

# Stadt Rüsselsheim am Main

Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung vom

## Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

aus Anlass der Aufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“  
im Stadtteil Bauschheim

---

### KURZFASSUNG

Antragsteller: Der Magistrat der  
Stadt Rüsselsheim am Main  
Marktplatz 4  
65428 Rüsselsheim am Main

Bearbeitung: **planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer  
Im rauhen See 1  
64846 Groß-Zimmern

Entwurf

Auftrags-Nr.: PC10017-P  
Bearbeitet: Mai 2022

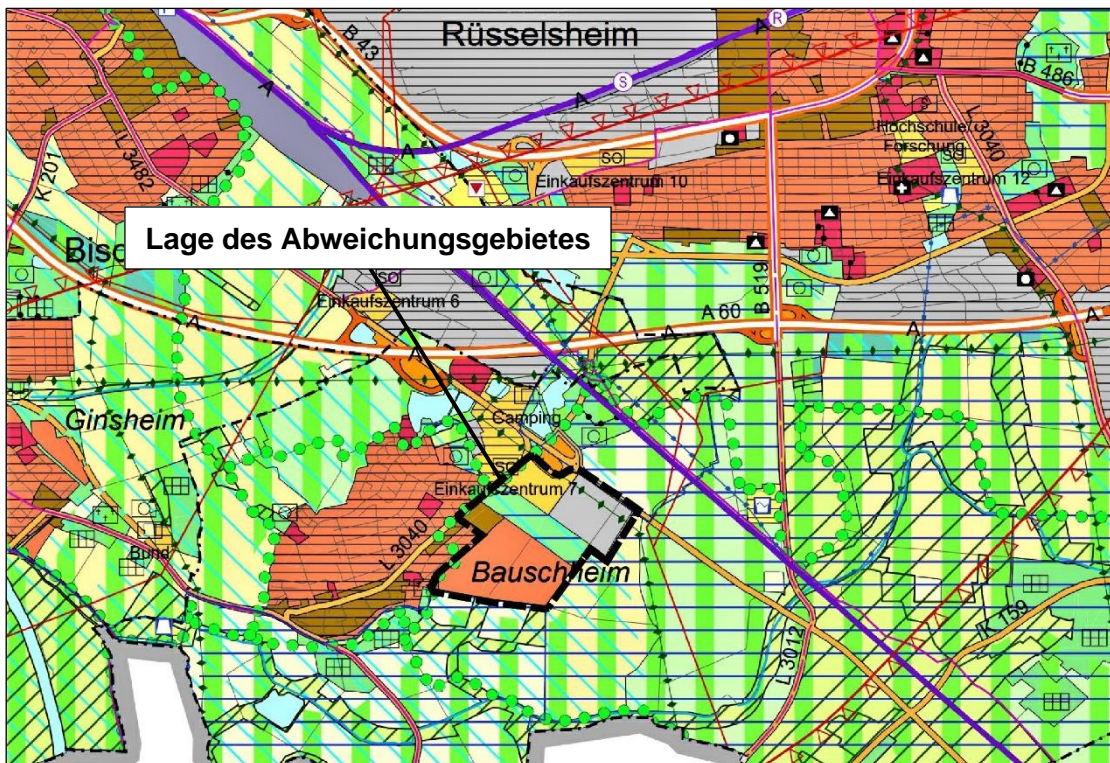
**Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS / RegFNP 2010) wie folgt:**

Die Stadt Rüsselsheim a.M. beabsichtigt, eine Bauleitplanung für eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Bauschheim durchzuführen.



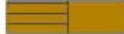

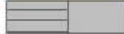




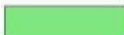

Im bisherigen RPS / RegFNP 2010 werden in diesem Bereich „Sonderbaufläche, geplant“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ und „Gewerbliche Baufläche, geplant“, überlagert mit einer „Sonstigen Produktenleitung, Bestand“, im Norden sowie „Wohnbaufläche, geplant“ im Süden und „Gemischte Baufläche, geplant“ im Westen dargestellt. Im zentralen Bereich dieser Fläche wird zudem eine „Grünfläche, (Parkanlage)“ ausgewiesen, überlagert mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Somit gelten hier die regionalplanerischen Festlegungen eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung“ im Bereich der gewerblichen Bauflächen (Ziel Z3.4.2-4) und eines „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ im Bereich der Sonderbaufläche, gemischten Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche (Ziel Z4.4.1-3).

Dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem aktuell gültigen RPS / RegFNP 2010 sind die Lage des Abweichungsgebietes sowie die derzeit gültigen Darstellungen zu entnehmen.

**Abb. 1: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim a.M., Bauschheim mit eigener Darstellung – Lage des Abweichungsgebietes**



## Legende (Auszug)

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)		Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum)		
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)		
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor		

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind insbesondere die Zielabweichungen, die sich aus der abweichenden Bau- und Grünflächenverteilung sowie dem Verzicht auf die „Sonderbaufläche“ ergeben. Daneben sind weitere Abweichungen erforderlich, die sich aus der Überschreitung des durch den RPS / RegFNP 2010 definierten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2006 - 2020 ergeben.

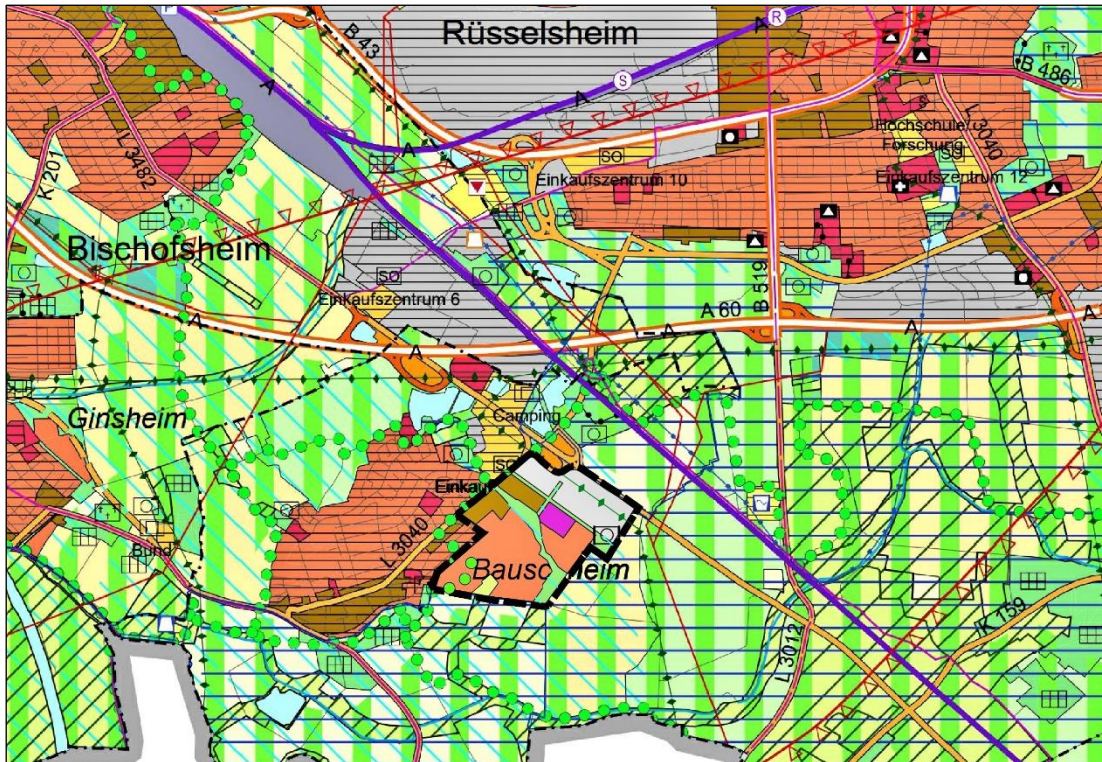
Beantragt wird die Darstellung einer „Wohnbaufläche, geplant“, einer „Gemischten Baufläche, geplant“, einer „Gewerblichen Baufläche, geplant“ sowie einer „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“, einer „Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)“ im zentralen und südöstlichen Bereich sowie einer „Grünfläche (mit Symbol: Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege)“ im östlichen Bereich und einer „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Süden.

Um den beschlossenen Rahmenplan „Eselswiese Rüsselsheim“ bauleitplanerisch umsetzen zu können, ist somit eine Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010 **Z3.4.1-3**, **Z3.4.1-4** und **Z3.4.2-5** notwendig. Des Weiteren werden durch die Planung die Grundsätze **G4.6-3** und **G6.1.7** berührt.









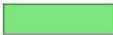

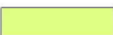
Für die sich innerhalb des Abweichungsgebietes befindliche Darstellung einer „Sonstigen Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand“ sowie für den Regionalparkkorridor sind keine Abweichungen notwendig. Diese Gasleitung bzw. der Regionalparkweg werden im Rahmen der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt.

Die beantragten Darstellungen sind in der nachfolgenden Abbildung zeichnerisch dargestellt.

**Abb. 2: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim a.M., Bauschheim mit eigener Darstellung - PLANUNG**



### Legende (Auszug)

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant		Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant		Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)		
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege		
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

### Antragsgegenstand und Beschreibung der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim hat am 10.03.2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i. V. m. § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPNG) für die oben genannte Planung beschlossen.

Die Planung sieht folgende flächenmäßige Änderungen hinsichtlich der Darstellungen des RPS / RegFNP 2010 vor: die „Gewerbliche Baufläche“ erhöht sich von ca. 13,67 ha auf ca. 14,35 ha (Zuwachs von ca. 0,68 ha); die „Gemischte Baufläche“ erhöht sich von ca. 2,92 ha auf ca. 6,18 ha (Zuwachs von ca. 3,26 ha); die „Wohnbaufläche“ erhöht sich von ca. 26,12 ha auf ca. 29,31 ha (Zuwachs von ca. 3,19 ha); die „Grünfläche“ vermindert sich von ca. 10,2 ha auf ca. 8,04 ha (Verlust von ca. 2,16 ha).

Mit der Änderung wird gänzlich auf eine Sonderbaufläche mit ca. 7,57 ha zu Gunsten von „Gewerblicher Baufläche“, „Grünfläche“, „Gemischter Baufläche“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ verzichtet. Es kommen jedoch auch noch neue, nämlich die folgenden Darstellungen hinzu: „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit ca. 2,60 ha (Zuwachs von ca. 2,60 ha) und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit ca. 0,92 ha (Zuwachs von ca. 0,92 ha).

Im Jahr 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ beschlossen. In diesem Aufstellungsbeschluss wurde eine vom RPS / RegFNP 2010 abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien mit dem gänzlichen Verzicht auf eine Sonderbaufläche beschlossen. Grund für den Verzicht auf eine Sonderbaufläche ist, dass die Stadt Rüsselsheim am Main keine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches mehr vornehmen möchte, sondern stattdessen eine Änderung der Gebietskategorie in diesem Bereich zu Gunsten von Grünflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf als sinnvoll erachtet.

Nach Klärung der örtlichen Rahmenbedingungen zur Beplanung des ca. 60 ha großen Entwicklungsgebietes „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde vom Büro Studio Wessendorf, Berlin erstellt. Der Siegerentwurf wurde dann in einen Rahmenplan für die weitere Planung überführt.

Der Rahmenplan wurde am 10.03.2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim a.M. als Grundlage für das weitere bauleitplanerische Verfahren beschlossen. Dieser soll als planerische Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dienen.

Auf der Ebene der Rahmenplanung sind verschiedene Baustrukturen im Abweichungsgebiet vorgesehen. Geplant ist eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäusern mit Wohnraum für ca. 3.500 Personen. Zudem soll eine neue Schule („Fläche für den Gemeinbedarf“) errichtet werden. Entlang der Landesstraße (L 3482) sind Gewerbebauten beabsichtigt.

Insgesamt sind im Rahmenplan ca. 1.676 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 35 ha vorgesehen. Im RPS / RegFNP 2010 sind Dichtevorgaben von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung benannt. Mit 48 Wohneinheiten pro Hektar werden im Abweichungsgebiet die Dichtewerte des Regionalplans Südhessen 2010 eingehalten.

Das Abweichungsgebiet soll intensiv durchgrünt werden. Direkt anschließend an den Entréeplatz soll eine „grüne Mitte“ entstehen. Mit der Leitidee, die alte Flusslandschaft in eine Parklandschaft zu verwandeln, soll ein vom Südosten bis hin zu den Gewerbeflächen im Norden ausgedehnter Park entstehen.

Einen weiteren wichtigen planerischen Aspekt stellt die Bestandssicherung der Sanddüne im südlichen Teil des Abweichungsgebietes dar. Zusätzlich sieht der Rahmenplan Grünflächen am östlichen Rand mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Spiel- und Sportfläche“ vor. Parallel zur Landesstraße (L 3482) ist Gewerbe geplant. Zwischen dem Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung sowie den Sport- und Freiflächen der Schule soll eine weitere Grünzone als Abstandspuffer geschaffen werden.

## **Überschreitung der Siedlungsflächenkontingente**

Der in dem RPS / RegFNP 2010 genannte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen bis 2020 wird mit der Entwicklung der Fläche „Eselswiese“ überschritten.

Als Grundlage für diese Feststellung dient die dem Ziel Z3.4.1-4 beigefügte Tabelle in der der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum 2006 – 2020 genannt ist. Für die Ermittlung der Fläche diente sowohl die Summe der Wohnsiedlungsflächen aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (ab dem Jahr 2002), welche 22,20 ha beträgt, als auch die geplanten Wohnbauflächen mit 32,40 ha innerhalb des Abweichungsgebietes. So wird der ermittelte maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen um ca. 27,60 ha überschritten.

Für eine Abweichung von den Zielen des RPS / RegFNP 2010, bezogen auf die Überschreitung der maximalen Wohnsiedlungsflächen, sprechen zahlreiche Gründe.

Der Planungshorizont für den RPS / RegFNP 2010 wurde bereits seit zwei Jahren überschritten.

Für die Stadt Rüsselsheim a.M. wird ein überdurchschnittlicher Bevölkerungszuwachs verzeichnet. In Rüsselsheim ist die Bevölkerung in den Jahren von 2006 bis 2019 um etwa 12,5 Prozent gewachsen. Die Leerstandsquote an Wohnungen ist sehr gering. Die sehr geringe Leerstandsquote begründet somit auch weiteren Wohnungsbedarf. Es besteht auch ein erhöhter Nachholbedarf an Wohnbauflächen, der auch durch die sehr geringe Wohnflächengröße je Einwohner in der Stadt Rüsselsheim a. M. deutlich wird. Zudem ist eine hohe Zuzugsrate aus dem Umland vorhanden. Es wird von einer Haushaltszunahme von ca. 7 Prozent, woraus sich ein Mehrbedarf von über 2.000 Wohnungen ergibt, ausgegangen. Auch hieraus lässt sich ein deutlich zunehmender Wohnsiedlungsflächenbedarf ableiten. Die Stadt Rüsselsheim a.M. hat fast alle Baulücken aus dem im Jahr 2002 erstellten Baulückenkataster geschlossen.

## **Umweltauswirkungen der Planung**

Grundsätzlich ist durch die aktuelle Rahmenplanung sowohl regionalplanerisch als auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Freihaltung von Bebauung in den landschaftsplanerisch bedeutsamen Bereichen gewährleistet. Die floristisch und faunistisch bedeutenden Bereiche sowie geschützte Biotope konzentrieren sich überwiegend an der „Düne Rosenhof“, deren Erhalt gesichert wird. In der geplanten Abweichung soll dieser Bereich als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden.

Negative Auswirkungen auf das angrenzende „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ werden durch die Abweichung nicht vorbereitet. Für die von Hochwasser gefährdeten Bereiche sieht die Planung die Ausweisung von Grünflächen bzw. eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung vor, sodass hier auch ein angemessener Schutz vor Hochwasser erreicht werden kann.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ergeben sich daher durch die vorgelegte Planung keine erheblich negativen Auswirkungen.

## **Umstrukturierung im Bereich der Opel-Flächen**

Der Bereich des teilweise zukünftig nicht mehr genutzten Opelgeländes kann nicht als alternative Fläche für die vorgesehenen Nutzungen betrachtet werden. Die Bauflächenentwicklung auf den bisherigen Opel-Flächen ist derzeit zeitlich nicht absehbar. Die Umsetzung für eine Wohnbauflächenentwicklung wird erheblich durch Fluglärm aufgrund der Lage innerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen sowie des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den

Flughafen Frankfurt sowie aus Immissionsschutzgründen im Hinblick auf den verbleibenden Industrie- und Gewerbelärm durch das Automobilwerk erschwert; ebenso sind noch vorhandene Bodenbelastungen und daraus folgende künftige Nutzungsoptionen zu klären. Weiterhin sind Untersuchungen zum Denkmalschutz sowie zur Erschließung noch weitergehend zu prüfen, bevor dann Bebauungsplanverfahren für einzelne Flächen erfolgreich durchgeführt werden können. Die Stadt Rüsselsheim hat zudem beschlossen, Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, um die Gesamtproblematik zu klären. Aufgrund dieser langfristigen Perspektive scheiden diese Flächen derzeit als Alternative für die kurzfristig geplante Entwicklung des Gebietes „Eselswiese“ zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen aus.

Dies gilt auch für die potenziell zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Hier besteht seitens der Stadt keine Verfügbarkeit über diese Flächen und daher muss erst geklärt werden, welche Nachfrage für diese Flächen besteht und welche Betriebe hier unproblematisch angesiedelt werden können. Auch hier müssten die Themen Schallschutz, Bodenbelastungen und Erschließung erst vertiefend geprüft werden, bevor Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden können. Auch für die Gewerbeflächen werden Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Da diese Bauflächenentwicklung auf den bisherigen Opel-Flächen derzeit zeitlich nicht abgesehen werden kann, ist auch die Festsetzung der vorgesehenen Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplan „Eselswiese“, auch im Hinblick auf die weitere Entwicklung der ehemaligen Opel-Flächen erforderlich. Nur durch das zurzeit laufende Bebauungsplanverfahren für die „Eselswiese“ kann daher die derzeitige Nachfrage sowohl nach Wohnbauflächen als auch für Gewerbeflächen aufgrund der hier bestehenden kurzfristigeren Flächenverfügbarkeit bedient werden.

### **Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen**

Resultierend aus dem geringen Ertragspotential und der mittleren bis geringen Bodenfunktionsbewertung kann die Inanspruchnahme der hier vorliegenden Böden für eine bauliche Entwicklung auch unter dem Aspekt der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen gerechtfertigt werden.

Schon bei der Aufstellung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 fand daher eine Abwägung zu Lasten der Landwirtschaft zu Gunsten einer Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe statt.

### **Verkehrliche Aspekte**

Die Haupterschließung des Abweichungsgebietes soll über vier Knotenpunkte erfolgen. Das geplante Gewerbegebiet wird über zwei Anbindungen an die übergeordneten Straßen direkt angebunden. Die Anbindung an die Landesstraße (L 3482) soll nach aktueller Planung in Form von „rechts rein, rechts raus“ erfolgen. Die zwei weiteren Anbindungen gewährleisten die Anbindung der geplanten Wohn- und Mischgebiete an die vorhandene Brunnenstraße, die am Nordrand des Abweichungsgebietes in die Landesstraße (L 3482) mündet. Die Planung sieht die Errichtung von ca. 3.000 Kfz-Stellplätzen innerhalb der Wohnbaufläche und der gemischten Baufläche (ca. 4.800 m<sup>2</sup>) vor. 1.800 Stellplätze sollen im Gewerbegebiet errichtet werden (ca. 2.900 m<sup>2</sup>). Es soll Vorrang für Fuß- und Fahrradverkehr vor motorisiertem Individualverkehr gewährleistet werden. Die Planung sieht verkehrsberuhigte Quartierzonen mit nahezu autofreien Wohnwegen vor. Diese sind optimal für Fußgänger und Fahrradfahrer und werden mit dem bestehenden und übergeordneten Wegenetz verbunden. Die Wege für den nichtmotorisierten Individualverkehr sollen überwiegend durch die Grünanlagen geführt werden. Die Führung des Radverkehrs soll an das bestehende Netz angebunden werden. Die Sicherung des ÖPNV im Abweichungsgebiet soll durch Erweiterung der Liniennetze der Stadtwerke Rüsselsheim (SWR) erfolgen.

Weiterhin ist langfristig die Errichtung eines neues Bahnhaltepunktes an der Bahnlinie Darmstadt-Mainz geplant.

Aus den im Antrag genannten Gründen ist eine Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 wie dargelegt gerechtfertigt.

Rüsselsheim a.M., den .....

.....  
Nils Kraft  
(Baudezernent)