebaulichen Leitlinien zur Strukturierung des Plangebiets um. In Nord-Süd-Richtung werden in Ergänzung zur vorhandenen Erschließungsachse im Westen zwei weitere Achsen freigehalten, um das Plangebiet in verschiedene Abschnitte zu gliedern und neben einer gebündelten Erschließung gleichzeitig klimapositiv wirkenden Räume zu schaffen. In Ost-West-Richtung wird zur weiteren Untergliederung des Gebiets eine Achse zwischen GE 2 und GI berücksichtigt.

Die großzügig bemessenen Baufenster stellen sicher, dass im Rahmen der Umsetzung eine flexible Grundstücksausnutzung mit ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anordnung der Gebäude vorhanden ist, aber gleichzeitig eine geordnete Raumstruktur entsprechend der städtebaulichen Konzeption entstehen kann. Entlang der Straßenverkehrsflächen, der Flächen für Versorgungsanlagen und der Flächen für die Abwasserbeseitigung wird in der Regel ein Abstand von 3 m berücksichtigt. Eine Ausnahme bildet das Baufenster entlang der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Energie“: um eine Erweiterung des KEO-

Kraftwerks direkt angrenzend an den Bestand entsprechend des „Masterlayouts“ zu ermöglichen, verläuft hier die Baugrenze direkt an der Grundstücksgrenze. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit hier weitere Regelungen zu einer Grenzbebauung sinnvoll und notwendig sind.

Weitere Ausnahmen bilden der westliche Ortsrand, von dem die Baugrenze insgesamt 8 m zurückbleibt, um ausreichend Platz für die geplante Ortsrandeingrünung zu sichern, sowie das Baufenster östlich der vorhandenen Erschließungsstraße. Auch hier bleibt die Baugrenze deutlich hinter der Straßenbegrenzung zurück, um einen ausreichend großen Spielraum für den bestehenden und geplanten Leitungsverlauf zum Anschluss an die Kläranlage in Kombination mit einer Begrünung des Straßenraums zu ermöglichen.

Die Baufenster in Richtung der Mainzer Straße berücksichtigen den Erhalt des bestehenden Parkhauses und ermöglichen eine kleinteilige Bebauung vor dem nördlich gelegenen Denkmal. Durch den kleinteiligen Zuschnitt der Baufenster in diesem Bereich wird sichergestellt, dass die Blickbeziehung zur Fassade des Denkmals erhalten bleibt und nur in kleinen Bereichen unterbrochen wird. Zwischen der Mainzer Straße und dem Denkmal wird die Idee einer rhythmisierten Abfolge von bebauten und begrüneten Bereichen planungsrechtlich gesichert.

Im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse der Konkretisierung der zugrundeliegenden städtebaulichen Struktur sowie der Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hierbei wird es auch zu Anpassungen an den Baugrenzen und den sich hieraus ergebenden Baufenstern kommen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **9.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **9.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Berücksichtigt wird hierbei der aktuelle Stand der Erschließungsplanung inklusive der Einrichtung eines Schnellradwegs auf der nördlichen Seite der Mainzer Straße sowie die Verbreiterung der östlich gelegenen öffentlichen Straße zur Anbindung des bestehenden Erdbauunternehmens.

Die Straßenraumaufteilung innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist unter straßenbetrieblichen Gesichtspunkten in nachgeordneten Verfahren festzulegen. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen umfassen somit Flächen für den Kfz-Verkehr sowie für den Rad- und Fußverkehr.

Im weiteren Planverfahren wird die Erschließungsplanung konkretisiert und angepasst. Die Anpassungen werden bei der Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung entsprechend übernommen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **9.4.2 Private Straßenverkehrsflächen**

Die innergebietlichen Erschließungsflächen sollen in privater Hand verbleiben, gleichzeitig aber relevante Erschließungsansätze planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird die Hauptzufahrt und Hauptanbindung des Gewerbe- und Industriegebiets von der Mainzer Straße aus bis zum Tor 55 als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Grundlage dafür ist der aktuelle Stand der Erschließungsplanung.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **9.4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenplatz“**

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenplatz“ festgesetzt. Dieser direkt am Main liegende Platz soll zukünftig als Gelenk zwischen dem am Main verlaufenden Fuß- und Radweg und den im Zusammenhang mit der denkmalgeschützten ehemaligen Gesenkeschmiede (K1) gegebenenfalls öffentlichkeitswirksamen Nutzungen vermitteln und Industriekultur für die Öffentlichkeit erlebbar machen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **9.5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

### **9.5.1 Zweckbestimmung Wasser**

Im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser festgesetzt. Zulässig ist die Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Gewinnung und Aufbereitung von Wasser sowie ihre Zufahrten.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **9.5.2 Zweckbestimmung Energie**

Im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Energie festgesetzt. Zulässig ist die Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung und Speicherung von Energie (Strom und Wärme) sowie ihre Zufahrten.

Die Fläche umfasst das bestehende KEO-Kraftwerk, das langfristig gesichert werden soll. Sofern sich im weiteren Planverfahren zeigt, dass eine Erweiterung des KEO-Kraftwerks sinnvoll sein kann, ist dies im angrenzenden GI grundsätzlich möglich.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **9.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Zulässig ist die Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen für die Abwasserbeseitigung sowie ihre Zufahrten.

Die Fläche umfasst die bestehende werkseigene Kläranlage mit ihren Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten. Die Kläranlage hat bisher die Abwasserbeseitigung für die Flächen von Stellantis / Opel übernommen. Es wird im weiteren Planverfahren geprüft, ob die Kläranlage des Abwasserverbands Raunheim-Rüsselsheim noch über Kapazitäten verfügt bzw. ob die Erhaltung des Betriebs der werkseigenen Kläranlage im Plangebiet zur Sicherung der Entsorgung der veräußerten Flächen auch in Zukunft notwendig sein wird.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **9.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**9.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**9.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**9.9.1 Dachbegrünung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**9.9.2 Fassadenbegrünung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**9.10 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Grundlage der Regelung ist eine erste Inaugenscheinnahme der bestehenden Bäume. Auf dieser Basis wurden sowohl straßenbegleitende Bäume als auch sehr groß gewachsene Bäume als ökologisch wertvoll erscheinend und situationsprägend bewertet und daher als zu erhaltend festgesetzt. Diese Bäume sind im Falle von Baumaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

Durch den Erhalt der Bäume bleiben deren Funktionen im Naturhaushalt (Positivwirkungen auf das Kleinklima durch Beschattung, Verdunstung, Sauerstoffproduktion, Filterwirkung etc. sowie Habitatfunktion) bestehen.

Im weiteren Planverfahren werden die Bäume im Geltungsbereich aus naturschutzrechtlicher Sicht bewertet (z. B. auf ihre Vitalität) und deren Lage im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung und den städtebaulichen Rahmenvorgaben überprüft. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**10. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

**11. Kennzeichnungen**

**11.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ zu beachten.

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.6 verwiesen.

## **12. Nachrichtliche Übernahmen**

### **12.1 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein R-101, liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb einer potenziellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ Extrem).

Es sind die Regelungen des § 78b WHG zu beachten.

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.6 verwiesen.

### **12.2 Denkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG sowie Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG.

Auf die Genehmigungspflichten gemäß § 18 HDSchG wird hingewiesen.

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 8.4 verwiesen.

## **13. Hinweise**

Hinweise sind sonstige, zum Verständnis wichtige Erklärungen oder Eintragungen zu den Bebauungsplänen, die nicht Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen oder Kennzeichnungen sind. Diese wurden auf Grundlage vorliegender Gutachten sowie der Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke in den Bebauungsplan aufgenommen und sind zu beachten.

## **14. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **14.1 Vertragliche Regelungen**

Zwischen der Stadt Rüsselsheim am Main und der VGP Park Rüsselsheim M S.à r.l. wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

### **14.2 Bodenordnung**

Da sich die Grundstücke im Plangebiet überwiegend in der Hand von Privateigentümern befinden, werden innerhalb des Bebauungsplangebietes keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich. Vielmehr erfolgt die erforderliche Neubildung von Grundstücken in eigener Verantwortung durch die Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Rüsselsheim am Main.

## 15. Kennzahlen (Flächenbilanz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ umfasst eine Fläche von ca. 50,4 ha. Sie setzt sich folgendermaßen zusammen:

<b>Gewerbliche Baufläche (GE und GI)</b>	<b>ca. 385.920 m<sup>2</sup></b>
davon	
Gewerbegebiet (GE)	ca. 180.880 m <sup>2</sup>
Industriegebiet (GI)	ca. 205.040 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsfläche insgesamt</b>	<b>ca. 44.520 m<sup>2</sup></b>
davon	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 37.140 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	ca. 850 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 6.530 m <sup>2</sup>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>ca. 33.480 m<sup>2</sup></b>
<b>Fläche für Abwasserbeseitigung</b>	<b>ca. 40.310 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 504.230 m<sup>2</sup></b>

Abb. 14: Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“

Quelle: AS+P

## 16. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

## **17. Verzeichnis der Fachbeiträge**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 18. **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“, Stand zum Aufstellungsbeschluss (ohne Maßstab) .....	5
Abb. 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“, Stand zur frühzeitigen Beteiligung (ohne Maßstab) .....	6
Abb. 3:	Lage des Plangebiets im Stadtgebiet Rüsselsheim am Main (ohne Maßstab) .....	7
Abb. 4:	Luftbild mit bestehenden Nutzungen im Plangebiet (ohne Maßstab) .....	8
Abb. 5:	Luftbild mit Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (ohne Maßstab) .....	9
Abb. 6:	Verkehrliche Anbindung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) ..	10
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab), mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (weiß gestrichelt) ..	12
Abb. 8:	In Aufstellung befindliche Bebauungspläne im näheren Umfeld, Geltungsbereiche entsprechen jeweils dem Stand des Aufstellungsbeschlusses (ohne Maßstab) ....	15
Abb. 9:	„Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Mainzer Straße Nord“, Szenario 1 und 2 (ohne Maßstab) .....	18
Abb. 10:	„Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Mainzer Straße Nord“, Variante 1 und 2 (ohne Maßstab) .....	19
Abb. 11:	„Masterlayout“ für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ (ohne Maßstab) .....	19
Abb. 12:	Übersicht Denkmalkartierung (ohne Maßstab) .....	23
Abb. 13:	Übersicht Bodendenkmäler, Mittelpunktcoordinate mit 300 m Wirkumkreis (ohne Maßstab) .....	24
Abb. 14:	Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ .....	39