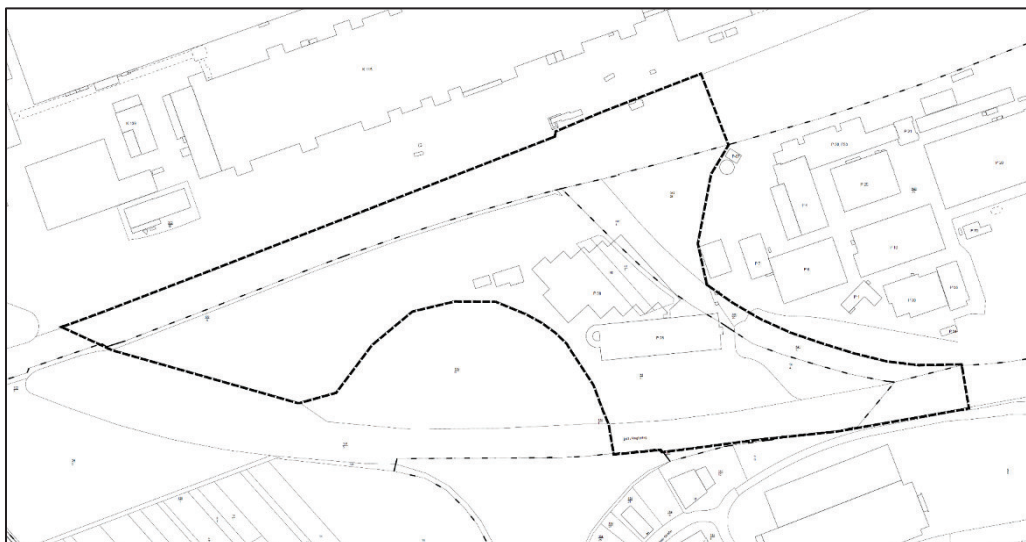


Bebauungsplan Nr. 157 „Rugbyring West“

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	11
5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	11
5.2 Bestehende Bebauungspläne und laufende Bebauungsplanverfahren	13
5.3 Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	15
5.4 Vorkaufsrechtssatzung	15
5.5 Örtliche Rechts- und Verwaltungsvorschriften	15
5.6 Sonstige bestehende Planungen und Vorgaben	16
6. Planung: Städtebauliche Konzeption	17
6.1 Rahmenkonzept Rüsselsheim West	17
6.2 Städtebauliches Zielkonzept	18
6.3 Masterlayout	18
6.4 Städtebauliche Konzeptionen als Grundlage für Bebauungsplan	19
7. Planungsalternativen	19
7.1 Standortalternativen	19
7.2 Konzeptalternativen	20
8. Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange	20
8.1 Abwägungsgebot	20
8.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	20
8.3 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile	21
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	22
8.7 Belange der Wirtschaft und der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen	23
8.8 Belange des Post- und Telekommunikationswesens und des Mobilfunkausbaus	23

8.9	Belange der Ver- und Entsorgung	23
8.10	Belange des Verkehrs	24
9.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	25
9.1	Art der baulichen Nutzung	25
9.2	Maß der baulichen Nutzung	27
9.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO).....	28
9.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	28
9.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	28
9.6	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).....	29
9.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	29
9.8	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	29
10.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	29
11.	Kennzeichnungen	29
11.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet	29
12.	Nachrichtliche Übernahmen	30
12.1	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	30
12.2	Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße 43	30
12.3	Bahnanlage	30
12.4	Wasserschutzgebiet	30
13.	Hinweise	30
14.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	31
14.1	Vertragliche Regelungen	31
14.2	Bodenordnung.....	31
15.	Kennzahlen (Flächenbilanz)	31
16.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	32
17.	Verzeichnis der Fachbeiträge.....	33
18.	Abbildungsverzeichnis	34

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 dem bestehenden Opelwerk und dem Rugbyring West soll nun durch den Bebauungsplan Nr. 157 „Rugbyring West“ überplant werden soll.

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 liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 68 „Böllensee - Nord“ von 1973. Da nicht die gesamte Entwicklungsfläche innerhalb des Bebauungsplans liegt und sich die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet inzwischen geändert haben, ist zur Steuerung der Gebietsentwicklung durch die Stadt Rüsselsheim am Main bzw. zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt, 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. 157 „Rugbyring West“, 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 südlichen Grenze der Bahnflächen im Norden und Nordwesten,
- im Privateigentum befindlichen Flächen im Osten,
- der Nordkante der Bundesstraße B43 / des Rugbyrings im Süden und Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste eine Fläche von ca. 7,0 ha und beinhaltete mit Stand des Liegenschaftskatasters vom Mai 2022 folgende Flurstücke:

- Flur 15: 840/17 (teilweise) und 841/1,
- Flur 17: 56/3, 60, 61/1 und 122/6.

Vorentwurf

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde der Geltungsbereich um die anschließende Fläche der Bahn im Norden sowie im Südwesten um die Fläche der B43 / Rugbyring erweitert (s. Abb. 2).

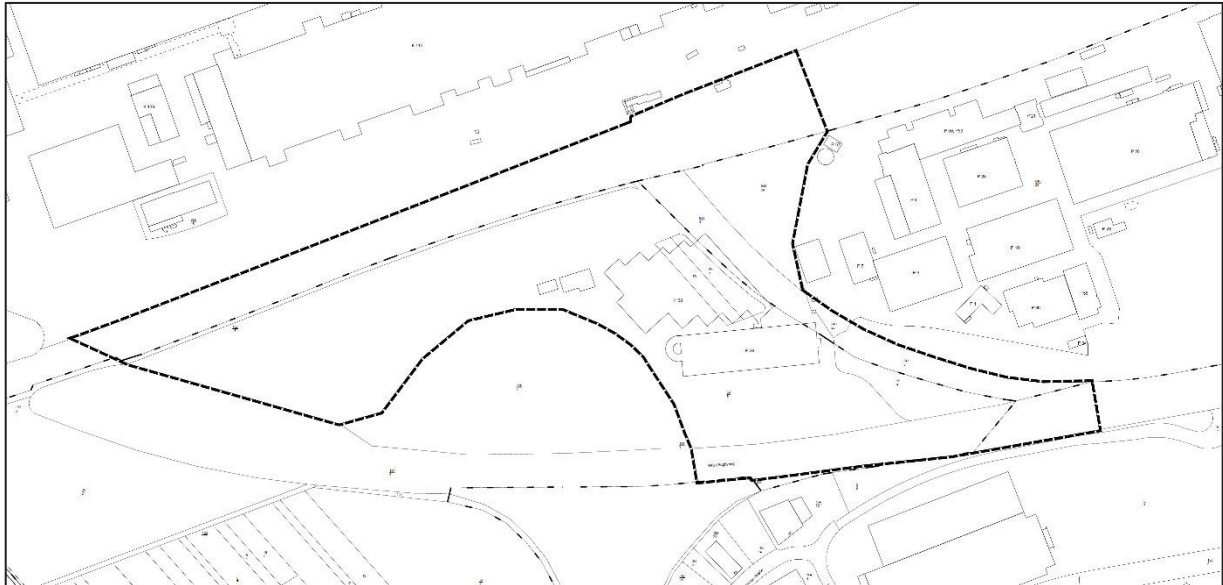


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“, Stand der frühzeitigen Beteiligung (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Rüsselsheim am Main, Februar 2025

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

- der nördlichen Grenze der Bahnflächen im Norden und Nordwesten,
- im Privateigentum befindlichen Flächen im Osten,
- der Südkante der B43 / des Rugbyrings im Südosten,
- der Nordkante der B43 / des Rugbyrings im Süden und Südwesten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 10,3 ha und beinhaltet mit Stand des Liegenschaftskatasters vom September 2024 folgende Flurstücke:

- Flur 3: 361/9 (teilweise),
- Flur 15: 840/24, 840/25, 841/3 und 841/4,
- Flur 16: 117/2 (teilweise),
- Flur 17: 56/4, 56/5, 60, 61/1, 122/6 und 134/5 (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. 157 „Rugbyring West“ gefasst (DS-227/21-26). 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 westlichen Siedlungsrand zwischen der Bahnlinie zwischen Frankfurt am Main und Mainz / Wiesbaden im Norden und der B43 / dem Rugbyring im Süden an der Auf- / Abfahrt von der B43 auf den Kurt-Schumacher-Ring. Die Innenstadt der Stadt Rüsselsheim am Main liegt ca. 1,7 km (Luftlinie) vom Plangebiet entfernt (s. Abb. 3). Die Verkehrsstraßen im Norden und Süden grenzen das Plangebiet insbesondere von weiteren gewerblichen Nutzungen in der Umgebung ab.



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 im Bestand größtenteils durch ebenerdige Stellplatzflächen zur Lagerung von Autos belegt. Hinzu kommen zwei Parkhäuser und das Tor 8 als Zugang zum Gelände von Stellantis / Opel (s. Abb. 4). Die Flächen sind bisher aus betrieblichen Gründen größtenteils eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Im nördlichen Plangebiet liegen die Fläche der Deutschen Bahn, auf der u. a. der Regionalverkehr mit Anbindung an die Bahnhöfe „Rüsselsheim“ und „Rüsselsheim Opelwerk“ verkehrt. Überspannt wird diese im Nordosten von einer Brücke für Pkw sowie den Fuß- und Radverkehr, die das Plangebiet mit den Stellantis- / Opel-Flächen im Norden verbindet.

Im Südwesten liegt ein Teil der B43 / Rugbyring als öffentliche Straße.



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

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

Das Gelände ist größtenteils versiegelt. Lediglich im Süden entlang der B43 / dem Rugbyring sowie im Norden entlang der Bahnflächen und im Bereich des Brückenbauwerks befinden sich Grünflächen, Heckenstrukturen und Gehölzreihen. Bei den Stellplatzflächen im Südwesten sind zudem in den Randbereichen einzelne Bäume vorhanden. Das Gelände ist, abgesehen von der Brücke mit ihren zugehörigen Rampen, relativ eben, die Höhenlage liegt im Mittel bei ca. 87,8 m über Normalhöhennull (ü. NHN).

4.3 Nähere Umgebung des Plangebiets

Nördlich des Geltungsbereichs liegen Flächen von Stellantis / Opel mit privaten Bahnanlagen, die an das öffentliche Bahnnetz anschließen. Auf diesen Flächen ist nach aktuellem Planungsstand langfristig die Konzentration der Tätigkeiten von Stellantis / Opel am Standort Rüsselsheim am Main vorgesehen. Die Flächen sind dicht mit großen Hallenstrukturen belegt. Im Nordosten liegt innerhalb der Bahnflächen der Bahnhof „Rüsselsheim Opelwerk“ (s. Abb. 5).

Im Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Diese sind über Zäune und Mauern vom Plangebiet getrennt. Im Süden liegt die B43 / der Rugbyring, die das Plangebiet im Südosten von gewerblichen Nutzungen sowie einem Fachmarktzentrum und im Südwesten von einem Umspannwerk trennt. An dieses schließen sich südwestlich des Plangebiets landwirtschaftliche Flächen sowie ein See an. Außerdem verlaufen vom Umspannwerk ausgehend verschiedene Freiluft-Stromtrassen in Richtung Nordwesten.

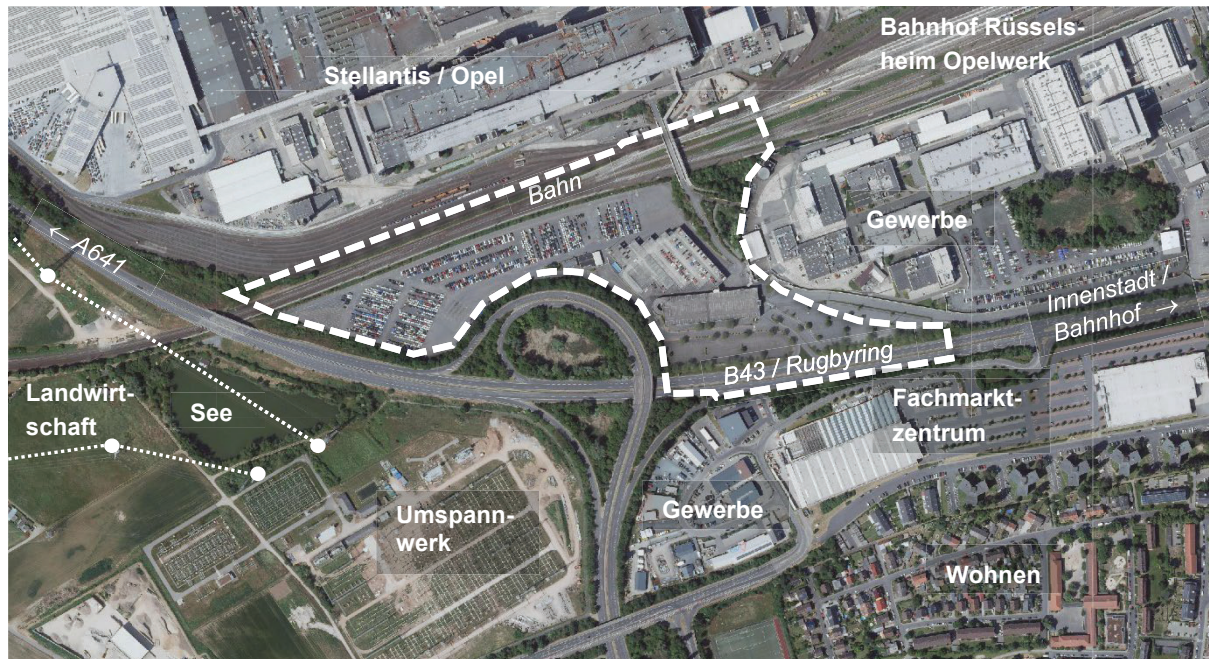


Abb. 5: Luftbild mit Nutzungsangaben in der Umgebung des Plangebiets (ohne Maßstab)

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

4.4 Erschließung des Plangebiets

4.4.1 MIV

Über die B43 / den Rugbyring kann der im Westen liegende, ca. 4 km entfernte Anschluss „Gustavsburg“ an die Autobahn A671 in ca. 3 Minuten Fahrzeit erreicht werden.

Die Autobahn A60 im Süden ist vom Plangebiet in ca. 3 km Entfernung über den Anschluss „Rüsselsheim Mitte“ über die B43 / Rugbyring und den Kurt-Schumacher Ring in ca. 3 Minuten Fahrzeit oder über den Anschluss „Bischofsheim“ über die B43 / Rugbyring und die Industriestraße / Am Schindberg in ca. 5 Minuten erreichbar (s. Abb. 6).

Die Zufahrt zum Plangebiet ist nur über einen Anschluss direkt an der B43 / dem Rugbyring möglich. Hierbei kann nur von Osten kommend eingefahren werden und die Ausfahrt ist nur weiter nach Westen möglich. Parallel zur B43 / zum Rugbyring liegt zwischen der öffentlichen Straße und den angrenzenden, gewerblich genutzten Flächen eine Straße mit einem Anschluss an die weiter im Osten liegende Werksstraße mit Anschluss an einen Vollknoten an der B43 / dem Rugbyring. Diese Straße befindet sich im Eigentum der Opel Automobile GmbH und verläuft über eingezäunten Betriebsflächen von Stellantis / Opel. Daher ist eine Nutzung zur Erschließung des Plangebiets bisher nicht möglich.

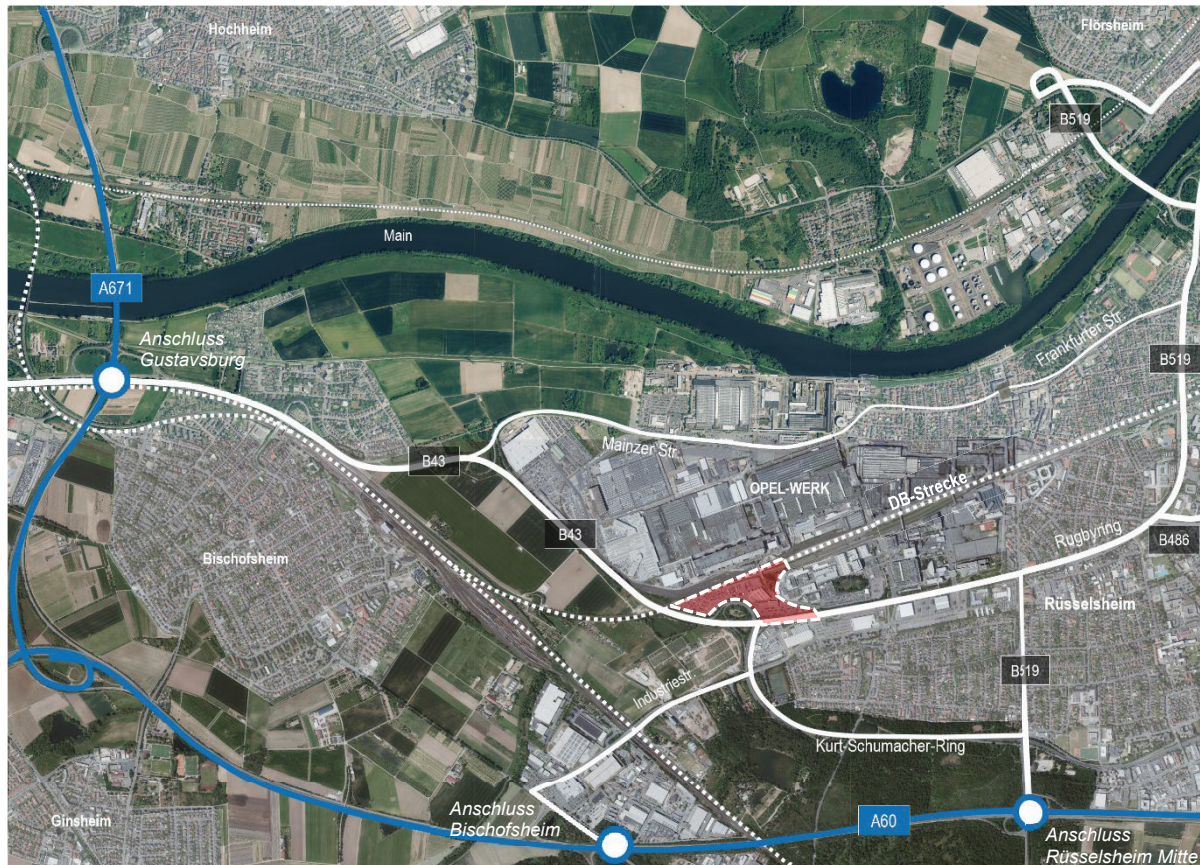


Abb. 6: Verkehrliche Anbindung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

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 im Bestand nicht öffentlich erschlossen. Die Brücke über der Bahnfläche mit Anschluss an die nördlich gelegenen Flächen von Stellantis / Opel kann auch durch den Fußverkehr genutzt werden, allerdings nur von Mitarbeitern der ansässigen Firmen.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nordöstlich des Geltungsbereichs liegt der Bahnhof „Rüsselsheim Opelwerk“, es besteht allerdings keine Verbindung zu diesem.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“ befinden sich im öffentlichen und privaten Eigentum verschiedener Projektbeteiligter:

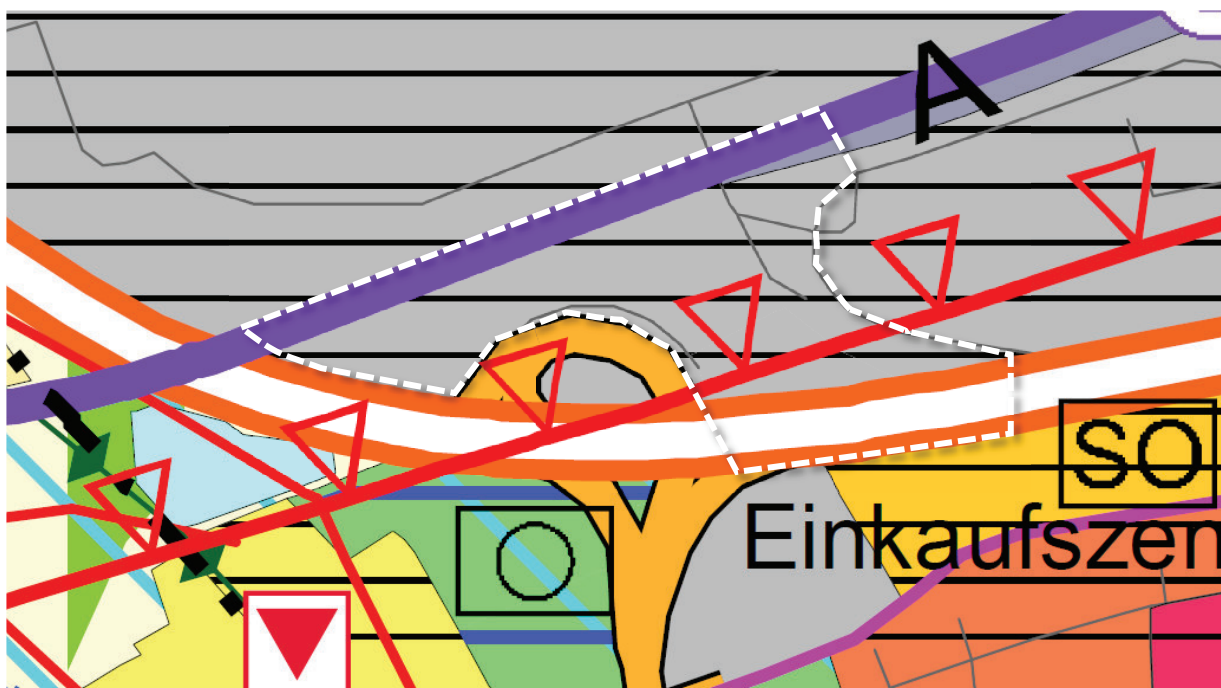
- Hessen-Mobil
- Deutsche Bahn
- private Dritte

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 den Schienenverkehr
	Siedlungsbeschränkungsgebiet		Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig Bestand/geplant		Ausbaustrecke Schiene

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. 157 „Rugbyring West“ sind im Wesentlichen als „gewerbliche Bauflächen, Bestand“ dargestellt.

Im Norden verläuft eine „Schienenverkehrsstrecke Bestand“, die auch als „Ausbaustrecke Schiene“ ausgewiesen ist. Außerdem liegt angrenzend eine „Fläche für den Schienenverkehr“.

Die B43 / der Rugbyring ist als „Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz“ (in Abb. 7 aufgrund der Lage der Grenze außerhalb des Ausschnitts nicht ablesbar).

Der Großteil des Geltungsbereichs 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 freizuhaltende 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 großflächigem 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.

Gemäß den Zielen Z5.1-9 und Z.1-10 sind die als Ziele gekennzeichneten Neu- und Ausbauvorhaben in der Karte u. a. als „Ausbaustrecke Schiene“ festgelegt. Im räumlich eng begrenzten Bereich der Trassenkorridore sind entgegengesetzte Raum- und Nutzungsansprüche

ausgeschlossen. Konkret ist ein Drittes Gleis für die S-Bahn im Bereich Rüsselsheim – Birschofsheim geplant.

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.

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.

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

Der Bebauungsplan Nr. 157 „Rugbyring West“ liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 68 „Böllensee - Nord“ von 1973. Im Südwesten, auf der gegenüberliegenden Seite der B43 / des Rugbyrings liegen verschiedene weitere Bebauungspläne:

- Nr. 68/1 Teil A „Böllensee – Nord, 1. Änderung“
(Überlagerung mit Geltungsbereich geringfügig im Bereich der B43 / des Rugbyrings)
- Nr. 138 „Gewerbegebiet Alzeyer Straße“
- Nr. 139 „Handelsstandort Alzeyer Straße“
(Überlagerung mit Geltungsbereich geringfügig im Bereich der B43 / des Rugbyrings)

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. 152 „Mainzer Straße Nord“ und Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“ parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 157 „Rugbyring West“ begonnen. Für all diese Flächen ist gemäß des „Rahmenkonzepts Rüsselsheim West“ eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (s. Abb. 8, weiß markierte Geltungsbereiche).

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

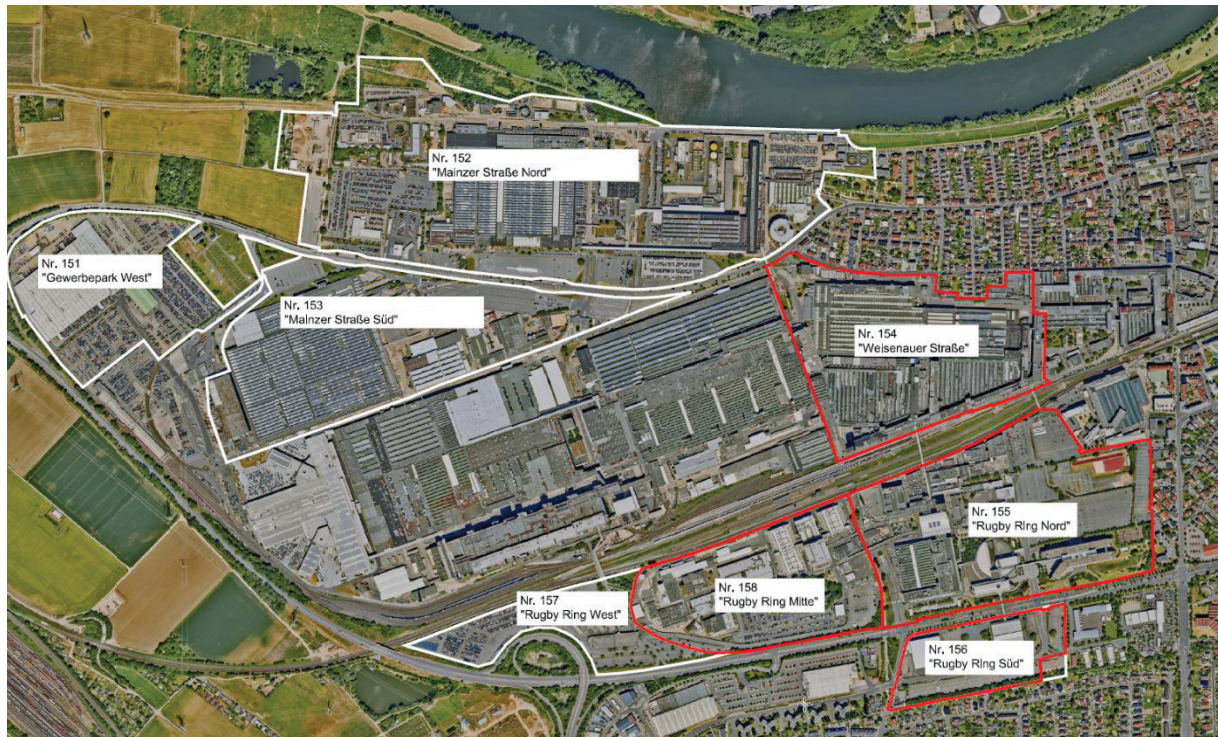


Abb. 8: In Aufstellung befindliche Bebauungspläne im näheren Umfeld, Geltungsbereiche entsprechen jeweils dem Stand des Aufstellungsbeschlusses (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Rüsselsheim am Main, April 2024

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Böllensee – Nord“ setzt im nördlichen Geltungsbereich entlang der damaligen Bahntrasse einen 15 m breiten Streifen als Flächen für Bahnanlagen für den Ausbau der S-Bahn fest. Eine Zufahrt von der B43 / dem Rugbyring war zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen, die Erschließung erfolgte als Übergangslösung über einen Feldweg. Als Baugebiet ist ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die fast das gesamte Baugebiet umfassende Baugrenze ermöglicht eine flexible Nutzung. Die B43 / der Rugbyring sowie die Verkehrsflächen der Anschlussstelle an den Kurt-Schumacher-Ring sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt (s. Abb. 9).

Die Bebauungspläne Nr. 68/1 Teil A „Böllensee – Nord, 1. Änderung“ und Nr. 139 „Handelsstandort Alzeyer Straße“ setzen für den sich jeweils überlagernden Bereich des Geltungsbereichs (B43 / Rugbyring) Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Autobahnen und Autobahn-ähnliche Straßen) bzw. Straßenverkehrsflächen fest.

Die bestehenden Bebauungspläne werden nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“ innerhalb der sich überschneidenden Bereiche ersetzt.

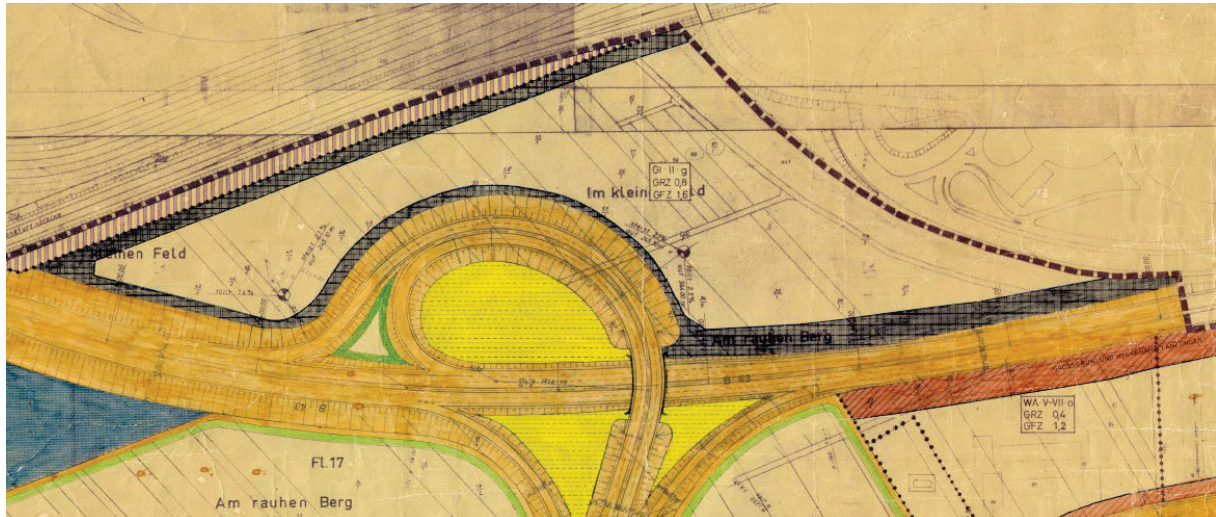


Abb. 9: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 68 „Böllensee - Nord“ (ohne Maßstab)
Quelle: Stadt Rüsselsheim am Main, 1973

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. 157 „Rugbyring West“ liegt innerhalb des Bereichs D. 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.

Wasserschutzgebiet

Das östliche Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk Hof Schönau“. Die weitere Schutzzone IIIA soll den Schutz vor weiterreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten.

Die entsprechende Verordnung (Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk Hof Schönau“ der Stadtwerke Mainz AG, Sitz in Mainz, vom 10. August 1984) und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

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 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. 157 „Rugbyring West“ sieht das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ im Szenario 1 (s. Abb. 10) eine technologieaffine Nutzung vor. Das Entwicklungsband am Rugbyring soll hierbei insbesondere für Unternehmen aus Dienstleistung, Technologie und Forschung sowie für Institute oder Hochschulen zur Verfügung stehen.

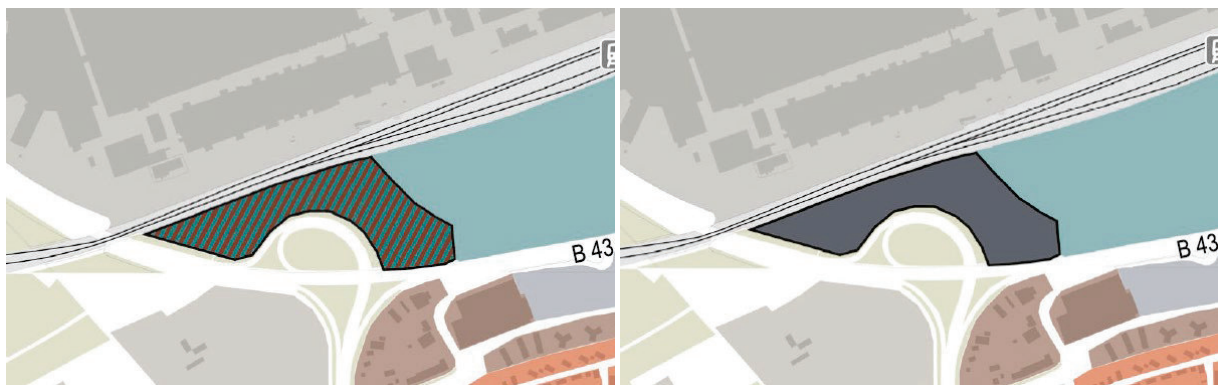


Abb. 10: „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Rugbyring West“, Szenario 1 und 2 (ohne Maßstab)

Quelle: AS+P, 2021

Im Szenario 2 (s. Abb. 10) ist eine Gewerbe- / Industrienutzung angedacht. Der Fokus soll hierbei auf produzierenden Gewerbe- und Industrieunternehmen mit den zugehörigen Funktionen liegen. Es wird eine Ansiedlung von Unternehmen angestrebt, die qualitativ hochwertige Arbeitsplätze und eine hohe Arbeitsplatzdichte bieten. Bei der Ansiedlung von Logistik soll eine möglichst hohe Wertschöpfung vor Ort erfolgen, eine reine Lagernutzung ist daher abzulehnen.

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.

Für die sich in städtischer Randlage befindlichen Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“ kommen hierbei nur gewerblich-industrielle Nutzungen in Frage. Die beiden Varianten des „Städtebaulichen Zielkonzepts“ unterscheiden sich daher nur hinsichtlich der Gebäudeanordnung und der jeweils angegliederten Büroanteile (s. Abb. 11). Die Körnigkeit ist hierbei relativ klein gewählt, um die Fläche trotz des Zuschnitts möglichst umfassend baulich auszunutzen.

In Richtung der angrenzenden Verkehrsfläche der B43 / des Rugbyrings ist eine Grundstückseingrünung vorgesehen. Die Erschließung erfolgt grundstücksintern über den bestehenden Anschluss an die B43 / den Rugbyring.

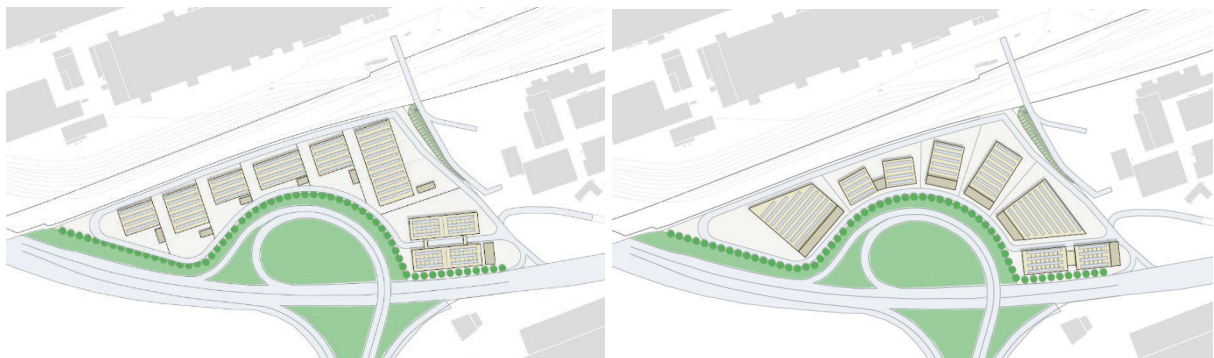


Abb. 11: „Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Rugbyring West“, Variante 1 und 2 (ohne Maßstab)

Quelle: AS+P, Mai 2022

6.3 Masterlayout

Die VGP Park Rüsselsheim P 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 in unterschiedlicher Größe mit jeweils integriertem Büroanteil dar. Die Struktur ist hierbei insbesondere vom Flächenzuschnitt des Baugebiets beeinflusst, der die Flexibilität einschränkt. Die verbleibenden Freiflächen sind für Lkw- und Pkw-Stellplätze und als Rangierflächen vorgesehen.



Abb. 12: „Masterlayout“ für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“ (ohne Maßstab)

Quelle: VGP Park Rüsselsheim P 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 bzw. für das Abstellen von Fahrzeugen 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 westlichen Teilbereich „Rugbyring West“ ist eine gewerbliche Nutzung mit je nach Konzept unterschiedlichem Nutzungsschwerpunkt vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“ 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“ bieten sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“ aufgrund der östlich im Bestand angrenzenden Technologienutzungen als Erweiterung für diese Technologienutzungen an. Dementsprechend sieht das „Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“ eine gewerbliche Nutzung vor, wobei das Szenario 1 technologieaffine Nutzungen vorschlägt und das Szenario 2 eine Gewerbe- / Industrienutzung mit einem Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe.

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 sind gewerblich genutzte Hallenstrukturen mit einem gewissen Büroanteil vorgesehen. Eine Unterscheidung erfolgt nur hinsichtlich der Gebäudeanordnung und der jeweiligen Anordnung des Büroanteils.

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

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. 157 „Rugbyring West“ 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

Innerhalb und im Nahbereich des Geltungsbereichs befinden sich keine Kultur- oder Bodendenkmäler. Grundsätzlich sind Funde gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (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. 157 „Rugbyring West“ 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 Flur 17: 56/5, 60, 61/1 und 122/6 sowie Flur 15: 840/24 und 841/4 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 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.

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. 157 „Rugbyring West“ 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 Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Bestand nur über eine Ein- / Ausfahrt, in die nur von Osten kommend eingefahren und nach Westen ausgefahren werden kann. Inwieweit weitere Anschlüsse herzustellen sind, ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Rad- und Fußverkehr sowie öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist nicht an den Rad- und Fußverkehr angeschlossen. Daher sind auch Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs nicht fußläufig erreichbar.

Die Einbindung in das öffentliche Rad- und Fußwegenetz ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Für das östliche Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Für das Gewerbegebiet werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen und Nutzungen getroffen.

9.1.1 Gewerbegebiet GE (§ 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, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und decken damit den Hauptnutzungszweck von Gewerbegebieten, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen sollen, ab.

Unzulässig im GE 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, Hochregallager¹. Unselbstständige 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

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

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 Ein-richtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen, erotische Sauna- und Massagebetriebe, Swingerclubs sowie andere sexbezogene Einrichtungen sowie Spielhallen und Wettbüros aus-geschlossen, 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 be-schränkt, 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 die-ser 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, 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 ge-planten Außenwerbung. Um das städtebauliche Ziel eines modernen und hochwertigen Ge-werbegebiets 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 Be-trieb. Aber mit dem Begriff des Betriebs umschreibt die Baunutzungsverordnung nur in typisie-render 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.

Anlagen für sportliche Zwecke, die nach § 8 BauNVO allgemein zulässig sind, sowie die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und ge-sundheitliche Zwecke werden im GE ausgeschlossen. Hiermit soll erreicht werden, dass die Flächen ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten werden. Der Schwerpunkt der Nutzungen 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 un-problematisch und gleichzeitig für die Nutzenden gut zu erreichen sind.

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

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 unzulässig. Dies ergibt sich zum einen aus der Lärmimmissionsbelastung der umliegenden Nutzungen sowie der Verkehrswege (Schiene und Straße). Das Plangebiet ist daher nicht für sensiblere Nutzungen wie Wohnungen geeignet. Zum anderen sollen in Bezug auf den Gewerbelärm auch keine innergebietslichen 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.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl 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 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)

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden im weiteren Verfahren nutzungsabhängig Reglementierungen zur Höhe baulicher Anlagen 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 und gegenüber den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Diese orientieren sich an den für das Plangebiet vorliegenden Planungskonzepten.

Das Baufenster wird großzügig geschnitten, so dass im Rahmen der Umsetzung eine flexible Grundstücksausnutzung mit Spielräumen für die Anordnung der baulichen Anlagen ermöglicht wird. Im Norden und Osten wird ein Abstand von 5 m zwischen der Baugrenze und der Baugebietsgrenze berücksichtigt, um einen ausreichend großen Abstand zur Bahnflächen sowie den direkt angrenzenden weiteren gewerblichen Flächen zu sichern. Im Süden orientiert sich die Baugrenze an der Abgrenzung der Bauverbotszone der B43 / des Rugbyrings.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

9.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Diese umfassen die Flurstücke der B43 / des Rugbyrings innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.5 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.

9.6 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.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.7.1 Dachbegrünung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.7.2 Fassadenbegrünung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Südwesten des Gewerbegebiets befinden sich im Bereich des Brückenbauwerks und der Zuwegungen bereits relativ dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Flächen. Um die bestehende Begrünung zu sichern, ist in diesem Bereich eine „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche liegen u. a. die Zuwegungen zur Brücke über die Bahnfläche sowie verschiedene Leitungen. Im weiteren Planverfahren ist daher die Maßnahme zur Erhaltung der Bepflanzung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen genauer zu definieren.

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 Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße 43

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Da die B43 / der Rugbyring teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt bzw. im Süden direkt angrenzt, werden die Regelungen, die auf dem Bundesfernstraßengesetz basieren, nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 157 „Rugbyring West“ aufgenommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen bei Bundesstraßen Hochbauten jeder Art längs der Bundesfernstraßen in einer Entfernung von bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotszone).

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (Baubeschränkungszone).

Zur Darstellung der entsprechenden Abgrenzungen sind in der Planzeichnung die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone nachrichtlich übernommen. Für die Ermittlung des Fahrbahnrandes wird hilfsweise auf den Fahrbahnrand der B43 / des Rugbyrings entsprechend des Luftbilds zurückgegriffen.

12.3 Bahnanlage

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen im Norden Flächen der Deutschen Bahn (DB Netz AG), die für den schienengebundenen Verkehr genutzt werden. Die Flurstücke werden nachrichtlich als Bahnanlage aufgenommen.

12.4 Wasserschutzgebiet

Das östliche Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk Hof Schönau“. Die entsprechende Verordnung und die geltenden Verbote sind einzuhalten.

Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.6 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 P 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. 157 „Rugbyring West“ umfasst eine Fläche von ca. 10,3 ha. Sie setzt sich folgendermaßen zusammen:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 70.130 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 9.750 m²
Bahnanlage	ca. 23.720 m²
Gesamt	ca. 103.600 m²

Abb. 13: Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. 157 „Rugbyring West“

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. 157 „Rugbyring West“, Stand zum Aufstellungsbeschluss (ohne Maßstab)	5
Abb. 2:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“, 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)	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) ..	11
Abb. 8:	In Aufstellung befindliche Bebauungspläne im näheren Umfeld, Geltungsbereiche entsprechen jeweils dem Stand des Aufstellungsbeschlusses (ohne Maßstab)	14
Abb. 9:	Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 68 „Böllensee - Nord“ (ohne Maßstab)	15
Abb. 10:	„Rahmenkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Rugbyring West“, Szenario 1 und 2 (ohne Maßstab)	17
Abb. 11:	„Städtebauliches Zielkonzept Rüsselsheim West“ für den Bereich „Rugbyring West“, Variante 1 und 2 (ohne Maßstab)	18
Abb. 12:	„Masterlayout“ für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Rugbyring West“ (ohne Maßstab)	19
Abb. 13:	Flächenbilanzierung Bebauungsplan Nr. 157 „Rugbyring West“	31