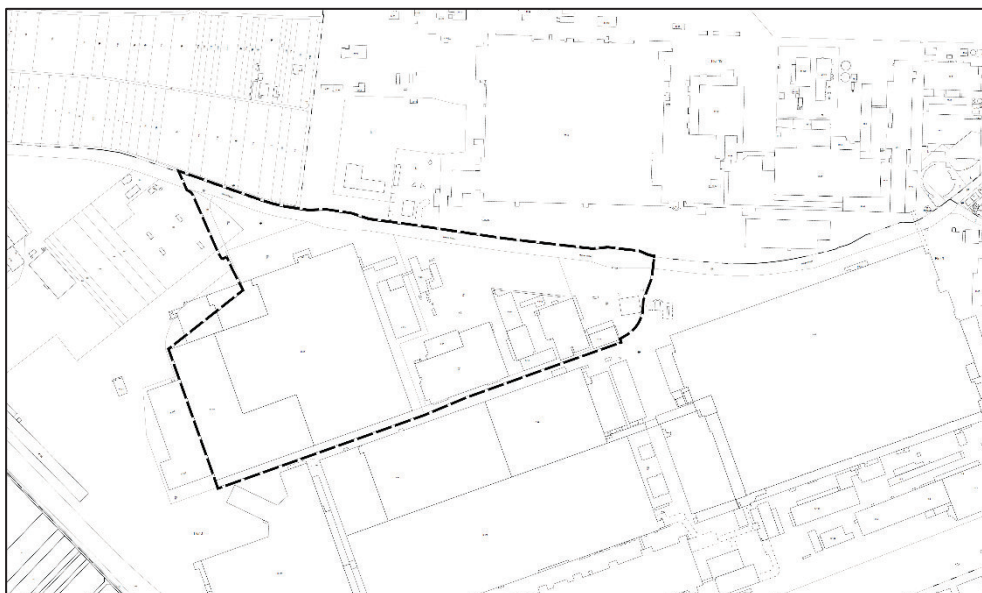


Bebauungsplan Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“

Begründung



Vorentwurf

Stand: 04.04.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung, Planerfordernis	4
2. Geltungsbereich	5
3. Verfahren	6
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)	6
3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)	7
4. Bestandssituation	7
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	10
5. Planungsrechtliche Vorgaben	10
5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	10
5.2 Bestehende Bebauungspläne und laufende Bebauungsplanverfahren	13
5.3 Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	14
5.4 Vorkaufsrechtssatzung	14
5.5 Örtliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften	14
5.6 Sonstige bestehende Planungen und Vorgaben	15
6. Planung: Städtebauliche Konzeption	16
6.1 Rahmenkonzept Rüsselsheim West	16
6.2 Städtebauliches Zielkonzept	17
6.3 Masterlayout / GrEEen Campus	17
6.4 Städtebauliche Konzeptionen als Grundlage für Bebauungsplan	18
7. Planungsalternativen	18
7.1 Standortalternativen	18
7.2 Konzeptalternativen	19
8. Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange	19
8.1 Abwägungsgebot	19
8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	20
8.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	20
8.4 Belange der Baukultur	21
8.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
8.6 Belange des Bodenschutzes und Altlasten	23
8.7 Belange der Wirtschaft und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen	23
8.8 Belange des Post- und Telekommunikationswesens und des Mobilfunkausbaus	24

8.9	Belange der Ver- und Entsorgung	24
8.10	Belange des Verkehrs	25
9.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	26
9.1	Art der baulichen Nutzung	26
9.2	Maß der baulichen Nutzung	29
9.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	31
9.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	31
9.5	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	32
9.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	32
9.7	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).....	32
9.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	32
9.9	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	33
10.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	33
11.	Kennzeichnungen	33
11.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet	33
12.	Nachrichtliche Übernahmen.....	33
12.1	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	33
12.2	Denkmäler.....	34
13.	Hinweise	34
14.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	34
14.1	Vertragliche Regelungen	34
14.2	Bodenordnung.....	34
15.	Kennzahlen (Flächenbilanz)	34
16.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	35
17.	Verzeichnis der Fachbeiträge.....	36
18.	Abbildungsverzeichnis	37

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 bestehenden Opelwerk soll nun durch den Bebauungsplan Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ 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. 153 „Mainzer Straße Süd“, Stand zum Aufstellungsbeschluss (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Rüsselsheim am Main, Mai 2022

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

- der Südkante der Mainzer Straße im Norden,
- der nördlichen Kante der Werksstraße im Süden,
- den weiterhin im Privateigentum liegenden Flächen von Stellantis / Opel im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste eine Fläche von ca. 25,9 ha und beinhaltete mit Stand des Liegenschaftskatasters vom Mai 2022 folgende Flurstücke:

- Flur 3: 358, 362/8, 362/13 und 362/24 (teilweise).

Vorentwurf

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich an die sich geänderten Eigentumsverhältnisse angepasst, damit keine Flächen entstehen, auf denen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umgesetzt werden können. Im Westen und Osten wurde hierzu der Geltungsbereich zurückgenommen (s. Abb. 2). In den Geltungsbereich aufgenommen wurde die Mainzer Straße.

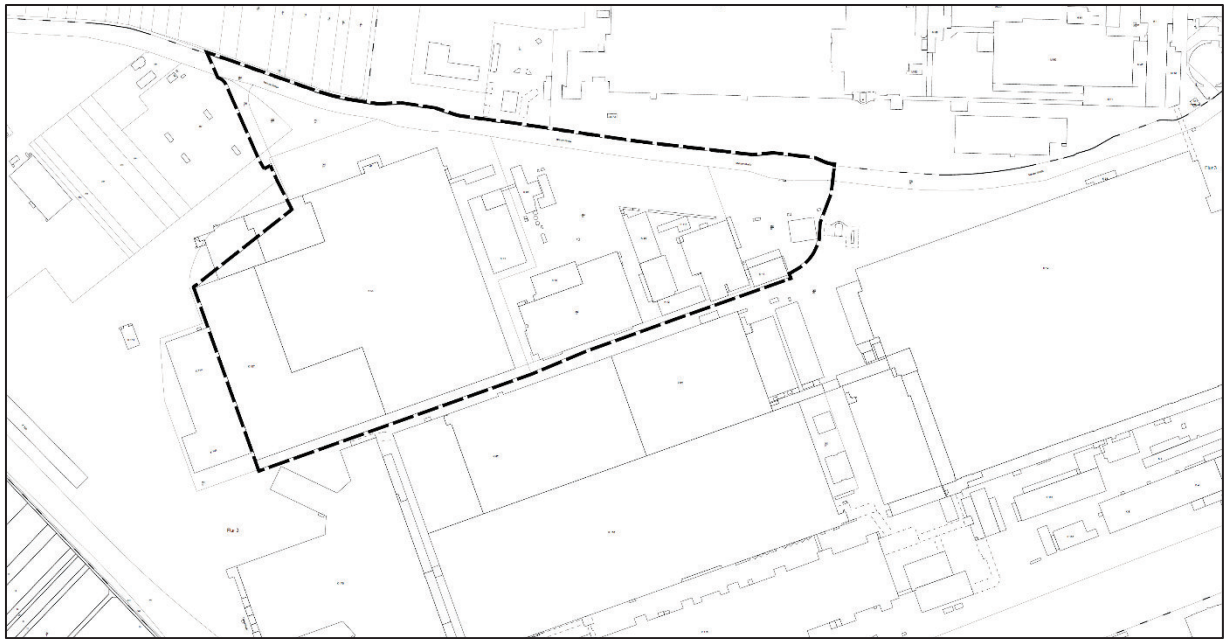


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“, Stand der frühzeitigen Beteiligung (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Rüsselsheim am Main, Februar 2025

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

- der Nordkante der Mainzer Straße im Norden,
- dem sich weiterhin im Besitz von Stellantis / Opel befindlichen Zufahrtsbereich mit dem Tor 60 im Osten,
- der nördlichen Kante der Werksstraße im Süden,
- den weiterhin im Privateigentum liegenden Flächen von Stellantis / Opel im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 23,9 ha und beinhaltet mit Stand des Liegenschaftskatasters vom September 2024 folgende Flurstücke:

- Flur 3: 358/1, 358/2, 359/12 (teilweise), 362/13, 362/25, 362/26, 362/27, 362/28, 362/29 (teilweise), 362/30 und 362/32 (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. 153 „Mainzer Straße Süd“ gefasst (DS-224/21-26). 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. 1,7 km westlich der Innenstadt und flankiert von Westen kommend den Stadteingang (s. Abb. 3). Im Norden verläuft die Mainzer Straße, die die Fläche von weiteren gewerblich und industriell genutzten und sich ebenfalls in der Entwicklung befindlichen Flächen trennt. Südlich liegt ein Kerngebiet des Werks von Stellantis / Opel, das bei der Eigentümerin verblieben ist und weiterhin mit autoaffinen Nutzungen belegt ist. Im Nordwesten liegen gewerblich genutzte Flächen, die sich ebenfalls in der Entwicklung befinden.



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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene Hallen, die bisher durch Stellantis / Opel für die Automobilproduktion u. a. als Produktions- und Lagerhallen genutzt wurden. Prägend ist hierbei insbesondere die Halle K65. Entlang der Mainzer Straße sowie im Norden liegen Stellplatzflächen (s. Abb. 4).

Bis auf die Teile der Stellplatzflächen sind die Flächen im Geltungsbereich eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Flächen werden über private Straßen (Werksstraßen) im Süden erschlossen, die Zufahrt erfolgt von der Mainzer Straße aus über das Tor 60 außerhalb des Geltungsbereichs. Zur Halle K63 führt ein Werksgleis, das im Bestand nicht mehr genutzt wird.

Das Gelände ist größtenteils versiegelt. Lediglich entlang der Mainzer Straße sowie im Nordwesten des Plangebiets befinden sich kleinere Grünflächen und Bäume. Das Stadtbild prägend ist insbesondere die Baumreihe im Norden der Halle K65. Das Gelände ist relativ eben, die Höhenlage liegt im Mittel bei ca. 88,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN).



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

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

4.3 Nähere Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt eingebettet in Flächen, die bereits im Bestand gewerblich bzw. industriell genutzt werden. Im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der Mainzer Straße, befindet sich der Geltungsbereich des sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“. Auch zukünftig ist hier eine gewerbliche und industrielle Nutzung vorgesehen.

Im Osten, Süden und Westen liegen Flächen, die im Eigentum von Stellantis / Opel verblieben sind. Auf diesen Flächen soll sich nach aktuellem Planungsstand zukünftig die Nutzung durch Stellantis / Opel konzentrieren. Im Osten liegt ein Stellplatz mit Elektroladesäulen sowie das denkmalgeschützte Tor 60, über das die Zufahrt zur Werksstraße und damit die Erschließung sowohl für die Stellantis- / Opel-Flächen als auch für Teile des Plangebiets erfolgt.

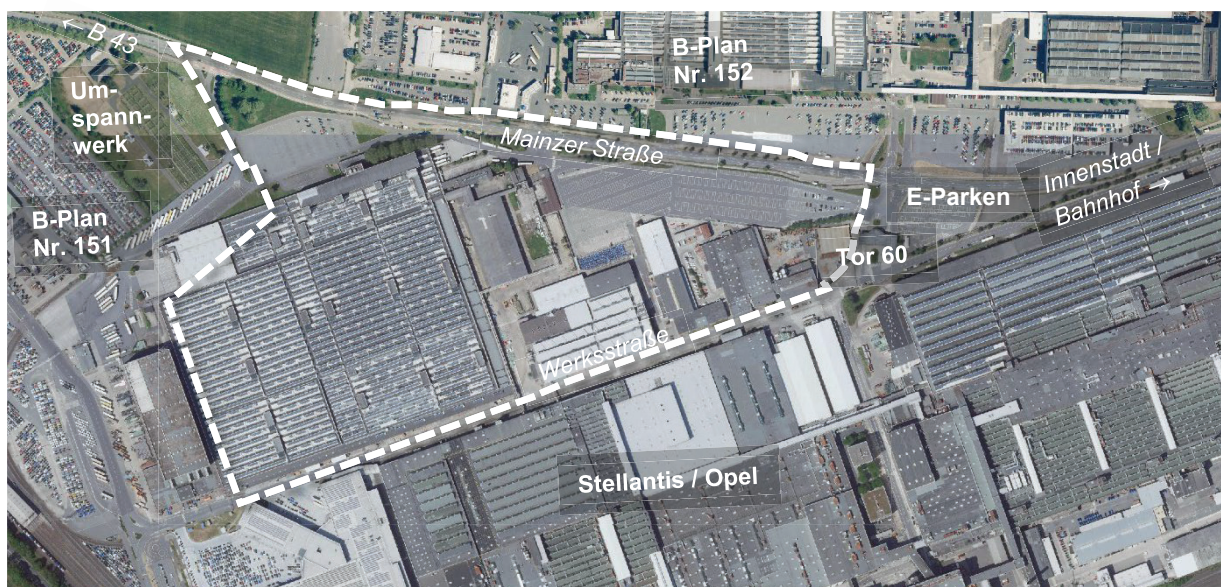


Abb. 5: Luftbild mit Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (ohne Maßstab)

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

Nordwestlich des Plangebiet wird für ehemalige Stellantis- / Opel-Flächen der Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“ aufgestellt. Auf diesen Flächen ist ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Außerdem befindet sich nordwestlich des Geltungsbereichs ein Umspannwerk (s. Abb. 5).

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 Fahrzeit 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 Fahrzeit 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 Teile der Stellplatzflächen außerhalb des Betriebsgeländes sowie Rangier- und Aufstellflächen für Lkw erreichbar. Das Werksgelände von Stellantis / Opel und damit auch die umzäunten Bereiche im Plangebiet ist über verschiedene Tore, z. B. das Tor 60, und die daran anschließenden privaten Werksstraßen 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 60) oder nach Bischofsheim angebunden. Der Radweg ist Teil der regionalen Radroute zwischen Bischofsheim und Rüsselsheim Zentrum.

Separate Geh- und Radwege über die bestehenden Verbindungen an der Mainzer Straße hinaus sind im Geltungsbereich auf den privaten Werksstraßen nicht vorhanden. 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 60). Zum Bahnhof „Rüsselsheim Opelwerk“ südlich des Geltungsbereichs besteht keine direkte Verbindung.

In der Mainzer Straße befinden sich die Bushaltestellen „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 liegt noch ein Werksgleis, das an die weiteren Werksgleise auf den Flächen von Stellantis / Opel außerhalb des Geltungsbereichs angebunden ist. Das Gleis endet im Bestand an der Halle K63. Das Werksgleis wird derzeit nicht mehr genutzt.

Um eine Neuordnung und Entwicklung der Flächen zu ermöglichen ist vorgesehen, das Gleis rückzubauen.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ befinden sich im öffentlichen und privaten Eigentum verschiedener Projektbeteiligter:

- Stadt Rüsselsheim am Main
- private Dritte

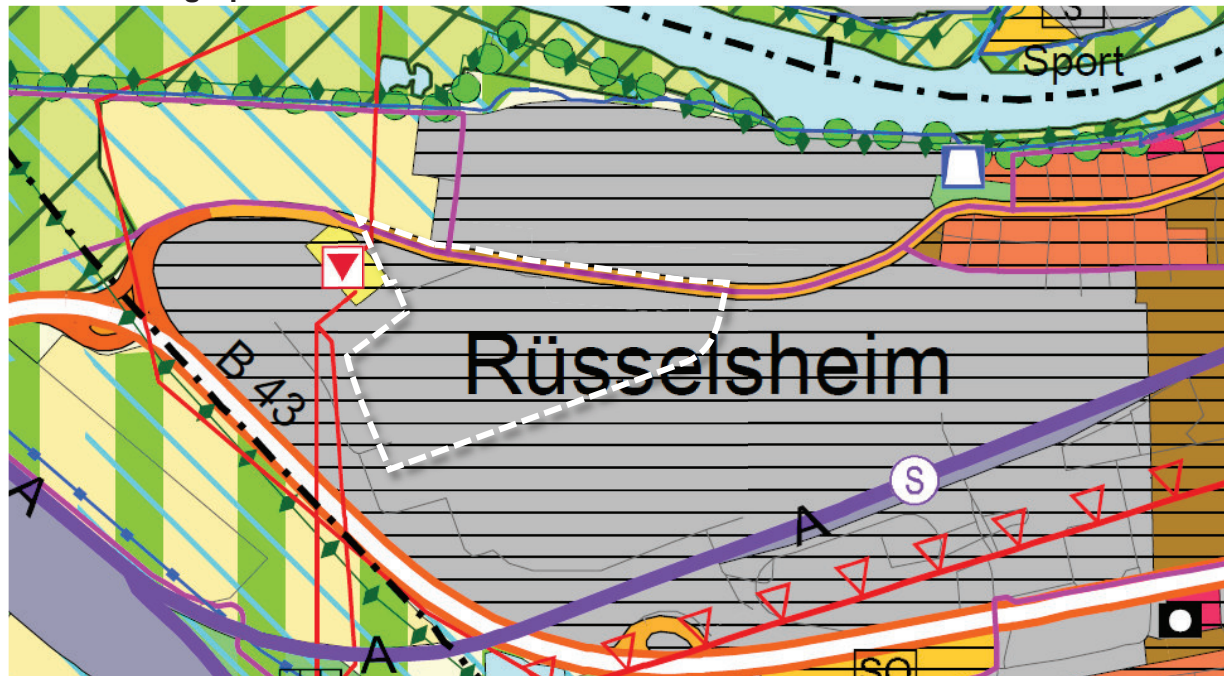
5. Planungsrechtliche Vorgaben

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



Legende:

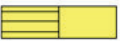
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **		Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant		Hochspannungsleitung, Bestand/geplant

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. 153 „Mainzer Straße Süd“ sind als „gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dargestellt.

Im Nordwesten wird ein kleiner Bereich des Geltungsbereichs durch eine „Hochspannungsleitung, Bestand“ gequert. Dies ist jedoch der Maßstäblichkeit des RPS / RegFNP 2010 geschuldet, denn tatsächlich liegen der Mast und die Leitung in diesem Bereich außerhalb des Geltungsbereichs und schließen an das westlich angrenzende Umspannwerk an, das im RPS / RegFNP 2010 als „Fläche für Versorgungsanlagen, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand“ dargestellt ist.

Im Norden verläuft innerhalb der Mainzer Straße eine „Überörtliche Fahrradrouten, Bestand“.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Flughafens Frankfurt.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz“ (in der Abb. 7 aufgrund doppelt liegender Linien nicht ablesbar).

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 Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche 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 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.

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.

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

Der Bebauungsplan ist 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. 153 „Mainzer Straße Süd“ 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. 153 „Mainzer Straße Süd“ gibt es keine in Kraft getretenen Bebauungspläne.

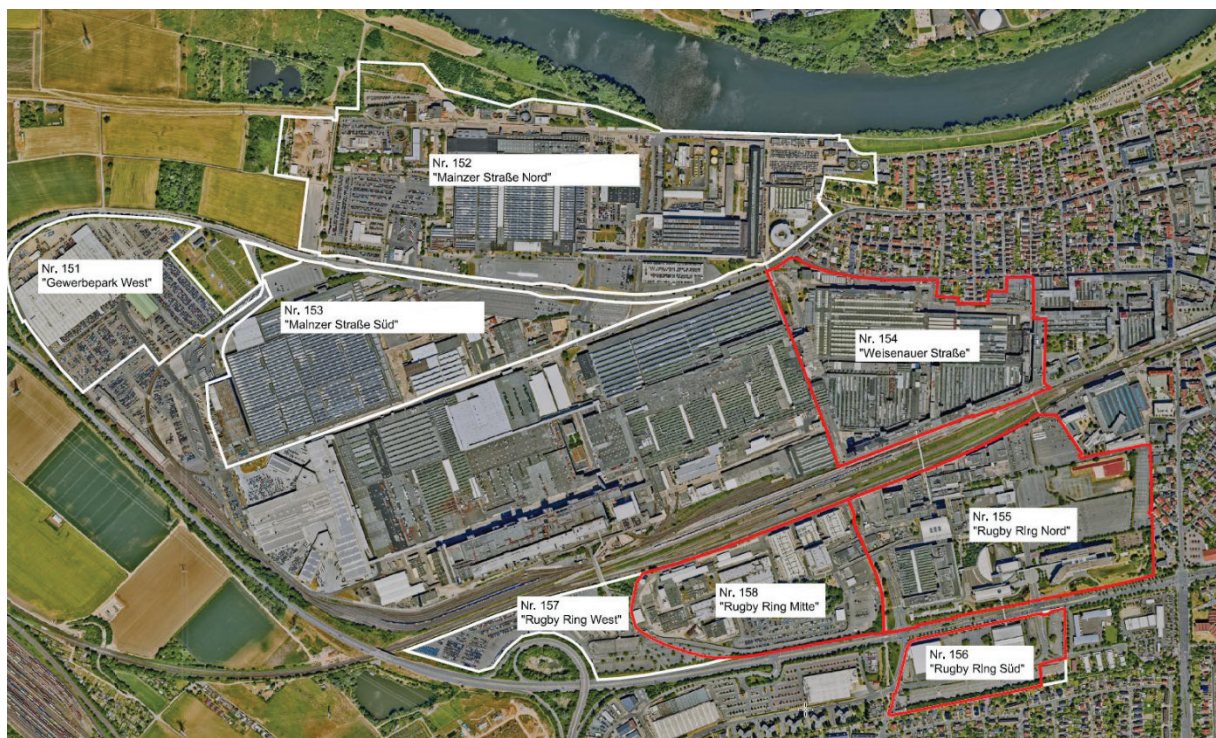


Abb. 8: In Aufstellung befindliche Bebauungspläne im näheren Umfeld, Geltungsbereiche entsprechen jeweils dem Stand des Aufstellungsbeschlusses (ohne Maßstab)

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

stattfind, wird mit den Bebauungsplanverfahren Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ und Nr. 157 „Rugbyring West“ parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ 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 und Nr. 153 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. Darüber hinaus überlagert sich im Nordwesten in einem Teilbereich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark West“, da in beiden Geltungsbereichen die Flächen für den verkehrlichen Anschluss an die Mainzer Straße aufgenommen wurden. Die sich überlagernden Bereiche werden 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 städtebaulichen 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. 153 „Mainzer Straße Süd“ 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

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 Flächen-eigentümerin 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 Zielkonzeptes“ 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. 153 „Mainzer Straße Süd“ sieht das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ (s. Abb. 9) eine Gewerbe- / Industrienutzung vor.

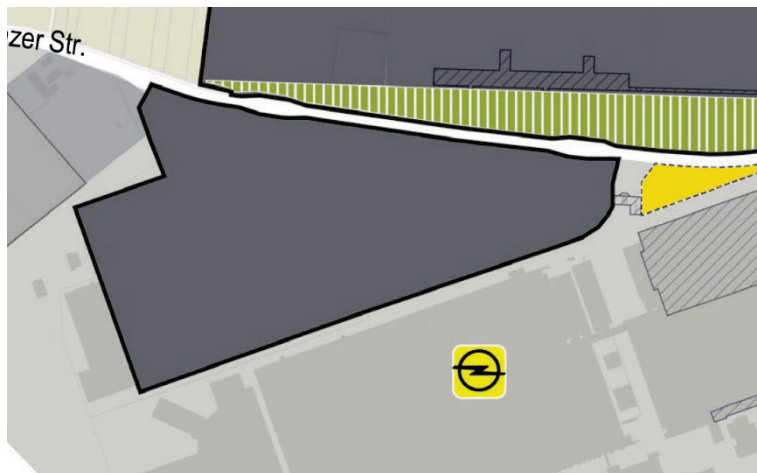


Abb. 9: „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Mainzer Straße Süd“ (ohne Maßstab)

Quelle: AS+P, 2021

Das Plangebiet liegt an der Mainzer Straße gegenüber den Flächen des Bebauungsplans Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“, die für eine besondere Adressbildung zur Gestaltung des Stadteingangs vorgesehen sind. Darauf ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ gestalterisch zu reagieren.

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 „Städtebaulichen Zielkonzepts“ erarbeitet (s. Abb. 10).

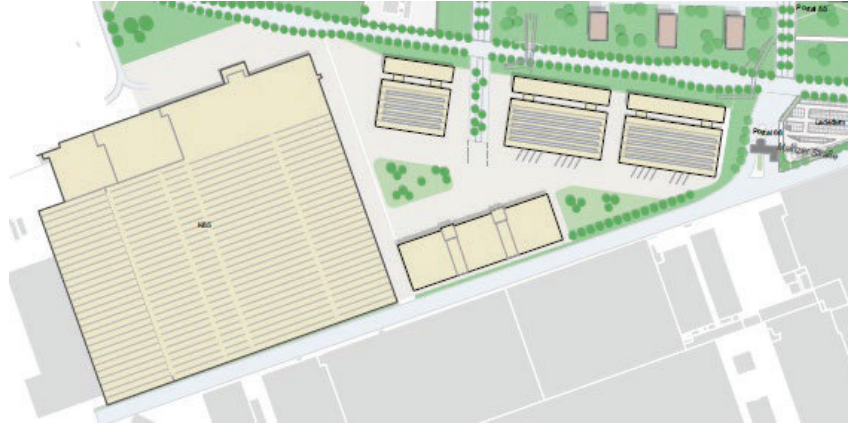


Abb. 10: „Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Mainzer Straße Süd“ (ohne Maßstab)
Quelle: AS+P, Mai 2022

Ziel ist die Schaffung einer prägnanten baulichen Raumkante entlang der Mainzer Straße sowie eine intensivere Begrünung entlang des Straßenraums. Die Bestandshalle K65 wird im „Städtebaulichen Zielkonzept“ erhalten.

6.3 Masterlayout / GrEEen Campus

Die VGP Park Rüsselsheim K65 S.à r.l. hat im Jahr 2024 ein „Masterlayout“ erstellt, in dem die bestehenden städtebaulichen Ziele für die Fläche vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungsideen und damit zusammenhängender geänderter Flächenbedarfe weiterentwickelt wurden. Hierbei wurde berücksichtigt, dass für den östlichen Teil des Geltungsbereichs bereits konkrete Planungen für die Entwicklung eines neuen Verwaltungs- und Designzentrums für Opel / Stellantis bestehen, das unter dem Titel „GrEEen Campus“ bearbeitet wird. Für diesen Teilbereich wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Genehmigung nach § 34 BauGB angestrebt.

Das „Masterlayout“ stellt für den westlichen Bereich erste Ansätze zur Unterbringung von gewerblich genutzten Hallenstrukturen dar, wobei sowohl großformatige Strukturen als auch kleinere, flexibel anzuordnende Strukturen denkbar sind. Der Entwurf für den „GrEEen Campus“ sieht entlang der Mainzer Straße ein Bürogebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen vor, das den Straßenraum fasst und durch Vor- und Rücksprünge gegliedert wird. Im Süden ist ein Gebäude für „Engineering & Design“ vorgesehen und im Westen ein Parkhaus. Die drei Gebäude bilden einen geschlossenen „Campus“, der in der Mitte einen hochwertig gestalteten und für die Beschäftigten und Besucher multifunktional nutzbaren Grün- bzw. Freiraum umfasst. Der „GrEEen Campus“ wird für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein.

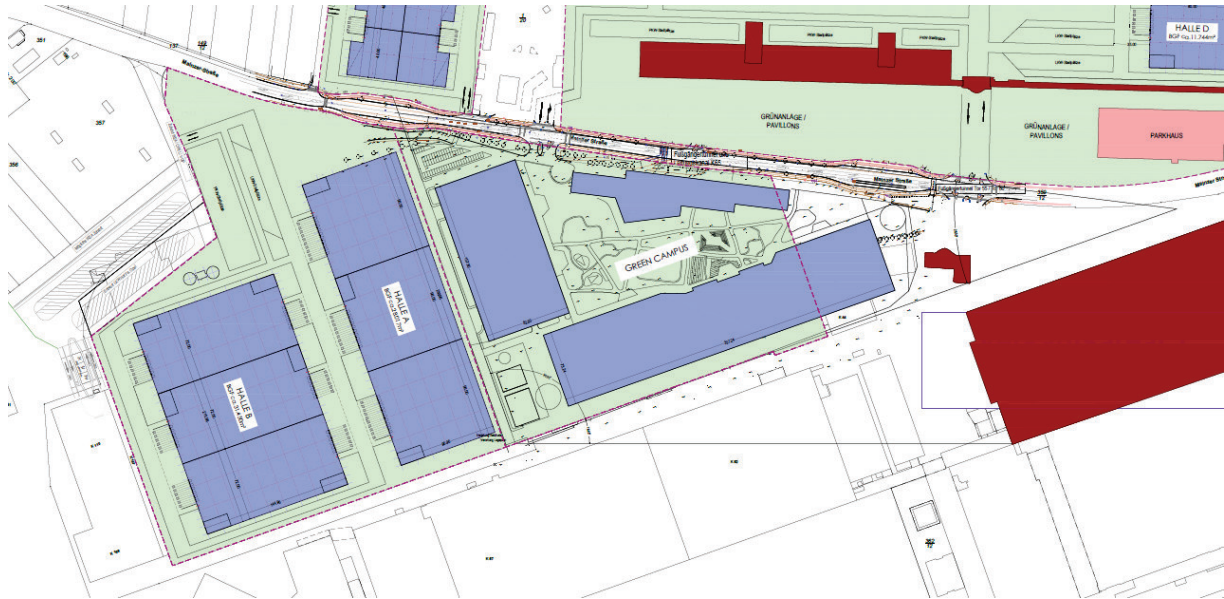


Abb. 11: „Masterlayout“ für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ inklusive dem „GrEEen Campus“ (ohne Maßstab)

Quelle: VGP Park Rüsselsheim K65 S.à r.l., k-fünf planungsbüro, Mai 2024

6.4 Städtebauliche Konzeptionen als Grundlage für Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind im westlichen Teilbereich so gewählt, dass sowohl die Varianten des Städtebaulichen Zielkonzepts als auch die bestehenden planerischen Überlegungen aus dem „Masterlayout“ weitgehend berücksichtigt werden können. Aufgrund der bestehenden, konkreteren Planungen des „GrEEen Campus“ im östlichen Teilbereich weichen die Festsetzungen gegenüber den Varianten des Städtebaulichen Zielkonzepts unter Berücksichtigung relevanter Rahmenvorgaben, wie der Bildung einer Raumkante entlang der Mainzer Straße, ab.

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 Süd“ 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. 153 „Mainzer Straße Süd“ 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. In der „Zielgruppenanalyse Rüsselsheim“ wird für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ insbesondere die Ansiedlung wissensintensiver Industrie u. a. aus der Wertschöpfungskette Automotive / Mobilität empfohlen. Darauf aufbauend sieht das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ grundsätzlich eine Gewerbe- / Industrienutzung vor, um einen städtebaulichen Übergang zu den benachbarten gewerblichen und industriellen Nutzungen zu schaffen und mit den davon ausgehenden Emissionen umgehen zu können. Gleichzeitig ist es Ziel der Stadt Rüsselsheim am Main, bereits genutzte und versiegelte gewerbliche Nutzungen zu erhalten bzw. aufzuwerten.

Auf Basis des Rahmenkonzepts wurden erste Vorschläge zur baulichen Nutzung und städtebaulichen Struktur in Form eines in „Städtebaulichen Zielkonzepts“ erarbeitet (s. Kap. 6). Die städtebauliche Struktur berücksichtigt hierbei zunächst den Erhalt der Halle K65 und sieht ergänzend in geringerer Körnigkeit eine Bebauung der östlichen Fläche vor. Das „Masterlayout“ der VGP Park Rüsselsheim K65 S.à r.l. mit der konkreteren Planung für den „GrEEen Campus“ folgt grundsätzlich diesem Ansatz mit größeren Strukturen im Westen und einer abnehmenden Körnigkeit im Osten.

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. 153 „Mainzer Straße Süd“ 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. 153 „Mainzer Straße Süd“ liegen keine unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen, allerdings auf den direkt anschließenden Flächen, die im Sinne des Umgebungsschutzes zu berücksichtigen sind.

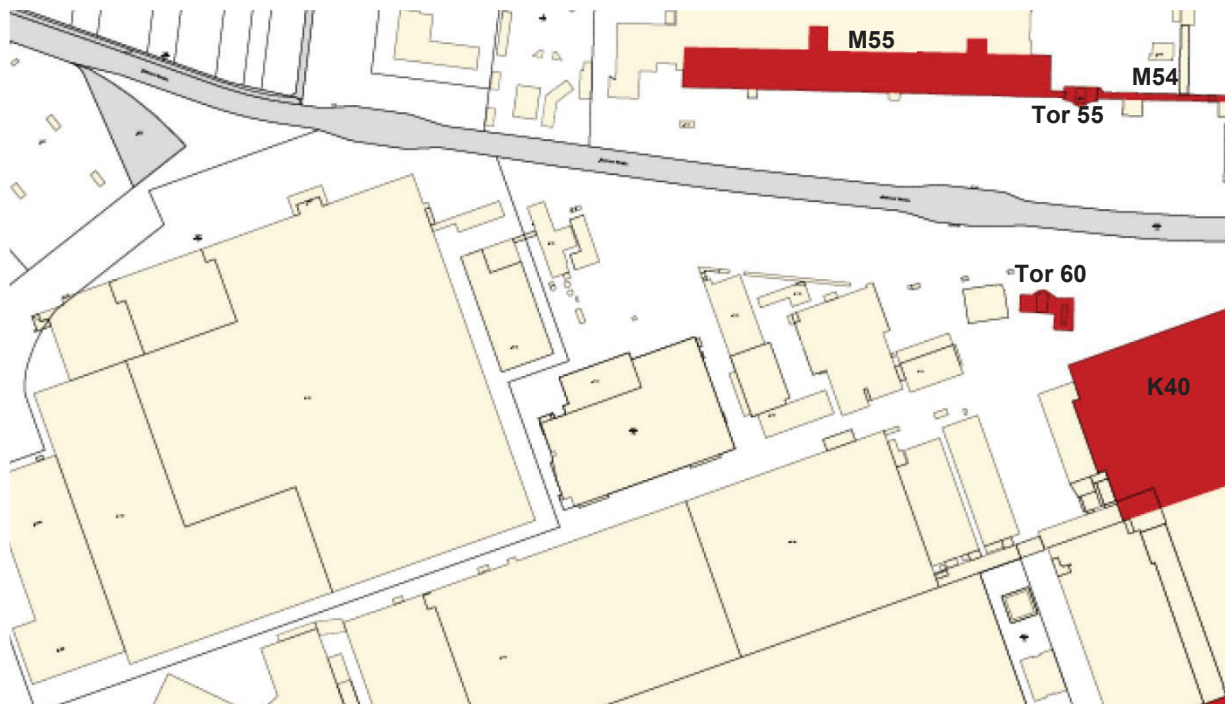


Abb. 12: Übersicht Denkmalkartierung (ohne Maßstab)

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

Auf der gegenüberliegenden Seite der Mainzer Straße liegt das Motorenwerk M55, das 1959 – 1960 entstand. Der Bürotrakt-Fassadenbau, der auch das Tor 55 umfasst, steht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unter Denkmalschutz, ebenso wie die Verbindungsbrücke M54. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Gebäude K40, das als Referenzobjekt für die Hallenkonstruktion der Nachkriegszeit dient.

Direkt östlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt das Tor 60 von 1961, das als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG unter Denkmalschutz steht (s. Abb. 12). Das Tor dient weiterhin als eine Zufahrt auf die privaten Werksstraßen. Im Sinne des Umgebungsschutzes ist das Thema Denkmalschutz bei Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen.

Da die Kulturdenkmäler außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, erfolgt keine nachrichtliche Übernahme.

Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt das Bodendenkmal (gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG) Rüsselsheim 076, das NS-Fremdarbeiterlager Opel III (s. Abb. 13).



Abb. 13: Übersicht Bodendenkmäler, Mittelpunktcoordinate mit 300 m Wirkungskreis (ohne Maßstab)

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

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. 153 „Mainzer Straße Süd“ 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 für die Flurstücke Nr. 362/13 und 358 (358/1 und 358/2) der Flur 3 keine Einträge in der Altflächendatei des Landes Hessen vor.

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 u strukturieren und damit für eine neue gewerbliche und industrielle Nut-

zung 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 Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs, 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.

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 Nr. 152 „Mainzer Straße Nord“ 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 sowie der Anschluss der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ an diese Kläranlage auch in Zukunft notwendig sein wird.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.9.3 Stromversorgung

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. 153 „Mainzer Straße Süd“ über die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingeflossen. Diese geben den aktuellen Stand der Planung wieder, insbesondere unter Berücksichtigung der Anbindung der Flächen des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark West“ sowie der sich westlich anschließenden Flächen, die im Eigentum von Stellantis / Opel verblieben sind. Im weiteren Planverfahren wird die Erschließungsplanung konkretisiert und entsprechend in den Bebauungsplan einfließen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Schienengebundener Verkehr

Im Plangebiet liegt noch ein Werksgleis, das an die weiteren Werksgleise auf den Flächen von Stellantis / Opel außerhalb des Geltungsbereichs angebunden ist. Das Gleis endet im Bestand an der Halle K63. Das Werksgleis wird derzeit nicht mehr genutzt.

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 das Werksgleis nicht mehr genutzt wird und der Erhalt die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Fläche einschränken würde, ist vorgesehen das Gleis zurückzubauen. Die erforderlichen Anträge zur Freistellung der Gleise von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG wurden beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht.

Im Bebauungsplan ist die bestehende Gleisanlage als Hinweis in der Planzeichnung enthalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Rad- und Fußverkehr sowie öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Entlang der Mainzer Straße verlaufen im Bestand beidseitig Fuß- und Radwege. Außerdem liegen an der Mainzer Straße 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. Hierbei wäre der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ nicht betroffen. Dies ist im weiteren Planverfahren zu konkretisieren.

Bei den Verkehrsflächen im nordwestlichen Geltungsbereich u. a. auch zur Erschließung der Flächen des Bebauungsplans Nr. 151 „Gewerbepark West“ sowie der sich westlich anschließenden Flächen, die im Eigentum von Stellantis / Opel verblieben sind, ist auch ein Fuß- und Radweg berücksichtigt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für den östlichen Teilbereich des Plangebiets wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und für das westliche Plangebiet ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Für die Gebiete werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen getroffen.

9.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Die im GE 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 explizit ausgeschlossen werden, unselbstständige Lagerhäuser, unselbstständige Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie 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 sind selbständige 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. Selbständige 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, Hochregallager¹. Unselbständige Lagerhäuser und Lagerplätze als Teil eines Gesamtbetriebs bleiben zulässig, um das Nutzungsspektrum der gewerblichen Betriebe dennoch flexibel zu gestalten.

Einzelhandelsnutzungen sind im GE unzulässig. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben widerspricht den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rüsselsheim am Main aus dem Jahr 2023, wonach Fachmarktsiedlungen 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 Bau-masse 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 werden Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten in Form von Einrichtungen für die Schau-stellung 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 abwei-sender Charakter und eine Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsgefühls. Aufgrund dieser Auswirkungen kann es zur Abwanderung der Wohnbevölkerung im Umfeld, dem Ausblei-ben von Kunden- und Besucherströmen in den benachbarten Betrieben oder der Schließung ansässiger Betriebe kommen, was zu einem weiteren Attraktivitätsverlust führt. Solche Ver-gnügungsstätten sind auch nicht für die Neugestaltung eines neuen Stadteingangs im Rüs-selsheimer Nordwesten geeignet. Ohne diese Festsetzungen wäre die angestrebte Entwick-lung zu einem Gebiet mit einer hochwertigen vielseitigen Nutzung in der Nachbarschaft beein-trächtigt.

Ebenfalls im GE unzulässig sind Anlagen für Fremdwerbung. Diese besitzen eine städtebau-liche Relevanz, da sie sich gerade in ihrer unterstellten Häufung und aufgrund ihres Ziels,

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

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.² Aus diesem Grund ist der Ausschluss von Anlagen der Fremdwerbung zulässig.

Tankstellen sind im GE unzulässig. Die Betriebsart widerspricht insbesondere aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung und aufgrund des Flächenverbrauchs den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Baugebiet. 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 auf den Stadteingang und die Fassung 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.

Anlagen für sportliche Zwecke, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, sowie die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden im GE ausgeschlossen. Hiermit soll erreicht werden, dass die Flächen ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Der Schwerpunkt der Nutzungen im östlichen Bereich des Plangebiets soll gemäß den zugrundeliegenden Planungen und Konzepte auf hochwertigen und innovativen gewerblichen Nutzungen liegen und daher vorrangig diese Nutzungsarten aufnehmen. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und auch die unzulässigen Anlagen für soziale und sportliche Zwecke liegen aufgrund der mit ihnen verbundenen Nutzergruppen idealerweise eher in wohnortnahen Bereichen, wo sie aufgrund ihres geringen Störgrads unproblematisch und gleichzeitig für die Nutzenden gut zu erreichen sind.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Be-reitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im GE unzulässig. Dies ergibt sich zum einen aus der Lärmimmissionsbelastung im Plangebiet und hierbei insbesondere durch die geplanten industriellen Nutzungen im westlichen 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.

² vgl. BVerwG, Urteil vom 03.12.1992 - 4 C 27.91

9.1.2 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 des Geltungsbereichs in direkter Nachbarschaft zu weiteren gewerblich und industriell genutzten Flächen. Die Fläche soll für robuste gewerbliche und industrielle Nutzungen vorgehalten werden, die auch in großformatigen Bebauungsstrukturen untergebracht werden können.

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 zum Gewerbegebiet 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 bestimmt und für das Gewerbegebiet zusätzlich durch die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, z. B. durch Vorgaben von Geschossflächenzahlen, von Zahlen der Vollgeschosse, von Baumasenzahlen oder von Höhen baulicher Anlagen (in den Bereichen, in denen diese noch nicht festgesetzt wurden) 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, wie viel 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)

Für die Gebäude des „GrEEen Campus“ liegt bereits eine konkretere Planung vor. Um diese planungsrechtlich zu sichern, ist daher für die zwei vorgesehenen Baukörper im Norden und Osten des „GrEEen Campus“ eine maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhen null festgesetzt (ü. NHN).

Entlang der Mainzer Straße ist hierbei zur Fassung des Straßenraums eine absolute Höhe von ca. 25 m vorgesehen (114 m ü. NHN). Im Osten ergibt sich aus der Festsetzung von 108 m ü. NHN eine absolute Höhe von ca. 19 m. Für das südliche Gebäude liegt derzeit noch keine konkrete Planung vor. Daher werden die Höhenbegrenzungen dafür erst im weiteren Verfahren festgelegt.

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

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 an den für das Plangebiet vorliegenden Planungskonzepten.

Im GE ist die vorgesehene städtebauliche Figur durch die Planung des „GrEEen Campus“ bereits weitgehend vorgegeben. Im Bebauungsplan wird daher durch die Baugrenzen ein enger Rahmen um die vorgesehenen Gebäude gezogen, um den Spielraum für weitere Änderungen an der Planung zu begrenzen und die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Figur in der vorliegenden Form sicherzustellen.

Im GI soll eine flexible bauliche Ausnutzung gewährleistet werden, um die Fläche für eine Vielzahl möglicher Industrienutzungen zu öffnen und damit die Vermarktbarkeit der Flächen zu verbessern. Durch das großzügig bemessene Baufenster im GI wird sichergestellt, dass ein ausreichender Gestaltungsspielraum vorhanden ist. Zu der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein, während sie im Norden unter Berücksichtigung der hier zu erhaltenden Bestandsbäume deutlich von der Grundstücksgrenze zurückbleibt und somit Raum für einen großzügigen Vorbereich sichert.

Zwischen dem GE und dem GI wird eine Trasse freigehalten, die voraussichtlich für die Erschließung genutzt wird und gleichzeitig die Trennung zwischen GE und GI verdeutlicht.

Eine Anpassung der Baugrenzen ist im Rahmen des weiteren Verfahrens möglich.

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.

Diese umfassen insbesondere die Mainzer Straße sowie geplante Zufahrten bzw. die Anbindung der westlich und nordwestlich des Plangebiets liegenden Gewerbeflächen (u. a. der sich ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 151). Hierbei wurde die Führung eines Fuß- und Radwegs innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

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.

9.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.5.1 Private Grünfläche PG1

Die bestehende Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs wird zur Bestandssicherung als private Grünfläche festgesetzt. Die Bestandsbäume auf der Grünfläche sind zu erhalten und zu pflegen und bei Baumaßnahmen vor Schädigung zu schützen.

Die private Grünfläche umfasst einen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertgebenden Baumbestand aus älteren Linden, den es dauerhaft zu erhalten gilt. Entsprechend wird deren Wuchsstandort als private Grünfläche ausgewiesen und gesichert. Der Geltungsbereich und auch das Umfeld sind durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet, so dass dieser Fläche eine besondere, lokale Bedeutung, insbesondere für das Kleinklima und die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Boden und Wasser zugeordnet wird. Es kann sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass der Knotenpunkt im Anschluss an die Mainzer Straße ausgebaut werden muss, um eine sichere Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten. Damit der Baumbestand während dieser Baumaßnahmen nicht beschädigt wird, sind die Vorgaben gemäß DIN 18920 und der RAS-LP 4 einzuhalten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.5.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Erholungsreich“ PG2

Im GE ist die Planung bereits weiter konkretisiert. Zwischen den Gebäuden des „GrEEen Campus“ ist die Entwicklung einer Grünfläche vorgesehen, die Beschäftigten und Besuchern als Naherholungs- und Aufenthaltsfläche dienen soll. Hierbei ist die Umsetzung eines qualitätsvollen landschaftsarchitektonischen Konzepts vorgesehen.

Um eine Begrünung in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern, wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufenthalts- und Erholungsreich“ PG2 festgesetzt. Diese ist als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Fläche sind Wege und Mobiliar sowie ggf. Nebenanlagen vorgesehen. Im weiteren Planverfahren wird die Festsetzung daher auf Basis eines konkretisierten Planungskonzepts entsprechend ergänzt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.6 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.

9.7 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.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.8.1 Dachbegrünung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.8.2 Fassadenbegrünung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.9 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 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 K65 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. 153 „Mainzer Straße Süd“ umfasst eine Fläche von ca. 23,9 ha. Sie setzt sich folgendermaßen zusammen:

Gewerbliche Baufläche (GE und GI)	ca. 203.760 m²
davon	
Gewerbegebiet (GE)	ca. 87.720 m ²
Industriegebiet (GI)	ca. 116.040 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 22.000 m²
Private Grünfläche	ca. 13.070 m²
Gesamt	ca. 238.830 m²

Abb. 14: Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“

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. 153 „Mainzer Straße Süd“, Stand zum Aufstellungsbeschluss (ohne Maßstab)	5
Abb. 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“, Stand der 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)	8
Abb. 6:	Verkehrliche Anbindung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)...	9
Abb. 7:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (ohne Maßstab), mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (weiß gestrichelt)..	11
Abb. 8:	In Aufstellung befindliche Bebauungspläne im näheren Umfeld, Geltungsbereiche entsprechen jeweils dem Stand des Aufstellungsbeschlusses (ohne Maßstab)....	13
Abb. 9:	„Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Mainzer Straße Süd“ (ohne Maßstab)	16
Abb. 10:	„Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Mainzer Straße Süd“ (ohne Maßstab).....	17
Abb. 11:	„Masterlayout“ für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ inklusive dem „GrEEen Campus“ (ohne Maßstab).....	18
Abb. 12:	Übersicht Denkmalkartierung (ohne Maßstab).....	21
Abb. 13:	Übersicht Bodendenkmäler, Mittelpunktcoordinate mit 300 m Wirkumkreis (ohne Maßstab)	22
Abb. 14:	Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“	34