

**Antrag der Stadt Rüsselsheim
auf Zulassung einer Abweichung von dem Ziel der
Raumordnung Z 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen /
Regionalen Flächennutzungsplans 2010
betreffend die maximal zulässige Siedlungsdichte**

**aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 149 Quartier am Ost-
park in Rüsselsheim am Main**

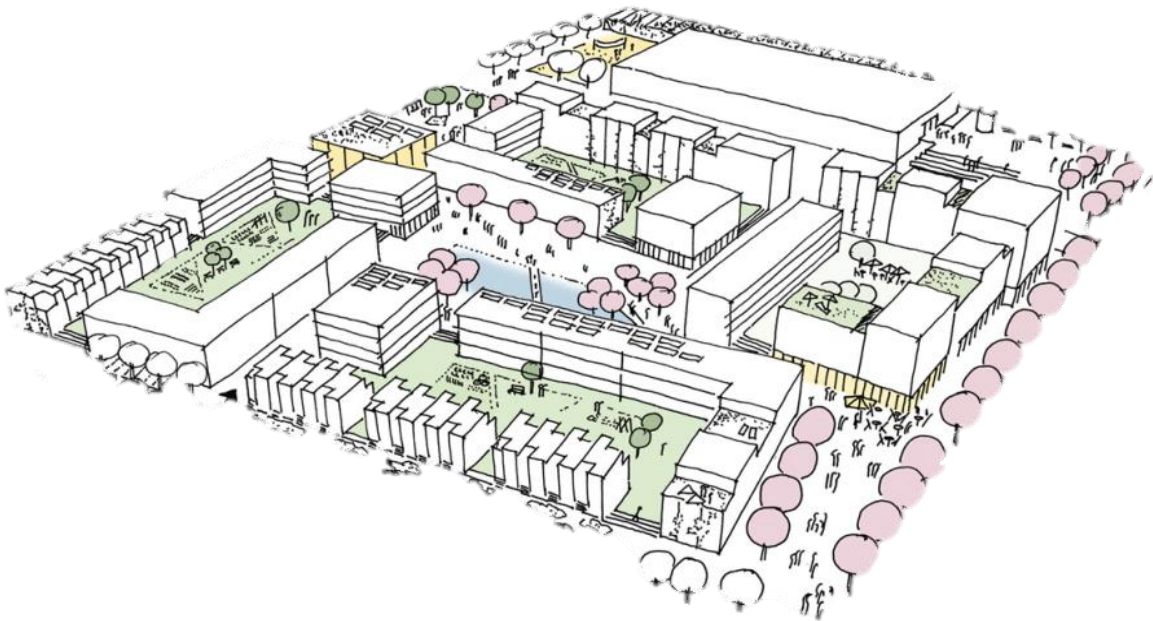


Abbildung 1: Entwicklung des Quartiers am Ostpark: Ausschnitt aus Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft A-Z Architekten BDA + DLA LandschaftsArchitekten - Stadtplaner Bittkau-Bartfelder, beide Wiesbaden, 2018

Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 149 Quartier am Ostpark in Rüsselsheim am Main

Entscheidung

Die Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Rüsselsheim vom 11. April 2022 sowie der als Anlage beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.

Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung	5
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	6
	I. Ausgangssituation/Veranlassung.....	6
	1. Lage und Zentralität der Stadt Rüsselsheim am Main	6
	a) Lage im Großraum	6
	b) Lage des Plangebiets in der Stadt	7
	2. Darstellungen des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	11
	3. Siedlungsbeschränkung und Auswirkung auf die Wohnentwicklung	12
	4. Bisherige Bebauungsplanung / Nutzung	13
	II. Beschreibung der städtebaulichen Planung	14
	1. Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs	14
	2. Planerische Vorgaben / Begründung der Planung	18
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	20
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	20
	II. Regionalverband FrankfurtRheinMain	20
	III. Kreisausschüsse der Landkreises Darmstadt- Dieburg und Groß-Gerau.....	20
	IV. Weitere Beteiligte	20
D.	Rechtliche Würdigung	21
	I. Erforderlichkeit der Abweichung	21
	II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor.....	21
	1. Grundzüge der Planung nicht berührt	21
	2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten	23
	3. Ausübung planerischen Ermessens	23
E.	Hinweis	25
F.	Fläche für die die Abweichung zugelassen wird	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklung des Quartiers am Ostpark: Ausschnitt aus Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft A-Z Architekten BDA + DLA LandschaftsArchitekten - Stadtplaner Bittkau-Bartfelder, beide Wiesbaden, 2018	1
Abbildung 2:	Lage Rüsselheims am Main (rot eingekreist) im Verdichtungsraum anhand einer Übersichtskarte.....	6
Abbildung 3:	Rüsselsheim am Main (rot eingekreist) als MZ mit Teilfunktion eines OZ	7
Abbildung 4:	Lage des Vorhabengrundstücks (rot eingekreist) in der Stadt	8
Abbildung 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“	9
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 mit dem Vorhabengrundstück (rot	11
Abbildung 7:	Vorhabengrundstück (weiße Linie) in der Nahansicht der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010.....	12
Abbildung 8:	Bebauungsplan „Dicker Busch II“ mit dem Geltungsbereich / Vorhabengrundstück (rot) des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“	14
Abbildung 9:	Ausschnitte aus den Wettbewerbsplänen	15
Abbildung 10:	Ausschnitt aus 1. Preis Wettbewerbsentwurf "Quartier am Ostpark" (Lageplan) - AZ Architekten + DLA Landschaftsarchitekten +Stadtplaner, beide Wiesbaden, 2018	16

A. Einleitung

Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuzulassen, um dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln.

Der hier gestellte Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung verfolgt die erklärte städtische Absicht, für das künftige „Quartier am Ostpark“, die im Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelten innovativen Planungsansätze für zukunftsorientiertes nachhaltiges Wohnen zu realisieren.

Der prämierte Entwurf sieht die Errichtung von insgesamt 440 Wohneinheiten vor. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ hat eine Gesamtflächengröße von ca. 4,8 ha. Daraus resultiert ein Siedlungsdichtewert von rund 92 Wohneinheiten je Hektar, welcher den Dichtevorgaben des Ziels Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplans 2010 widerspricht.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 führt in Ziel Z3.4.1-9 aus, dass im Rahmen der Bauleitplanung für den hier aktuell vorliegenden Siedlungstyp in Rüsselheim am Main (im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte) die Siedlungsdichtevorgabe, von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland einzuhalten ist, womit der obere Wert deutlich überschritten wird.

In Kapitel B. werden die Lage der Stadt Rüsselsheim sowie die konkrete Planung anhand des Siegerentwurfs beschrieben. In Kapitel C. werden die Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden wiedergegeben.

In Kapitel D wird dargelegt, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen, und dass die Zulassung der Abweichung auch zweckmäßig ist.

B. Sachverhalt und Antragsbegründung

I. Ausgangssituation/Veranlassung

1. Lage und Zentralität der Stadt Rüsselsheim am Main

a) Lage im Großraum

Rüsselsheim am Main ist mit rund 65.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Teil der Metropolregion Rhein-Main und bildet als eine der sieben Sonderstatusstädte in Hessen das geografische Zentrum zwischen den Oberzentren Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz (siehe Abbildung 2). Im Jahre 2016 überstieg die Geburtenrate erstmals wieder die Sterberate.

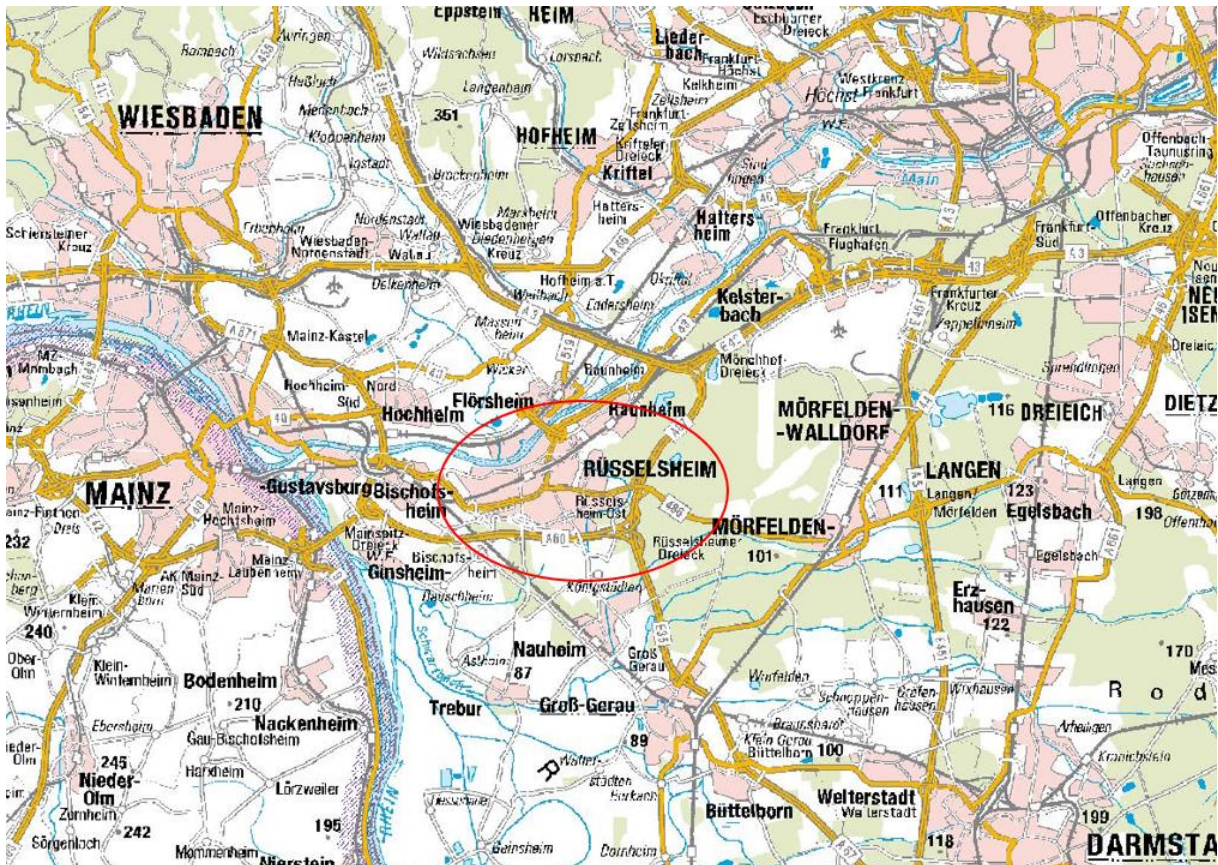


Abbildung 2: Lage Rüsselsheims am Main (rot eingekreist) im Verdichtungsraum anhand einer Übersichtskarte

Durch die zentrale Lage ist Rüsselsheim am Main überregional an die Bundesautobahnen BAB67, BAB60, BAB61 sowie auf der Schiene durch die S-Bahnlinien S8 und S9 und durch mehrere Regionalverkehrszüge regional und überregional angebunden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 sind diese Verkehrsachsen als Regionalachsen und überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen dargestellt, die nach Westen in Richtung Wiesbaden/Mainz, nach Nordosten in Richtung Frankfurt am Main und nach Südosten in Richtung Darmstadt führen.

Als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrum (siehe Abbildung 3) verfügt die Stadt über regionale Bedeutung und Ausstattung mit oberzentralen Funktionen in Teilbereichen. Mittelzentren haben eine wichtige Funktion als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

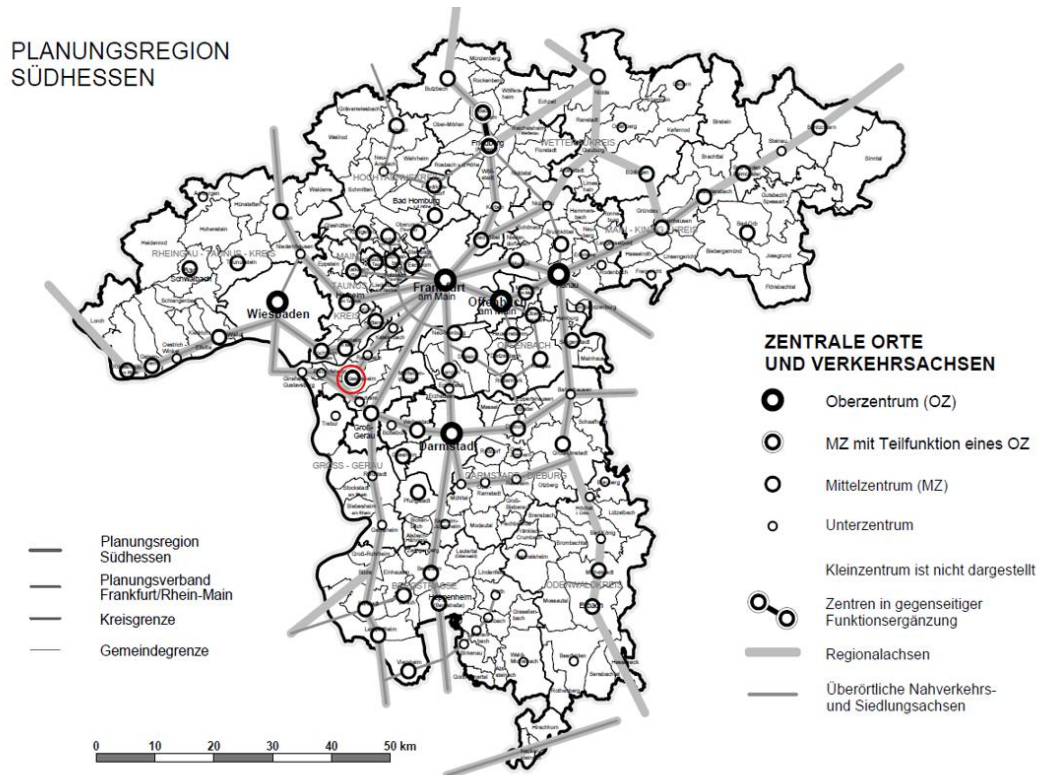


Abbildung 3: Rüsselsheim am Main (rot eingekreist) als MZ mit Teilfunktion eines OZ

b) Lage des Plangebiets in der Stadt

Das Plangebiet liegt an der südöstlichen Grenze zum inneren Stadtbereich von Rüsselsheim am Main auf Höhe des Kreuzungsbereichs Kurt-Schumacher-Ring / Evreuxring und Adam-Opel-Straße in fußläufiger Nähe zum westlich gelegenen Ostpark. Innenstadtbereich und Bahnhof liegen beide rund 2 km entfernt. Weiter südlich besteht die Anbindung an die Bundesautobahn BAB60 (Anschlussstelle Rüsselsheim-Königsstätten) bzw. das überörtliche Straßennetz.

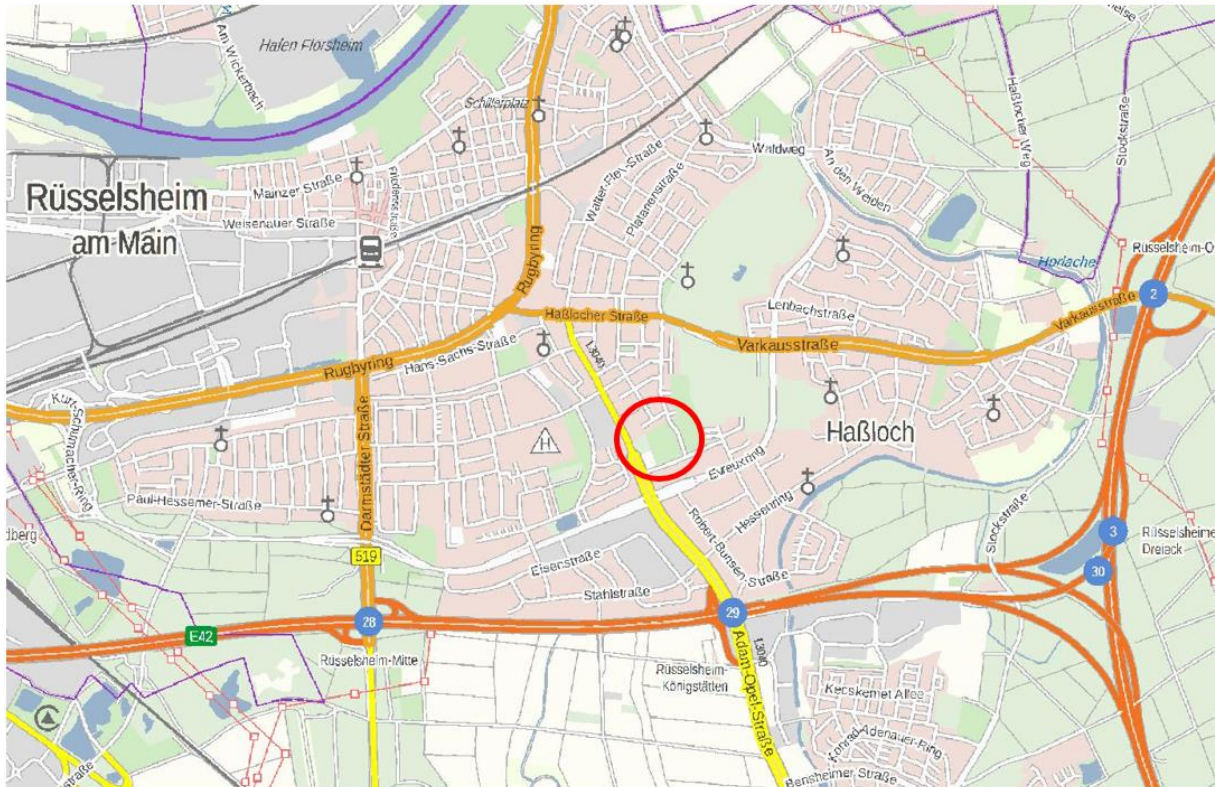


Abbildung 4: Lage des Vorhabengrundstücks (rot eingekreist) in der Stadt

Das Plangebiet liegt in der Nähe der großen städtischen Parkanlage „Ostpark“, der fußläufig innerhalb von wenigen Minuten zu erreichen ist. Das vielseitig nutzbare Angebot des mit über 60 Hektar größten Parks der Stadt liegt wie ein Grüngürtel zwischen dem inneren Stadtbereich und dem Stadtteil Haßloch. Der Park ist laut Antragstellerin gerade für junge Familien mit Kindern, aber auch für alle Altersklassen attraktiv. Durch die Nähe zum Vorhabengrundstück ist die Parkanlage gleichzeitig namensgebend für den Bebauungsplan.

Das Plangebiet selbst stellt eine unbebaute, zum Teil versiegelte Freifläche inmitten einer nahezu geschlossenen Siedlungsbebauung dar. In der näheren Umgebung finden sich das Einkaufszentrum Dicker Busch, das GPR-Klinikum, der Campus „Am Brückenweg“ der Hochschule RheinMain sowie eine Kleingartensiedlung. In Richtung Süden liegen die Sport- und Bildungseinrichtungen Großsporthalle Rüsselsheim und Immanuel-Kant-Schule.

Die Adam-Opel-Straße bildet eine der Nord-Süd-Achsen der Stadt und grenzt unmittelbar an den westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Parallel zur Adam-Opel-Straße verläuft die Georg-Jung-Straße, welche die östliche Grenze des Planbereichs bildet.

Die Wohnbebauung im Norden mit den Grundstücken entlang der Dr.-Ludwig-Opel-Straße und an der Max-von-Laue-Straße im Süden bzw. das Grundstück der Großsporthalle grenzen den Planbereich nach Norden bzw. nach Süden hin ab.

Das Vorhabengrundstück ist durch die bestehende Straßeninfrastruktur Adam-Opel-Straße, Max-von-Laue-Straße und Georg-Jung-Straße vollumfänglich erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz wird mit bis zu vier Buslinien über die in fußläufiger Nähe rund 300 m entfernte Haltestelle Teufelsstraße direkt an der Adam-Opel-Straße bzw. die in rund 150 m Entfernung liegende Haltestelle an der Immanuel-Kant-Schule am Evreuxring abgedeckt. Der Innenstadtbereich (Friedensplatz) kann innerhalb von sieben Minuten, der Marktplatz in neun Minuten und der Bahnhof in zwölf Minuten Fahrzeit erreicht werden.



Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“

Aufgrund seiner zentralen Lage am südlichen Stadteingang nimmt der Planbereich laut Antragstellerin eine städtebauliche Schlüssellage ein. An das bisher unbebaute Plangebiet grenzen unterschiedliche Siedlungstypologien an, wie die Großsporthalle Rüsselsheim im Süden, Großwohnsiedlung im Westen und Süden, Einzelhausbebauung im Norden und Sportplatzanlagen im Osten.

Auf dem benachbarten, südlichen Grundstück nimmt die Großsporthalle Rüsselsheim mit umgebenden Parkplatzflächen auf rund 5.600 m² bebauter Fläche die gesamte Breite des Planbereichs ein.

Die Antragstellerin führt aus, dass das sehr flach gehaltene Satteldach und der niedrigere abgestufte Vorbau mit Flachdach die rund 12 m hohe Halle weniger massiv wirken lassen. Durch die umgebenden Parkplatzflächen bilde das Hallengebäude eine Art Insellage auf dem Grundstück und ließe im Bereich der Adam-Opel-Straße / Max-von-Laue-Straße bzw. Adam-Opel-Straße / Evreuxring eine städtebauliche bzw. stadtraumordnende Raumkante vermissen.

Westlich des Vorhabengrundstücks entlang der Adam-Opel-Straße schließt sich die Wohnsiedlung „Im Hasengrund“ an. Die rund acht- bis zwölfgeschossigen Wohnhäuser sind als typische 70er- Jahre- Bauten zu beschreiben und stehen etwas zurückversetzt zur Straße. Hierdurch wirken die Gebäude, so die Antragstellerin, weniger dominant im Stadtbild, haben dadurch aber kaum Bindung zur Adam-Opel-Straße und den daran angrenzenden Stadtraum.

Nördlich des Planungsgebiets, zwischen der Haßlocher Straße und der Robert-Bosch-Straße, schließen sich Einzel- und Mehrfamilienhäuser mit Gartengrundstücken an. Diese bilden die Peripherie der Rüsselsheimer innenstadtnahen zusammenhängenden Einzelhausbebauung. Die Grundstücke sind in der Regel mit maximal zweigeschossigen freistehenden Gebäuden mit typischem Satteldach bebaut. Das Plangebiet liegt dabei genau im Übergangsbereich zwischen der anstehenden Einzelhausbebauung im Norden und den großmaßstäblicheren Bauten im Süden des Stadtgebietes.

Östlich der Parkplatzflächen entlang der Georg-Jung-Straße liegt das Vereinsgelände des DJK SG Eintracht Rüsselsheim e.V. mit Großspielfeld und Vereinsheimgebäude, bevor sich dann der für den Bebauungsplan namensgebende Ostpark anschließt. Das Sportgelände wird durch einen mit mittelgroßen Bäumen bewachsenen aufgeschütteten Damm jedoch vollständig zur Max-von-Laue-Straße bzw. zum anliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans abgeschirmt und bekommt damit keinerlei Bezug zum Stadtraum. In der näheren Umgebung schließen sich noch die maximal zweigeschossigen Flachdachbauten der Immanuel-Kant-Schule an, die als typische Funktionsgebäude zu beschreiben sind.

Die Antragstellerin führt weiter aus, dass die Großsporthalle und die gegenüberliegende Großwohnraumsiedlung im Süden bzw. Westen (Hasengrund bzw. Robert-Bunsen-Straße) des Plangebiets konträr zu den umgebenden Siedlungsflächen mit Einzelhausbebauung stehen.

Insgesamt ergäbe sich kein einheitliches Stadtbild, welches durch bestimmte Baustile und Baukörper geprägt werde.

2. Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als „Grünfläche - mit Symbol Sportplatz“ dargestellt. Im Geltungsbereich des Regionalverbandes stellt die Darstellung von Grünflächen zugleich das Vorranggebiet Siedlung dar (Ziel Z3.4.1-3). Somit kann innerhalb dieses Vorranggebiets Siedlung die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen stattfinden.

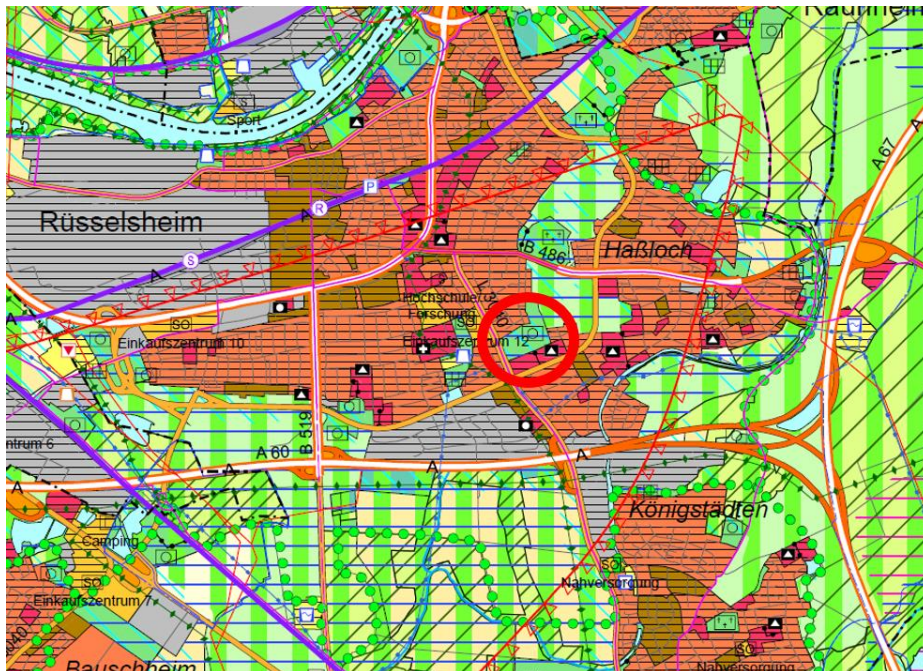
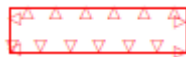


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 mit dem Vorhabengrundstück (rot)

Das Plangebiet liegt - anders als weite Teile des Stadtgebiets – nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet



Die Fläche wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (hellblaue Schraffur) sowie von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (dunkelblaue Schraffur).



Abbildung 7: Vorhabengrundstück (weiße Linie) in der Nahansicht der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010

Das vielerorts in der Planungsregion Südhessen ausgerufenen qualitative und quantitative Ziel für den Grundwasserschutz gilt auch für das Vorhabengrundstück. Der Schutz des Grundwassers hat in diesen Gebieten einen besonderen Stellenwert, wenn bei „Planungen und Vorhaben, von einer grundwassergefährdenden Wirkung“ ausgegangen werden muss. Bei der beabsichtigten Entwicklung eines Wohnquartiers an diesem Standort sei in Rüsselsheim am Main laut Antragstellerin davon nicht auszugehen.

3. Siedlungsbeschränkung und Auswirkung auf die Wohnentwicklung

Wie in Abbildung 6 zu sehen, sind weite Teile des Stadtgebiets von Rüsselsheim am Main vom Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt/Main betroffen. Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Bauleitplanung nicht oder nur eingeschränkt zulässig (Z3.4.4-1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans) Diese Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm und hat zur Folge, dass das theoretisch mögliche Wohnbauflächenpotenzial der hiervon betroffenen Städte und Gemeinden verringert ist.

4. Bisherige Bebauungsplanung / Nutzung

Der östliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht aus zwei Großspielfeldern aus Kunstrasen samt Zuwegungen. Diese Großspielfelder wurden ehemals vom Verein SC Opel 06 Rüsselsheim genutzt. Mittlerweile ist der Verein jedoch umgezogen und nutzt andere Spielfelder, welche den modernen Anforderungen besser entsprechen.

Die beiden Spielfelder sind derzeit eingezäunt und von Bäumen und Büschen eingefasst. Offene Stellen in den Zäunen werden laut Antragstellerin, von Fußgängern zum Durchqueren des Gebiets oder zum Ausführen von Hunden genutzt. Die Beläge der Kunstrasen seien löchrig und stark verschlissen. Das ehemalige Vereinsgelände stelle sich damit mittlerweile als recht verwilderte Brachfläche dar.

Im Westen des Vorhabengrundstücks liegt eine temporär durch die Großsporthalle und als LKW-Parkplatz genutzte Parkplatzfläche. Oberhalb (nördlich) dieses Parkplatzes schließt sich ein über einen längeren Zeitraum ungenutztes Baugrundstück mit vorhandenem Baurecht an, das ehemals als Standort für das Hallenbad der Stadt Rüsselsheim am Main vorgesehen war. Über die Jahre habe sich dort eine verbuschte Ruderalvegetation mit jungem Baumbestand entwickelt, die durch wild abgelagerten Unrat verschmutzt ist.

Für den Parkplatz nördlich der Großsporthalle und die nördlich davon befindliche ruderal- und verbuschte Freifläche besteht aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Dicker Busch II“ vom 12. August 1977 Rechtskraft (siehe Abbildung 8).

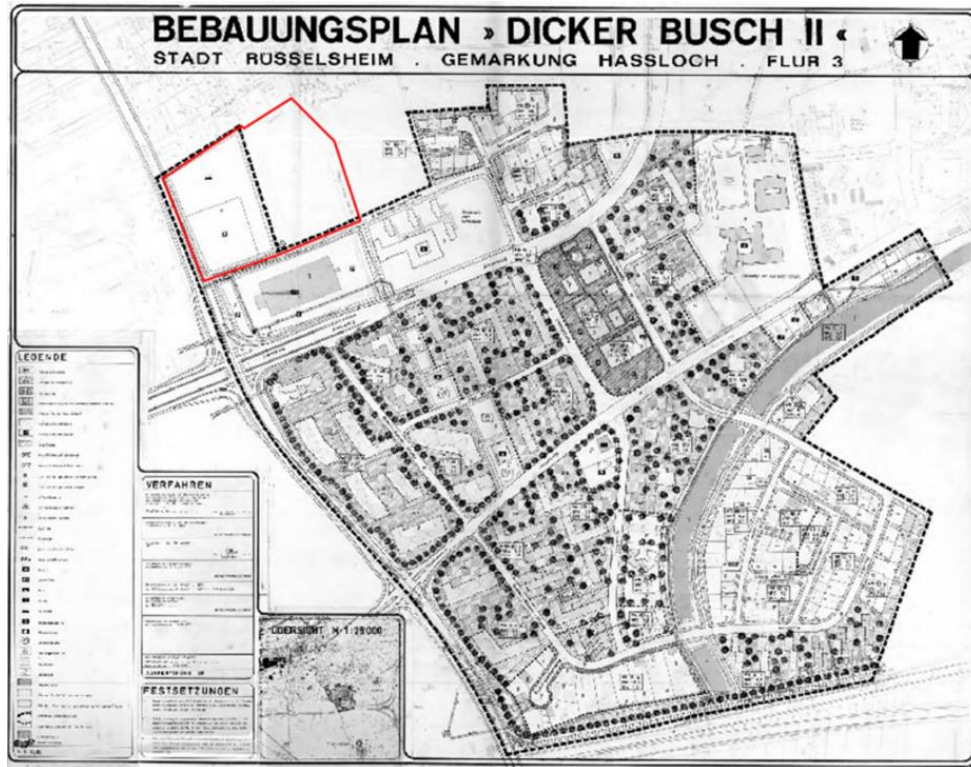


Abbildung 8: Bebauungsplan „Dicker Busch II“ mit dem Geltungsbereich / Vorhabengrundstück (rot) des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“

Mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 149 wird der Bebauungsplan Nr. 62 „Dicker Busch II“ aufgehoben bzw. ersetzt. Für den östlichen Teilbereich des Vorhabengrundstücks besteht aktuell kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

II. Beschreibung der städtebaulichen Planung

1. Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs

Als maßgebende Grundlage des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ dient der aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Quartiers am Ostpark hervorgegangene Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft A-Z Architekten BDA und DLA Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Bittkau – Bartfelder - PartGmbH aus Wiesbaden vom 19. Januar 2018.

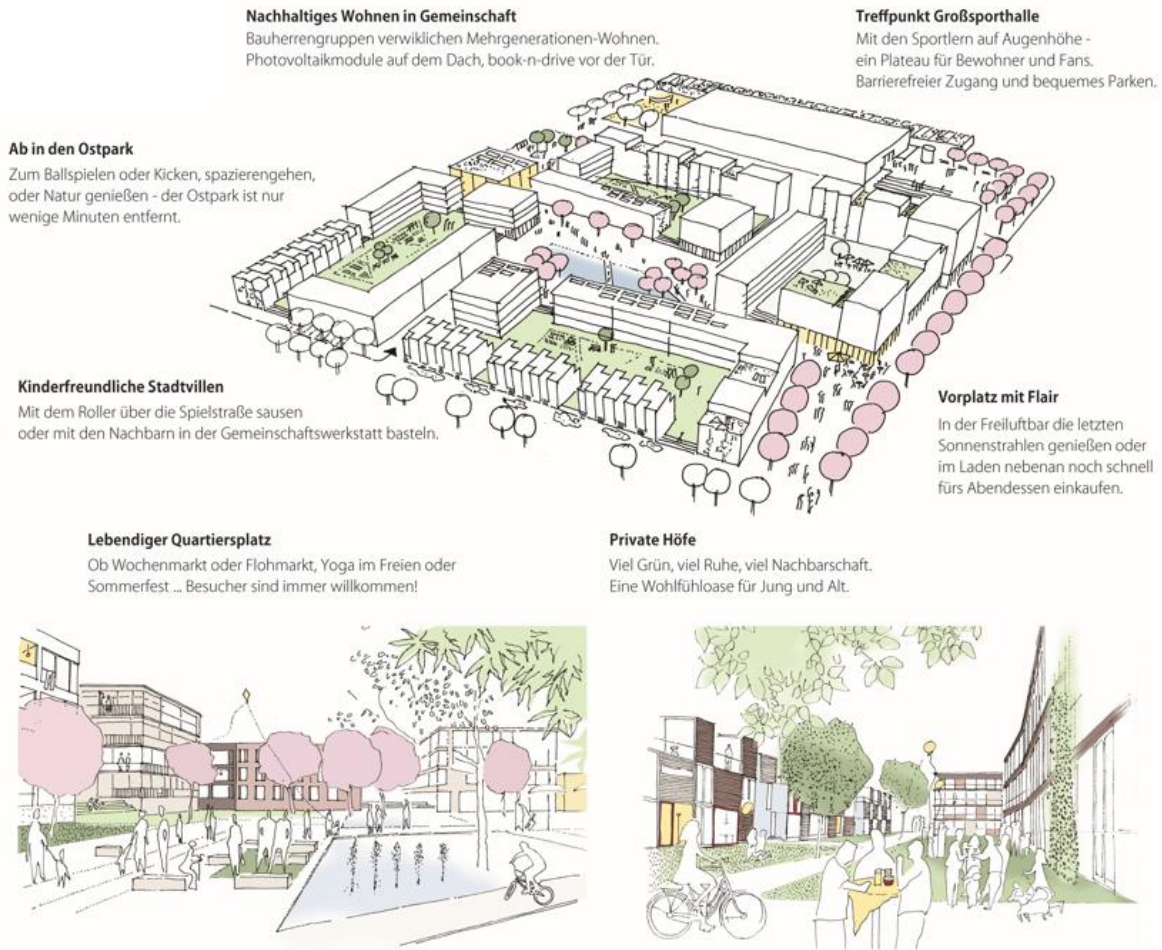


Abbildung 9: Ausschnitte aus den Wettbewerbsplänen

Zentrale Grundidee ist es, auf dem innerstädtischen unbebauten Areal ein für unterschiedliche Bevölkerungs- und Altersgruppen zeitgemäßes, lebendiges und klimafreundliches Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen zu entwickeln. Bestehend aus insgesamt vier Teilquartieren (WA-1, WA-2, WA-3, WA-4) soll der Bau vielfältiger Wohnungstypen für ausgewogene, sozial-stabile Wohnverhältnisse sorgen. Die autofreie Ausgestaltung der Freiflächen der Quartiersinnenbereiche erzeuge nach Auffassung der Stadt Rüsselsheim am Main zusätzlich eine deutliche Stärkung des Wohnwertes. Private, halb-öffentliche und öffentliche Freiflächen könnten dadurch großzügiger ausgebildet und mit einem großvolumigen Anteil an klimatisch wirksamen Baum- und Grünflächenanteilen ausgestattet werden. Der Außenraum werde durch verschiedene Typologien, klare Raumkanten, einer eindeutigen Wegeführung und variierender Begrünung geprägt.

Die Möglichkeit der Etablierung von gewerblichen Flächen wird für Teile des Quartiers zugelassen. Läden des täglichen Bedarfs bzw. Flächen für quartiersbezogene Nutzungen könnten das Angebot an sozialer und kultureller Infrastruktur ergänzen. Zusätzlich ist im südöstlichen Teil des Plangebiets (Georg-Jung-Straße/Max-von-Laue-Straße) zur Versorgung der sozialen Infrastruktur eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehen.



Abbildung 10: Ausschnitt aus 1. Preis Wettbewerbsentwurf "Quartier am Ostpark" (Lageplan) - AZ Architekten + DLA Landschaftsarchitekten +Stadtplaner, beide Wiesbaden, 2018

Das geplante Quartier berücksichtige vorwiegend einen vielfältigen Mix unterschiedlicher Dichten und Wohnformen im Geschosswohnungsbau, so dass Ältere wie Jüngere, Menschen mit und ohne Familie, Menschen mit ganz unterschiedlichen Wohn- und Platzbedürfnissen angesprochen würden: Entlang der Adam-Opel-Straße befinden sich Gebäude mit bis zu sieben Geschossen, die die Urbanität des Gebietes und der umliegenden Bebauung aufnehmen. Im Hinblick auf die sich nach Norden und Osten anschließende Bestandsbebauung werden die Baukörper zunächst auf maximal vier bis fünf Geschosse abgesenkt, bis schließlich sogenannte reihenhausähnliche Stadtvillen mit zwei bis drei Geschossen ganz im Osten den Abschluss bilden.

Die bauliche Struktur des neu zu entwickelnden Quartiers lasse es zu, dass Genossenschaften oder Wohnungsbaugesellschaften den Bau von einzelnen Gebäuden oder Quartiersbereichen mit individuellen Wohn- und Gebäudeideen entwickeln könnten.

Im Einzelnen verfolge die Stadt Rüsselsheim am Main mit dem Bebauungsplan die folgenden städtebaulichen Ziele:

- Entwicklung von dringend benötigten, bedarfsgerechten und modernen Wohnraum mit einem vielfältigen Wohnungsangebot;
- Realisierung von gefördertem Wohnungsbau mit einem Mindestanteil von 25 %;
- Beachtung und Einhaltung von klimatischen, energetischen und ökologischen Anforderungen eines zukünftigen Wohnquartiers;
- Bau einer Kindertagesstätte (Kita) um den benötigten Bedarf an Betreuungsplätzen für das Quartier und die Umgebung abzudecken;
- Aufnahme von vorhandenen Wegebeziehungen bei gleichzeitiger Schaffung neuer Wegebeziehungen im Stadtgefüge und Bau eines Quartiersplatzes;
- Autofreie Ausgestaltung der öffentlichen und halb-öffentlichen Räume im Quartier;
- Neuanlage von vielfältigen und großvolumigen Grünstrukturen mit Einbindung bestehender Baumstandorte;
- Entwicklung von an die Umgebungsbebauung angepassten und abgestimmten Gebäudetypologien;
- Berücksichtigung von Lärmemissionen benachbarter Sportanlagen (Großsporthalle);
- Anpassung und Einbindung des Quartiers in die verkehrliche Bestandssituation der Gesamtstadt;
- Beachtung der wasserschutzrechtlichen Belange nach den Anforderungen des Wasserschutzgebiets III A;
- Beachtung artenschutzrechtlicher Belange unter Berücksichtigung von grünordnerischen Vorgaben.

2. Planerische Vorgaben / Begründung der Planung

Die Stadt Rüsselsheim am Main führt aus, dass sich die generelle Erforderlichkeit einer hohen Siedlungsdichte u.a. durch die Notwendigkeit, aufgrund des steigenden Bevölkerungszuwachses in Rüsselsheim am Main, zusätzlichen Wohnraum insbesondere im Innenstadtrandbereich zu schaffen, ergebe.

Durch die Weiterentwicklung des Plangebiets könne, so die Antragstellerin, im städtebaulichen Kontext die Lücke zwischen der Wohnbebauung im Norden und Westen, der Großsporthalle im Süden und dem östlich gelegenen Ostpark mit der Entwicklung eines nachhaltigen und lebendigen Wohnquartiers geschlossen und damit dem Erfordernis der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum entsprochen werden.

Die Entscheidung zur Weiterentwicklung des Standortes des Plangebiets wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26. November 2015 mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ gefällt.

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sieht als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Errichtung von 440 Wohneinheiten vor und hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Daraus resultiert ein Siedlungsdichtewert ca. 92 Wohneinheiten je Hektar.

Die zentrale Lage des Grundstücks mit guter Infrastruktur und außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets biete sich für eine Innenentwicklung mit verdichteter Wohnbebauung an. Durch die Umstrukturierung des Plangebiets erfolge ein Anschluss an die nördlich angrenzende lockere Wohnbebauung entlang der Dr.-Ludwig-Opel-Straße sowie an die Wohnnutzung im Bereich westlich der Adam-Opel-Straße.

Insgesamt zeichne sich der städtebauliche Entwurf durch eine sehr hohe Wohnqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner aus, die u.a. durch eine die künftigen stadtklimatischen Verhältnisse berücksichtigende Quartiersgestaltung, eine intensive Begrünung der privaten und öffentlichen Freiflächen, eine Begrünung der Dach- und Fassadenflächen sowie eine KFZ (verkehrs-)freie Erschließung mit vollständiger Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter den geplanten Gebäuden geprägt sei.

Die Ausweisung des regionalplanerischen Ziels Z3.4.1-9 zur Siedlungsdichtevorgabe sei zwar auf der Ebene der Regionalplanung sinnvoll, verliere aber im vorliegenden Fall auf bauleitplanerischer Ebene seine Rechtfertigung.

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sehe vor, durch innovative Ansätze dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln, der trotz einer hohen Siedlungsdichte qualitativ hochwertiges Wohnen ermögliche.

Die hauptsächlich unterirdischen Stellplätze, die hohe Begrünung der autofrei ausgestatteten Freiräume, die Beachtung und Einhaltung von klimatischen, energetischen und ökologischen Anforderungen eines zukünftigen Wohnquartiers und die Lage des Plangebiets in der Stadt seien dabei die maßgebenden Faktoren.

Rüsselsheim am Main sei stark vom Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt Main betroffen und somit sei das Wohnbauflächenpotenzial der Stadt verringert. In weiten Teilen des Stadtgebiets seien deshalb keine Erhöhungen der Siedlungsdichte möglich. Das Plangebiet liege nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet und biete sich damit an die verlorengehenden Wohnbauflächenpotenziale zu kompensieren.

Im städtebaulichen Umfeld bilde die Planfläche zurzeit eine Lücke zwischen hoher Wohnbebauung mit hoher Siedlungsdichte und niedriger Wohnbebauung mit niedriger Siedlungsdichte. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ werde die Lücke schließen und durch die vorgesehene Abstufung der Gebäudehöhen einen sanften Übergang schaffen und sich so in das städtebauliche Umfeld einfügen. Ein Ausbau der vorhandenen Infrastruktur hinsichtlich der verkehrlichen und medialen Erschließung sei nicht erforderlich.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

I. Regierungspräsidium Darmstadt

Die beteiligten Fachdezernate des Regierungspräsidiums Darmstadt geben Hinweise für die nachfolgende Bauleitplanung. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Grundwasser und Klima (Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung), der Sicherstellung der Trinkwasserversorgung (Dezernat IV/Da 41.2 – Wasserversorgung/Grundwasserschutz) sowie die Erforderlichkeit, mögliche Überschwemmungen im Falle eines Extremhochwassers gemäß § 78b WHG zu berücksichtigen.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Da die geplante Innenentwicklung an vorhandene Bebauung mit teilweise sehr intensiver Wohnnutzung anschließen, wird eine Überschreitung der Siedlungsdichtevorgaben im Rahmen der Bauleitplanung als vertretbar angesehen.

III. Kreisausschüsse der Landkreise Darmstadt- Dieburg und Groß-Gerau

Die beiden Landkreise erheben ebenfalls keinerlei Bedenken gegen die von der Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigte Überschreitung der Dichtewerte. Es erfolgen ebenfalls Hinweise für das nachfolgende Bauleitplanverfahren, insbesondere wird auf die zu berücksichtigende 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes – Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) – verwiesen.

IV. Weitere Beteiligte

Dezernat IV/DA 41.2 – Abwasser und Bodenschutz verweist auf die Stellungnahmen zum Bebauungsplan. In Bezug auf das Zielabweichungsverfahren werden keine weiteren Inhalte vorgetragen. Ebenso haben die Dezernate V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) – und IV/Wi 44 - Bergaufsicht – keine Bedenken. Auch seitens Hessen Mobil, der Gemeinde Bischofsheim, Gemeinde Trebur bestehen keine Einwände. Die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar begrüßt ausdrücklich die städtebauliche Weitsicht, dringend benötigten Wohnraum durch effiziente und innovative Flächennutzung zu schaffen.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan Nr. 149 – Am Ostpark – nicht im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst sein. Dieses Ziel lautet:

„Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn- Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

[...]“

II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegen vor. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (dazu 1.). Die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 2.). Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen hat ergeben, dass die Zulassung der Abweichung schließlich auch zweckmäßig ist (dazu 3.).

1. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen.

In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein.

Mit anderen Worten muss die Abweichung in dem Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Dezember 2010 – 4 C 8.10 – juris, RdNr. 26, mit weiteren Nachweisen).

Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betrifft die sog. städtebaulichen Dichtewerte. Geregelt wird die Zahl der im Rahmen der Bauleitplanung höchstens zulässigen Wohneinheiten, jeweils bezogen auf einen Hektar Bruttowohnbauland. Der Sinn und Zweck des Ziels liegt darin, die in Bebauungsplänen zugelassenen Wohnbaudichten an die vorhandene Infrastruktur (Verkehr, Ver- und Entsorgung) anzupassen. Es sollen nicht zusätzlich Grund und Boden dadurch verbraucht und/oder zusätzlich Kosten dadurch verursacht werden, dass die vorhandene Infrastruktur ausgebaut oder gar neu hergestellt werden muss, weil die vorgesehene oder zugelassene Bebauung nicht an die Infrastruktur des Siedlungstyps angepasst ist, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Hiervon strikt zu unterscheiden sind die sog. regionalplanerischen, im Grundsatz 3.2-3 (G) des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung, geändert durch Art. 1 Nr. 2 lit. a) der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juli 2021 festgelegten Dichtewerte. Diese sagen aus, von welchen Dichtewerten die Träger der Regionalplanung bei der Festlegung des Wohnbauflächenbedarfs ausgehen sollen. Während sich die städtebaulichen Dichtewerte an die Kommunen wenden, gelten die regionalplanerischen Dichtewerte ausschließlich für die Träger der Regionalplanung im Rahmen der Aufstellung der Regionalpläne.

Es braucht vorliegend nicht entschieden zu werden, ob die Festlegung städtebaulicher Dichtewerte einen Grundzug der Planung darstellt. Selbst wenn, wäre dieser nicht berührt. Denn Die Stadt Rüsselsheim am Main hat dargelegt, dass keinerlei zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Dass – worauf die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt hinweist – die Versorgung des Baugebiets mit Trinkwasser im Rahmen des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens noch sicherzustellen ist, steht dem nicht entgegen. Anders als Verkehrsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung, hängt die Trinkwasserversorgung nicht vom städtebaulichen Dichtewert, sondern von der Zahl der – unabhängig von der Fläche (Bruttowohnbauland) - zu versorgenden Haushalten ab.

Vorliegend ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die von der Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigte verdichtete Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hinzu kommt, dass die Stadt Rüsselsheim am Main mit rund 65.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zwar nach allgemeiner Definition (Städte > 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern) keine Großstadt ist. Nichts desto trotz weist die Stadt jedenfalls bereits heute ein „großstädtisches Gepräge“ auf. Letztlich kann im vorliegenden Fall eher davon gesprochen werden, dass die Grundzüge der Planung mit der vorliegenden Planung verwirklicht und nicht negativ berührt werden: Eine effiziente und gleichwohl gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigende Planung wird innerstädtisch auf einem anthropogen vorgeprägten Areal verwirklicht.

2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung einer Abweichung wäre vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) für den konkreten Einzelfall auch die Zulässigkeit höherer Dichtewerte bzw. die Anwendbarkeit großstädtischer Dichtewerte hätte festgelegt werden können.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Keine der beteiligten Fachbehörden hat Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung geltend gemacht. Die Stadt hat die beabsichtigte Wohnbauentwicklung nicht einfach den Vorstellungen eines ausschließlich profitorientierten Investors überlassen, sondern einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt.

So gelingt es, flächensparend zu bauen, ohne Frei- und soziale Begegnungsräume zu vernachlässigen. Gleichzeitig wird ein großstädtisches Wohnquartier verwirklicht, das weitgehend von den Belastungen eines großstädtischen motorisierten Individualverkehrs entlastet ist. Der Entwurf ist nach Aussagen der Stadt Rüsselsheim am Main zudem so gestaltet, dass die Auswirkungen auf das Stadtklima möglichst geringgehalten werden. Damit ist auch der Tatsache Rechnung getragen, dass der Bebauungsplan ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen betrifft.

E. Hinweis

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden.

**RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.07/2-
2022/4**

Darmstadt, im Juni 2022

Barbara Heß

Telefon: 8930

Markus Langsdorf

Telefon: 5693

F. Fläche für die die Abweichung zugelassen wird