

Antrag der Stadt Rüsselsheim am Main auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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



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		

Abbildung 1: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Bauschheim mit eigener Darstellung – PLANUNG aus dem Zielabweichungsantrag der Stadt Rüsselsheim am Main vom 26. Juli 2022

Antrag der Stadt Rüsselsheim am Main auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim

Entscheidung

- I. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird auf der Grundlage des Antrags der Stadt Rüsselsheim am Main vom 26. Juli 2022, der Nebenbestimmungen unter Ziffer II, sowie der als Anlage (Kapitel F) beigefügten Plankarte, die Bestandteil dieser Entscheidung ist, zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden:
 1. Der im Südosten des Plangebiets im Bereich der der Steglache (ehemaliger Gemeindemüllplatz) vorgesehene Landschaftspark ist in Abstimmung mit den für Wasser- und Bodenschutz zuständigen Behörden so umzuplanen, dass Gefahren für die Umwelt, insbesondere das Grundwasser, sicher ausgeschlossen werden können.
 2. Die Überschreitung des Tabellenwertes gemäß Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem Umfang von rund 27 ha wird auf den Bedarf, der im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan für die Stadt Rüsselsheim am Main ermittelt wird, angerechnet.

Inhaltsverzeichnis

A.	Zusammenfassung	6
B.	Sachverhalt und Antragsbegründung	8
	I. Ausgangssituation/Veranlassung.....	8
	1. Lage und Zentralität der Stadt Rüsselsheim am Main am Main.....	8
	2. Lage des Plangebiets	9
	3. Bestehendes Baurecht und derzeitige Nutzungen	10
	4. Historie zur Entwicklung des Gebietes	11
	5. Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010.....	13
	II. Konkrete Beschreibung der städtebaulichen Planung.....	14
	1. Rahmenplan	14
	2. Umstrukturierung	17
	3. Begründung des Antrags auf Zulassung einer Abweichung	18
	a) Überschreitung des Tabellenwerts.....	18
	b) Innenentwicklung vor Außenentwicklung	20
	c) Umstrukturierung im Bereich der Opel Flächen	21
C.	Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden	23
	I. Regierungspräsidium Darmstadt	23
	1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung 23	
	a) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	23
	b) Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz:.....	23
	c) Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz:	24
	2. Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz	24
	3. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst.....	25
	II. Regionalverband FrankfurtRheinMain	25
	III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau	25
	IV. Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim	26
	V. Weitere Beteiligte	26
D.	Rechtliche Würdigung	27
	I. Erforderlichkeit der Abweichung	27
	II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor.....	28
	1. Grundzüge der Planung nicht berührt	28
	2. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....	29
	3. Ausübung planerischen Ermessens	30
E.	Hinweis	32
F.	Fläche für die die Abweichung zugelassen wird	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Bauschheim mit eigener Darstellung – PLANUNG aus dem Zielabweichungsantrag der Stadt Rüsselsheim am Main vom 26. Juli 2022	1
Abbildung 2:	Lage Rüsselheims am Main (rot eingekreist) im Verdichtungsraum anhand einer Übersichtskarte	8
Abbildung 3:	Rüsselsheim am Main (rot eingekreist) als MZ mit Teilfunktion eines OZ	9
Abbildung 4:	Lage des Abweichungsgebietes (TK 25, Blatt 6016, unmaßstäblich); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation	10
Abbildung 5:	Luftbild mit Abgrenzung des Abweichungsgebietes „Eselswiese“ (rot-gestrichelte Umgrenzung) Quelle: RegioMap, Regionalverband FrankfurtRheinMain (Abgerufen am 20.04.2022).....	11
Abbildung 6:	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim a.M., Bauschheim mit eigener Darstellung der Antragstellerin zur Lage des Abweichungsgebietes	13
Abbildung 7:	Darstellung der wesentlichen Strukturen im Rahmenplan; Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen .	15
Abbildung 8:	Rahmenplan mit Überlagerung der an die Planung angepassten Darstellungen nach dem Abweichungsverfahren; Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen	17

A. Zusammenfassung

Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt, eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zuzulassen, um eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Bauschheim durchführen zu können.

Das Zielabweichungsverfahren ist erforderlich, da die aktuelle städtebauliche Planung:

- eine andere Flächenverteilung von Wohnbauflächen, Gemischten Bauflächen und Gewerblichen Bauflächen aufweist,
- keine Sonderbaufläche - Einkaufszentrum im nördlichen Bereich mehr vorsieht und
- sich die Lage und Ausdehnung der Grünfläche mit der Überlagerung von Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ändert.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main hat am 10. März 2022 die Einleitung eines Verfahrens zur Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für die oben genannte Planung beschlossen. Gemäß der städtebaulichen Planung sind Änderungen hinsichtlich der Darstellungen in dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 notwendig.

Im Regionalen Flächennutzungsplan sollen im fraglichen Bereich eine Wohnbaufläche, geplant, eine Gemischten Baufläche, geplant, eine Gewerbliche Baufläche, geplant, sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf, geplant, eine Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage) im zentralen und südöstlichen Bereich sowie eine Grünfläche (mit Symbol: Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege) im östlichen Bereich und eine Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden dargestellt werden.

Gegenstand des vorliegenden Antrages sind die Zielabweichungen, die sich aus der abweichenden Bau- und Grünflächenverteilung sowie dem Verzicht auf die „Sonderbaufläche“ ergeben.

Daneben wird eine Abweichung erforderlich, die sich aus der Überschreitung des durch den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 definierten maximalen Bedarfs an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 ergibt. Die Planung sieht folgende flächenmäßige Änderungen hinsichtlich der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans und der sich daraus ergebenden Festlegungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 vor:

- Die Gewerbliche Baufläche (Vorranggebiet Industrie und Gewerbe) erhöht sich von ca. 13,67 ha auf ca. 14,35 ha (Zuwachs von ca. 0,68 ha);
- die Gemischte Baufläche (Vorranggebiet Siedlung) erhöht sich von ca. 2,92 ha auf ca. 6,18 ha (Zuwachs von ca. 3,26 ha);
- die Wohnbaufläche (Vorranggebiet Siedlung) erhöht sich von ca. 26,12 ha auf ca. 29,31 ha (Zuwachs von ca. 3,19 ha);
- die Grünfläche (Vorranggebiet Siedlung) vermindert sich von ca. 10,2 ha auf ca. 8,04 ha (Verlust von ca. 2,16 ha);
- Die vorgenannten Zuwächse resultieren aus dem Verzicht auf eine Sonderbaufläche (Vorranggebiet Siedlung) mit ca. 7,57 ha.

Es kommen jedoch auch noch neue, nämlich die folgenden Darstellungen hinzu:

- Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (regionalplanerische Weißfläche) mit ca. 0,92 ha;
- Fläche für den Gemeinbedarf (Vorranggebiet Siedlung) mit ca. 2,60 ha.

In Kapitel B. werden die Lage der Stadt Rüsselsheim am Main sowie die konkrete Planung beschrieben. Kapitel C. gibt eine Zusammenfassung der Stellungnahmen der beteiligten Gebietskörperschaften und Fachbehörden wieder.

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 am Main

Rüsselsheim am Main ist mit rund 65.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ein Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und bildet als eine der sieben Sonderstatusstädte in Hessen das geografische Zentrum zwischen den Oberzentren Darmstadt, Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz.

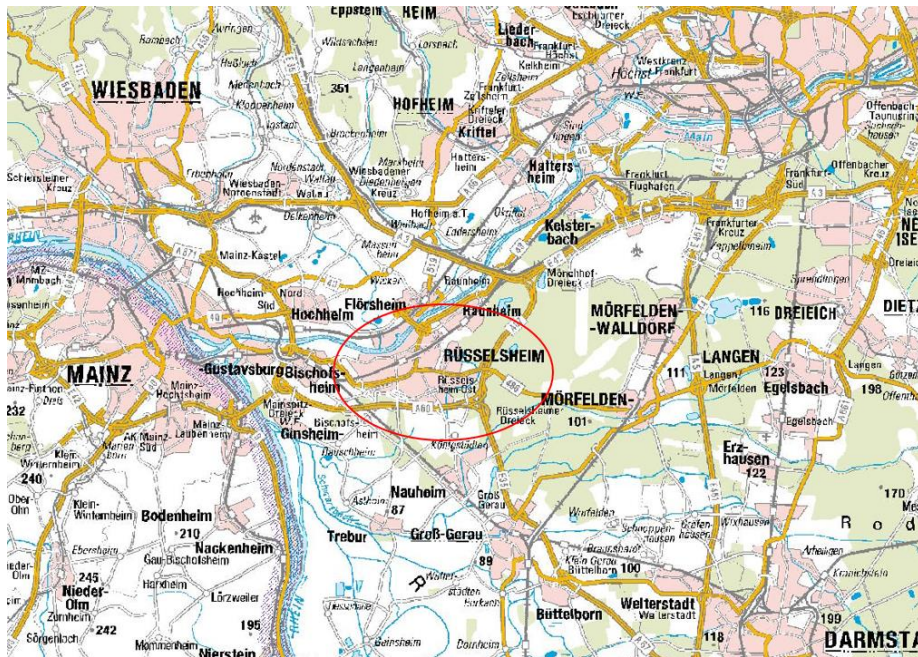


Abbildung 2: Lage Rüsselsheims am Main (rot eingekreist) im Verdichtungsraum anhand einer Übersichtskarte

Durch die zentrale Lage ist Rüsselsheim am Main überregional an die Bundesautobahnen BAB67, BAB60, BAB671 sowie auf der Schiene durch die S-Bahnlinien S8 und S9 sowie durch mehrere Regionalverkehrszüge regional und überregional angebunden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind diese Verkehrsachsen als Regionalachsen und überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen festgelegt, 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 in Teilbereichen über Ausstattung mit oberzentralen Funktionen.

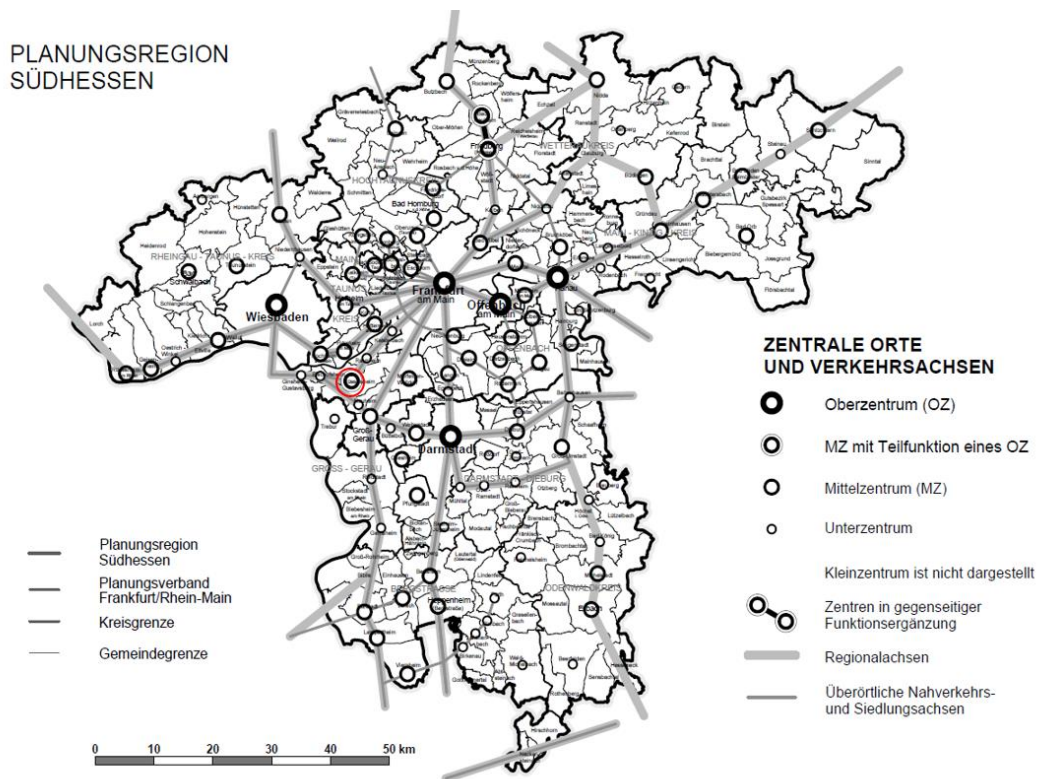


Abbildung 3: Rüsselsheim am Main (rot eingekreist) als MZ mit Teilfunktion eines OZ

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand im Osten des Stadtteiles Bauschheim, südwestlich der Landesstraße L3482 und südöstlich der Brunnenstraße. Im Westen grenzt es an ein durch Wohnbebauung geprägtes Mischgebiet und im Nordwesten an ein Einkaufszentrum an. Im Süden und Osten liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Hinsichtlich der Topographie ist das Gebiet weitgehend eben, wird aber von ehemaligen Flussschlingen berührt. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 84 m bis ca. 88 m über Normalnull.

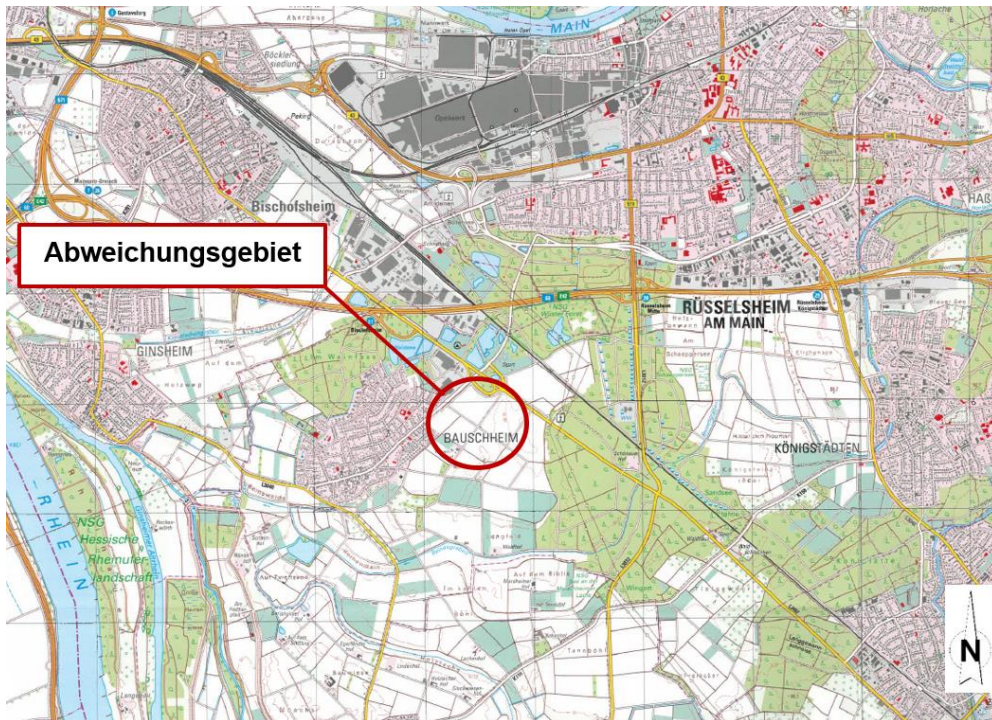


Abbildung 4: Lage des Abweichungsgebietes (TK 25, Blatt 6016, unmaßstäblich); Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3. Bestehendes Baurecht und derzeitige Nutzungen

Bei dem Abweichungsgebiet handelt es sich um eine Fläche, für die planungsrechtlich derzeit kein Bebauungsplan besteht. Das Gebiet stellt sich als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Abweichungsgebietes ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, drei zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzte, hallenartige Gebäude und ein alleinstehendes Gebäude auf einer als Acker genutzten Fläche vorzufinden. Durchzogen wird das Gebiet mit landwirtschaftlich genutzten Feldwegen.



Abbildung 5: Luftbild mit Abgrenzung des Abweichungsgebietes „Eselswiese“ (rot-gestrichelte Umgrenzung) Quelle: RegioMap, Regionalverband FrankfurtRheinMain (Abgerufen am 20.04.2022)

4. Historie zur Entwicklung des Gebietes

Die Entwicklung des Bereiches „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim als Neubaugebiet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist schon seit mehreren Jahrzehnten Gegenstand von räumlichen Planungen.

Im Jahr 2015 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ beschlossen. In diesem Aufstellungsbeschluss wurde eine vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien mit dem gänzlichen Verzicht auf eine Sonderbaufläche beschlossen. Grund für den Verzicht auf eine Sonderbaufläche ist laut Antragstellerin, dass die Stadt Rüsselsheim am Main 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. Beteiligt waren ca. 30 Planungsbüros. Mit der hohen Anzahl an Büros sollte eine breite Akzeptanz erzielt werden. Der Siegerentwurf wurde vom Büro Studio Wessendorf, Berlin erstellt. Der Entwurf stellt die Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Bereiches „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim dar.

Das Wettbewerbsergebnis wurde sowohl im Preisgericht unter Beteiligung der städtischen Fraktionen wie auch vor Ort positiv aufgenommen. Das Preisgericht bewertete die angestrebte Neubebauung als angemessene Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

„Insgesamt stellt der Entwurf einen besonders überzeugenden Beitrag zur vorliegenden Aufgabenstellung dar, der die Qualitäten des Ortes aufgreift und diese in eine prägnante und qualitätsvolle städtebauliche Struktur überführt“ (Protokoll Preisgericht).

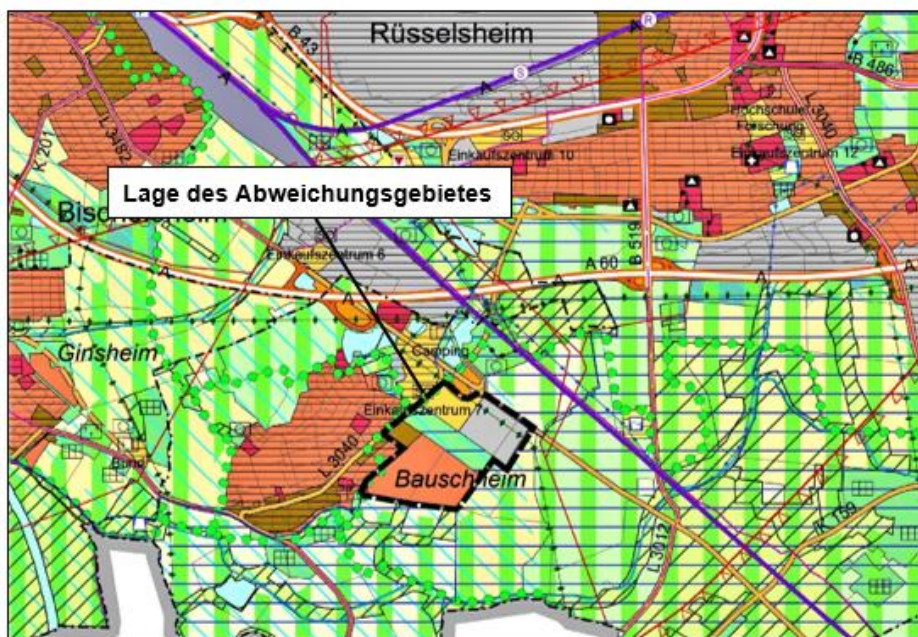
Der Siegerentwurf wurde dann in einen Rahmenplan für die weitere Planung überführt. Mit der Umsetzung des Rahmenplanes soll eine angepasste Quartiersentwicklung erfolgen. Folgende Ziele sollen dabei erreicht werden:

- Integration des neuen Stadtteils in die bestehende Struktur Bauschheims;
- Förderung des sozialen Zusammenhangs;
- Ergebnisse des Bürgerdialogs einbeziehen;
- Berücksichtigung von Natur-, Umwelt- und Klimaschutz;
- Berücksichtigung der Anforderungen zur Verkehrswende;
- Wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes.

Der Rahmenplan wurde am 10. März 2022 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main als Grundlage für das weitere bauleitplanerische Verfahren beschlossen.

5. Darstellungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 werden in diesem Bereich Sonderbaufläche, geplant (Einkaufszentrum), Gewerbliche Baufläche, geplant“, überlagert mit einer Sonstigen Produktenleitung, Bestand, im Norden sowie einer Wohnbaufläche, geplant im Süden und Gemischter 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.



Legende (Auszug)





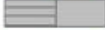






	Wohnbaufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant		Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant		Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)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

Abbildung 6: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Rüsselsheim a.M., Bauschheim mit eigener Darstellung der Antragstellerin zur Lage des Abweichungsgebietes

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).

II. Konkrete Beschreibung der städtebaulichen Planung

1. Rahmenplan

Auf der Ebene der Rahmenplanung sind verschiedene Baustrukturen im Plangebiet vorgesehen. Geplant ist eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auch Doppelhäuser sind vorgesehen. Zudem soll eine neue Schule (Fläche für den Gemeinbedarf) errichtet werden. In der Nähe der Landesstraße L3482 sind Gewerbebauten geplant. Mit der Umsetzung des Projektes soll Wohnraum für ca. 3.500 Personen geschaffen werden.

Geplant sind Gebäude mit bis zu fünf Vollgeschossen. Die derzeitige Planung sieht höhere Gebäude überwiegend am Quartierseingang, in der räumlichen Nähe zu der Brunnenstraße mit einer ausgewogenen Wohn- und gewerblichen Nutzung und im zentralen Bereich des Plangebietes vor. In Ortsrandnähe bzw. zu den Grünflächen hin ist die Errichtung von niedrigeren Ein- und Zweifamilienwohnhäusern vorgesehen.

Insgesamt sollen ca. 90 Einfamilienhäuser, 90 Doppelhaushälften und 320 Reihenhäuser entstehen. Zudem sollen ca. 76 Mehrfamilienhäuser mit ca. 1.176 Wohneinheiten errichtet werden. Auch besondere Wohnformen und geförderter Wohnungsbau sind geplant. In den Mehrfamilienhäusern an den Quartiersplätzen sind beispielsweise gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss vorgesehen.

Der Rahmenplan sieht ca. 1.676 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 35 ha (Wohnbaufläche, 50 % Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf) vor. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sind Dichtevorgaben von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung vorgegeben. Mit 48 Wohneinheiten pro Hektar werden im Abweichungsgebiet die Dichtewerte des Regionalplans Südhessen 2010 eingehalten.

Das Neubaugebiet soll das gesellschaftliche Miteinander fördern sowie das Zusammenwachsen zwischen „Alt-Bauschheim“ und dem Bereich Eselswiese ermöglichen. Zielsetzung für das weitere Planverfahren ist, laut Antragstellerin, die qualitative Bereitstellung von Freiräumen sowie der schonende Umgang mit Grund und Boden.

Einen weiteren wichtigen Aspekt bei der Entwicklungsfläche „Eselswiese“ stellt die geplante öffentliche Infrastruktur dar. Der Ausbau der öffentlichen Infrastruktur sei wesentlich für das Quartierzusammenleben. In dem Wohnquartier ist die Errichtung von Kindertagesstätten im zentralen sowie südlichen Bereich des Plangebietes geplant. Des Weiteren besteht die Absicht, ein neues Schulgebäude mit Sporthalle auf einer für Gemeinbedarfszwecke gewidmeten Fläche mit ca. 2,6 ha zu errichten. Die geplante Schulgröße soll der der Gerhard-Hauptmann-Schule in Königstädten entsprechen. Die Schulform ist noch nicht determiniert. Die Festlegung der Schulform wird im Schulentwicklungsplan erfolgen. Im östlichen Randbereich des Abweichungsgebietes ist zudem ein Sportgelände geplant, das ggf. von der Schule mitgenutzt werden soll.

Zusätzlich sieht der städtebauliche Entwurf Grünflächen am östlichen Rand mit der Zweckbestimmung öffentliche Spiel- und Sportfläche vor. Das Plankonzept einschließlich der vorgesehenen Standorte für die Kindertagesstätten, die Schule und die öffentlichen Spiel- und Sportflächen sind der nachfolgenden Abbildung 7 zu entnehmen.



Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen

Abbildung 7: Darstellung der wesentlichen Strukturen im Rahmenplan; Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen

Eine intensive „Durchgrünung“ des Plangebiets ist vorgesehen. Direkt anschließend an den sog. Entréeplatz (an der Brunnenstraße) soll eine „grüne Mitte“ mit einer Spiel- und Sportfläche sowie Möglichkeiten zum Verweilen 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. So wird ein grünordnerischer Übergang von der sich am Siedlungsrand befindlichen Wohnbebauung bis zu den umgebenden Feldern und zur anschließenden Wald- und Seenlandschaft entstehen. Die Rahmenplanung sieht eine optimale Vernetzung der Grünflächen im geplanten Quartier vor. Der Wiederaufnahme des alten Flussarmes als Grünzug in der Mitte des Gebietes wird aus planerischer Sicht eine besondere Bedeutung zugeschrieben. Eine Promenade für Fußgänger und Radfahrer, begleitet durch den Park, stellt eine Wegeverbindung zwischen den Landschaftsräumen dar.

Einen weiteren wichtigen planerischen Aspekt stellt die Bestandssicherung der Sanddüne im südlichen Teil des Abweichungsgebietes dar. Als eine der landschaftsplanerischen Zielsetzungen wurde eine Fläche zum Erhalt, Schutz und Pflege der Sanddüne in den städtebaulichen Entwurf mit aufgenommen. Die Anbindung und Vernetzung der Sanddüne an die sich im Süden des Plangebietes befindenden Landschaftselemente ist somit gewährleistet. Weiterhin ist eine Pufferzone zu den im östlichen Bereich geplanten Bauflächen konzipiert. So werden nach Auffassung der Stadt Rüsselsheim am Main negative Auswirkungen des Wohngebietes auf die Sanddüne vermieden bzw. eingeschränkt. Die Planung dieser Pufferzone ging mit der Erweiterung von Grünflächen an der Sanddüne einher. Die Größe der geplanten Grünfläche zu diesem Zweck beträgt derzeit ca. 0,9 ha. Die Fläche der „Düne Rosenhof“ wird also von derzeitigen 0,7 ha um 0,2 ha erhöht.

Die Zuordnung der „Sozialen Infrastruktur“ (Schule, Kindertagesstätten) ist entlang der öffentlichen Grünflächen (mit einem Bolzplatz und mehreren Spielplätzen) geplant, so dass diese mitbenutzt werden können. Auch innerhalb der einzelnen Baufelder ist eine „Durchgrünung“ vorgesehen. Die Planung sieht im Sinne der teilweisen Ergänzung der Retentionsfläche im Flusspark sogenannte Angerflächen vor. Eine Siedlungsrandbegrünung mit bedeutender ökologischer Funktion ist entlang der südlichen und zum Teil der östlichen Grenze vorgesehen.

Im Nordosten und im Norden des Plangebietes, parallel zur Landesstraße L3482 ist Gewerbe geplant. Im westlichen Bereich des Plangebietes sollen kleinteiliges Gewerbe und Flächen für innovatives Handwerk und nach Osten zur Landesstraße L3482 hin großflächigere Gewerbestrukturen für Forschung und Entwicklung sowie wissensintensive Dienstleistungen entstehen. Zwischen dem Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung sowie den Sport- und Freiflächen der Schule soll eine Grünzone als kleiner Abstandspuffer geschaffen werden. Es werden dabei die gleichen gestalterischen und klimatischen Qualitäten und Anforderungen wie bei der gesamten Baugebietsfläche, auch bei Gestaltung der öffentlichen Räume vorgesehen.

2. Umstrukturierung

Nachfolgend ist der Rahmenplan zusammen mit der farblichen Kennzeichnung der geplanten Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ersichtlich.

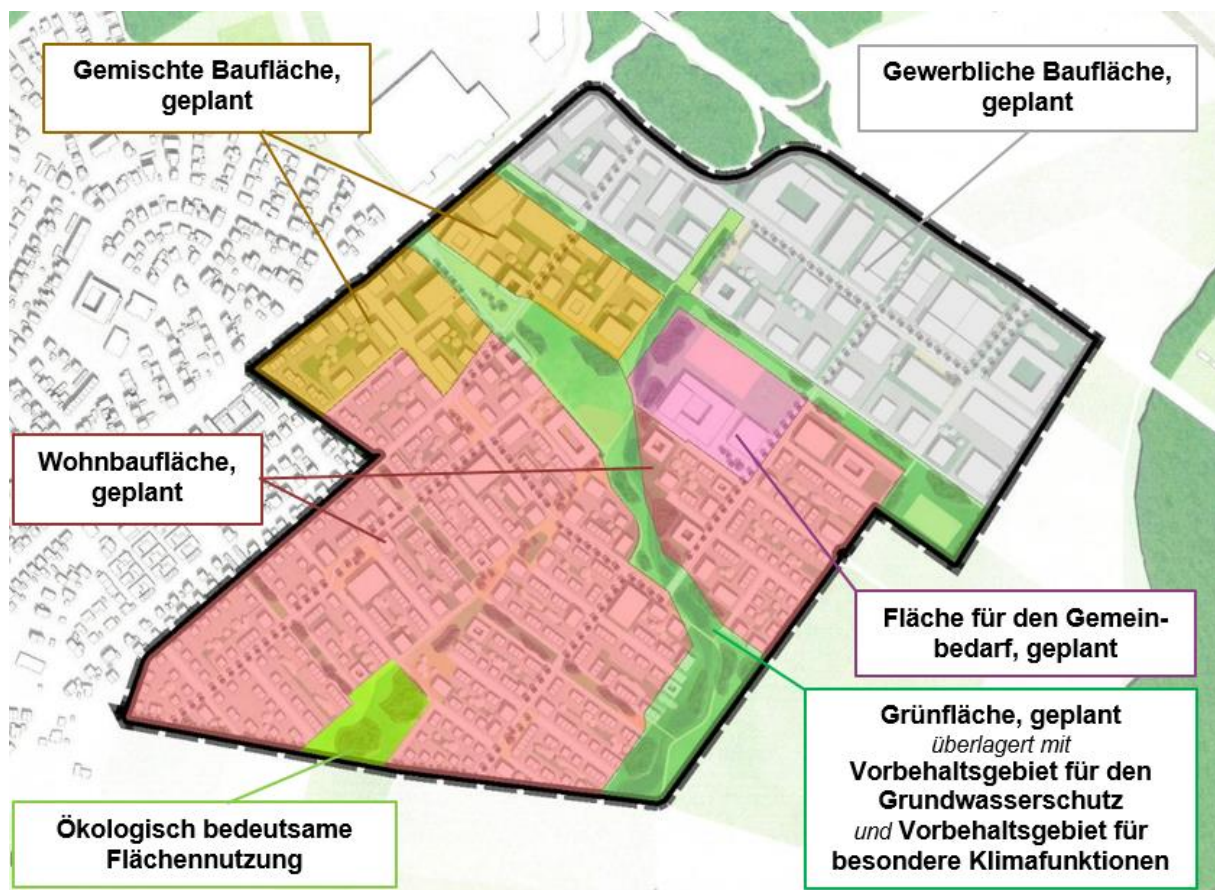


Abbildung 8: Rahmenplan mit Überlagerung der an die Planung angepassten Darstellungen nach dem Abweichungsverfahren; Quelle: Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim, Studio Wessendorf, Berlin mit eigenen Darstellungen

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht detailliert die Umstrukturierung der jeweiligen Flächen:

Tabelle 1: Umstrukturierung der Flächen innerhalb des RPS/RegFNP 2010 (Flächen in m² und ha); Quelle: Ergänzt nach Nassauische Heimstätte mit dem Rahmenplan, Stand Mai 2020

	RPS / RegFNP 2010	Rahmenplan Entwurf Mai 2020					
		zu Gewerbe- gebiet	zu Misch- gebiet	zu Wohn- Gebiet	zu Grün- Flächen	zu Flächen für Gemeinbe- darf	zu ökologisch bedeutsamer Flächennut- zung
Sonderbau- fläche	75.700	44.900	17.400		11.193	2.207	
Gewerbliche Baufläche	136.700	98.600		8.700	19.628	9.772	
Gemischte Baufläche	29.200		15.700	13.500			
Wohnbau- fläche	261.200			208.600 11.000	41.600		9.200
Grünfläche	102.000		28.700	43.100 8.200	8.016	13.984	
Summe	604.800	143.500	61.800	293.100	80.437	25.963	9.200
in ha	60,48	14,35	6,18	29,31	8,04	2,60	0,92

Die in der Tabelle 1 markierte Bereiche (rote Umrandung) stellen die für das Zielabweichungsverfahren relevante Flächen dar. Somit handelt es sich in dem vorliegenden Antrag um Zielverstöße in einem Umfang von ca. 8,3 ha.

3. Begründung des Antrags auf Zulassung einer Abweichung

a) Überschreitung des Tabellenwerts

Der in dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 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 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beigefügte Tabelle, in der der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen für den Zeitraum von 2002 bis 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 maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen um ca. 27,60 ha überschritten

Die Antragstellerin weist darauf hin, dass die dem Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugrundeliegenden Tabellenwerte zwar überschritten werden und formal ein Zielverstoß besteht, dass der Planungshorizont für den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 jedoch bereits seit nunmehr gut zwei Jahren überschritten ist.

Zur weiteren Begründung, die für eine Abweichung von dem Ziel Z3.4.1-4 sprechen, führt die Antragstellerin die Bevölkerungsprognose an. In der Stadt Rüsselsheim am Main sei seit dem Jahr 2007 ein drei- bis vierstelliger Bevölkerungszuwachs im Jahr zu verzeichnen. Die Sterberate liege (ausgenommen von zwei Jahren) seit 1988 unter der Geburtenrate. Die Bevölkerungszahl steige seit einem längeren Zeitraum und das auch ohne Berücksichtigung der positiven Wanderungssalden. Seit dem Jahr 2013 sei eine Zunahme der Bevölkerung im dreistelligen Bereich zu verzeichnen. Auch die Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung spreche für die Zulassung Abweichung.

Bei der Betrachtung der Siedlungserweiterungsmöglichkeiten der Stadt Rüsselsheim am Main lasse sich feststellen, dass diese nur sehr begrenzt vorhanden seien. Grund hierfür sei die räumliche Nähe zum Flughafen Frankfurt/Main und das damit einhergehende ausgewiesene Siedlungsbeschränkungsgebiet. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet tangiert weite Teile der Stadt Rüsselsheim am Main im Norden und Osten. In diesen Teilen der Stadt sei die Ausweisung neuer Wohnbau- und Mischbauflächen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht zulässig. Die Ausweisung solcher Gebiete sei nur in den geltenden Bebauungsplänen und in Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen möglich.

Bei Betrachtung der Gesamtsituation lasse sich feststellen, dass aufgrund des Siedlungsbeschränkungsgebietes sowie des vorhandenen Bestandes (z. B. Wald, Landwirtschaft) bei gleichzeitiger Ausweisung weiter Teile des südlichen Teiles der Stadt Rüsselsheim am Main als Vorranggebiet Regionaler Grünzug im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eine relevante Siedlungserweiterung derzeit faktisch nur im Stadtteil Bauschheim im Bereich „Eselswiese“ erfolgen könne.

b) Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Im Jahr 1990 hat die Stadt ein Baulückenkataster erstellt, um wirtschaftliche und ökologische Potenziale bei Wohnbauten zu erkennen. In dem im Jahr 2002 erstellten Baulandkataster wurden neben den klassischen Baulücken Potenziale ermittelt, die in den letzten 20 Jahren umgesetzt wurden. Anhand dieses Baulandkatasters sei festzustellen, dass nur die Flächen mit schwierigem Grundstückszuschnitt, mangelnder Erschließung oder Grundstücke aus landwirtschaftlicher Nutzung nicht realisiert worden seien. Weiterhin habe die Stadt die Umsetzbarkeit der automatisierten Flächenabfragen zu Wohnbaupotenzialen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain untersucht. Die Stadt habe zwischenzeitlich fast alle Baulücken geschlossen. So habe sich herausgestellt, dass die mehreren hundert „Potenziale“ des Regionalverbands größtenteils keine echten Potenziale darstellten. Es seien also nur noch wenige Potenziale vorhanden. Diese seien jedoch überwiegend als nicht geeignet einzustufen. Nach der Prüfung seien diese aus der Betrachtung herausgenommen worden. Es habe sich herausgestellt, dass es sich in 65 % dieser Flächen um übliche Gartenbereiche der Wohngrundstücke handele. Diese seien, bedingt durch den Zuschnitt, die erforderlichen Grenzabstände, die Erschließungsmöglichkeiten oder einfach wegen der mangelnden Bebaubarkeit als Potenzialflächen nicht geeignet. Weitere Grundstücke, die nicht als Potenziale eingestuft werden können, seien Grundstücke, die eine Flächengröße von unter 150 m² aufweisen. Auch die zur Ver- und Entsorgung dienenden Grundstücke seien aus der Betrachtung genommen worden. Ebenso seien die vom Regionalverband als Potenziale bewerteten Grundstücke mit Wohngebäuden mit bis zu 16 Etagen ungeeignet. Die Größe der Grundstücke sei durch die hohen Stockwerkzahlen bedingt und für ein friedvolles Zusammenleben notwendig. Weiterhin seien die Grundstücke mit Sportflächen, Kindergärten sowie Supermarkt-Parkplätze nicht bzw. kaum als Potenziale einzustufen.

Zusammenfassend lasse sich also feststellen, dass die nach der Analyse des Regionalverbandes festgestellten klassischen Baulücken aus dem Baulückenkataster zum einen schon überwiegend realisiert worden seien und zum anderen die Baulücken mit geringem Potenzial, nach genauer Prüfung, kein oder nur ein geringes Potenzial besitzen.

Mithilfe der städtischen Wohnungsbaugesellschaften habe die Stadt Rüsselsheim am Main bereits große Anstrengungen unternommen, Wohnungsbau im Innenbereich zu realisieren. Als beispielhafte Maßnahmen seien neue Aufstockungen im Stadtteil Dicker Busch und im Berliner Viertel (Nachverdichtung) zu erwähnen. Wesentliche weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet für Wohnnutzungen würden derzeit seitens der Stadt Rüsselsheim am Main nicht gesehen.

c) Umstrukturierung im Bereich der Opel Flächen

Im Rahmen der Restrukturierung bisheriger Opel-Flächen in der Kernstadt wurde seitens der Stadt Rüsselsheim am Main ein Rahmenkonzept für den Bereich „Rüsselsheim-West“ erstellt, da nach Angaben des Mutterkonzerns ein Teil des bisherigen Werksgeländes in Zukunft nicht mehr als Produktionsfläche für den Automobilkonzern benötigt werde. Insgesamt stünden dabei ca. 120 ha für eine andere Entwicklung zur Verfügung. Hier stelle sich die Frage, ob diese Flächen, da sie bereits weitgehend versiegelt seien, nicht eine Alternative zu einer Baugebietsentwicklung auf der Eselswiese im Stadtteil Bauschheim darstellen könnten, da in Rüsselsheim am Main grundsätzlich das Primat der Innenentwicklung gilt.

Nach den bisherigen vorliegenden Szenarien des Rahmenplanes „Rüsselsheim-West“ aus 2021 könnten dabei für den Wohnungsbau Flächen in einer Größenordnung von 9 bis 16 ha entwickelt werden. Für eine weitere gewerbliche Nutzung könnten Flächen zwischen 70 und 85 ha zur Verfügung stehen. Alle diese Flächen stünden allerdings erst am Anfang einer möglichen planerischen Entwicklung, zumal die Flächen nach derzeitigen Kenntnissen noch bis 2025 weiterhin gewerblich-industriell genutzt würden.

Die Umsetzung für eine Wohnbauflächenentwicklung werde erheblich durch Fluglärm aufgrund der Lage innerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen sowie des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Flughafen Frankfurt Main sowie aus Immissionsschutzgründen im Hinblick auf den verbleibenden Industrie- und Gewerbelärm durch das Automobilwerk erschwert, ebenso seien noch vorhandene Bodenbelastungen und daraus folgende künftige Nutzungsoptionen zu klären. Weiterhin seien Untersuchungen zum Denkmalschutz sowie zur Erschließung noch weitergehend zu prüfen, bevor dann Bebauungsplanverfahren für einzelne Flächen erfolgreich durchgeführt werden können.

Die Stadt Rüsselsheim am Main habe zudem beschlossen, Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, um die Gesamtproblematik zu klären. Aufgrund dieser langfristigen Perspektive schieden diese Flächen derzeit als Alternative für die kurzfristig geplante Entwicklung des Gebietes „Eselswiese“ zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen aus.

Dies gelte gleichermaßen für die potenziell zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen. Hier bestehe seitens der Stadt keine Verfügbarkeit über diese Flächen. Daher müsse erst geklärt werden, welche Nachfrage für diese Flächen bestehe und welche Betriebe hier unproblematisch angesiedelt werden könnten. Auch hier müssten die Themen Schallschutz, Bodenbelastungen und Erschließung erst vertiefend geprüft werden, bevor Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden könnten. Auch für die Gewerbeflächen würden Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt. Da diese Bauflächenentwicklung auf den bisherigen Opel-Flächen derzeit zeitlich nicht abgesehen werden könne, sei 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“ könne, so die Antragstellerin, die derzeitige Nachfrage sowohl nach Wohnbauflächen als auch für Gewerbeflächen aufgrund der hier bestehenden kurzfristigeren Flächenverfügbarkeit bedient werden.

C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

I. Regierungspräsidium Darmstadt

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung

Von dem Vorhaben sei in Teilen jeweils ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen sowie – für den gesamten Planbereich – ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz betroffen. Es bestehen keine grundsätzlichen regionalplanerischen Bedenken gegen die Planung der Stadt Rüsselsheim am Main.

a) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Das Abweichungsgebiet liege in einem großflächigen Kaltluftentstehungsgebiet und habe eine Relevanz für den Siedlungsbereich von Bauschheim. Nach den Unterlagen entstehe auf der derzeit offenen Fläche nächtliche Kaltluft, die über die Kaltluftabflusshbahnen oder durch Konvektion die überwärmte und belastete Siedlungsfläche erreiche und zum Ausgleich beitrage. Durch die Überbauung der Fläche würden die klimatischen Funktionen dieses Gebietes eingeschränkt.

Für das Vorhaben sei ein klimatisches Gutachten erstellt worden, in welchem die durchgeführten Kaltluftströmungssimulationen zeigen, dass das Freiraumkonzept der Planung eine ausreichende kaltluftbedingte Belüftung der Neubebauung gewährleistet und die aus der Planung resultierende Reduktion der Belüftung im Bereich des südwestlich angrenzenden Mischgebietes gering bleibe.

b) Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz:

Gemäß dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sei hier bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen sei darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolge, und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen werde.

Das Plangebiet liege im Hochwasserrisikogebiet des Rheins. Bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech, könne der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschwemmt werden. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen seien auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Im Rahmen des Vorhabens sei ein Gutachten zur Berücksichtigung von potenziellen Hochwasserrisiken für das Entwicklungsgebiet erstellt worden. Für die von Hochwasser gefährdeten Bereiche sehe die Planung die Ausweisung von Grünflächen bzw. eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung vor, sodass hier nach den Unterlagen auch ein angemessener Schutz vor Hochwasser erreicht werden könne. Die obere Landesplanungsbehörde verweist zusätzlich auf die Stellungnahme der Umweltautorität.

c) Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz:

Das Abweichungsgebiet liege innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA. Nach den Unterlagen werde bei der Beachtung der Ge- und Verbote in der verbindlichen Bauleitplanung eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen. Somit könne die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz als vertretbar angesehen werden.

2. Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz

Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz – teilt mit, dass im Plangebiet die Altablagerung „Steglache“ beschrieben ist. Diese war ein ehemaliger Gemeindemüllplatz, der bis ca. 1974 von der damals eigenständigen Gemeinde Bauschheim betrieben worden sei. Abgelagert worden seien Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle. Die Abfälle lägen direkt in der Senke eines Teilstücks eines ehemaligen Main- Altarms und erreichen eine Mächtigkeit von ca. 4 m. Zwischen 1991 und 2007 sei eine Erkundung der Deponie sowie regelmäßige Grundwasseruntersuchungen im Umfeld erfolgt. Diese belegten einen eindeutigen Einfluss der Altablagerung auf die Grundwasserqualität durch Aufsatzung. Umfang bzw. die Fracht der emittierenden Stoffe seien aber so gering, dass eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten gewesen sei und ein Sanierungsbedarf für die Deponie nicht bestand habe.

Diese Fläche dürfe nicht mit einer wohnbaulichen Folgenutzung überplant werden, da sie eine Abfallanlage sei. Auch andere Nutzungen, wie ein Park mit Flusslandschaft stünden im Konflikt mit der Altablagerung und seien nicht umsetzbar, da dies zu einer Gefahr für die Umwelt führen würde.

3. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst

Dezernat I/18 Kampfmittelräumdienst teilt mit, dass die vorgesehene Fläche sich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Bei Flächen, die nach Kriegsende nicht bereits bebaut gewesen seien, sei vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei solle grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Weitere Hinweise des Kampfmittelräumdienstes werden der Stadt Rüsselsheim am Main zur Verfügung gestellt.

II. Regionalverband FrankfurtRheinMain

Hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belage bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben sei mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgesprochen.

III. Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau

Der Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau (Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Wasser- und Bodenschutz und Immissionsschutz) erhebt keinerlei Bedenken gegen die von der Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigte Planung. Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahrenen öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur für den Kreis Groß-Gerau bestehen grundsätzliche Bedenken, da hier ca. 60 ha Landwirtschaftsfläche unwiderruflich versiegelt werden sollen. Es wird hier auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwiesen. Eine Bebauung in dem Flächenumfang und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft / Feldflur werden grundsätzlich abgelehnt.

IV. Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim

Die Gemeinde Nauheim sieht die Grundzüge der Planung nicht mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans, des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 und des Baugesetzbuches vereinbar. Eine neue Wohnbaufläche für ca. 3.500 Personen in unmittelbarer Nähe der eigenen Gemeinde berge die Gefahr unzumutbarer Belastungen durch eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs. Bereits heute seien die Belastungen durch Lärm und Abgase im Umfeld der Landesstraßen L3040/L3482 hoch. Weitere Belastungen hält die Kommune für nicht akzeptabel.

Großflächige Versiegelungen erschienen in Zeiten des Klimawandels problematisch. Das Abweichungsgebiet liege innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone IIIA des Wasserwerks Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Durch die hohe Zahl der dort anzusiedelnden Menschen seien die Einhaltung der Ge- und Verbote, die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet ergeben, nicht gewährleistet.

Auch der zu erwartende Druck auf das 1km entfernt liegende Natura 2000 Gebiet, lasse Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwarten.

Die Planung wird insgesamt für Überdimensioniert und nicht vereinbar mit den Zielen von Umwelt-, Natur- und Klimaschutz gesehen.

V. Weitere Beteiligte

Zu den Belangen des Dezernat IV/DA 41.2 – Abwasser, Wasserversorgung/Grundwasserschutz und Immissionsschutz bestehen keine Bedenken. Ebenso hat das Dezernat IV/WI 44 – Bergaufsicht – keine Anregungen vorgebracht. Seitens Hessen Mobil werden Hinweise zum Bauleitplanverfahren in Bezug auf Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und die äußere Erschließung im Kfz-Verkehr gegeben. Von Seiten der Gemeinde Hochheim am Main und Mörfelden-Walldorf bestehen keine Einwände. Die Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar begrüßt ausdrücklich die vorgelegte Planung, da sowohl Wohnbau- als auch Gewerbeflächen dringend benötigt würden. Auch aus der Sicht der Handwerkskammer Frankfurt Rhein Main und der Kreishandwerkerschaft Groß-Gerau wird die Planung sehr begrüßt. Sie leiste einen wertvollen Beitrag neben Flächen für bezahlbaren Wohnraum auch dringend benötigte Flächen für gewerbliche Nutzung zu schaffen. Die am Verfahren beteiligten Gemeinden Flörsheim, Raunheim, Kelsterbach, Frankfurt am Main, Trebur, Ginsheim-Gustavsburg und Bischofsheim haben keine Stellungnahme abgegeben.

D. Rechtliche Würdigung

I. Erforderlichkeit der Abweichung

Das vorliegend verfahrensgegenständliche Planvorhaben zeichnet aus, dass eine Fläche, die bereits vollständig im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung bzw. Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt ist, an die aktuellen, auf einem städtebaulichen Wettbewerb beruhenden Planvorstellungen angepasst wird. Dabei kommt es zu Zielverstößen in einem – angesichts der Gesamtmaßnahme äußerst geringen – Umfang von rund 8 ha.

So verstößt die Planung gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. [...] Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.

Spiegelbildlich stellt auch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen und entsprechender Baugebiete innerhalb festgelegter Vorranggebiete Siedlung einen Zielverstoß dar. Konkret wird gegen Ziel Z3.4.2-4 und Z3.4.2-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verstoßen. Diese Ziele lauten:

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. [...]“ (Ziel Z3.4.2-3)

„In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Schließlich überschreitet die Stadt Rüsselsheim am Main den ihr durch Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 Tabellenwert von 27ha. Dieses Ziel lautet:

„Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärflächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. [...]“

II. Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung liegen vor

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Abweichung von den vorgenannten Zielen 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 Willen 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 Willen 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).

Die von der Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigte Planung stimmt hinsichtlich des grundsätzlich zu besiedelnden Bereichs vollständig mit den Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans überein. Lediglich die Feinsteuerung, das heißt die konkrete Zuordnung von dem Wohnen, dem Gemeinbedarf und der Erholung einerseits sowie gewerblichen Nutzungen andererseits, wird verändert. Diese Festlegungen beruhen in erster Linie auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Vorstellungen der Kommunen über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Wären die Planungen der Stadt bereits vor 2010 so ausgereift gewesen, wie sie es nunmehr sind, wäre die Planung entsprechend in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 übernommen worden.

Dabei ist besonders zu betonen, dass die nunmehr beabsichtigte Planung den Leitvorstellungen des Plans weit mehr entspricht, als die im Plan selbst vorgesehene Raumnutzung: Auf dezentral gelegenen großflächigen Einzelhandel wird vollständig verzichtet. Durch die Zuordnung der einzelnen Bau- und Sondergebiete sowie Grünflächen zueinander werden die betroffenen Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz, den vorbeugenden Hochwasserschutz sowie für besondere Klimafunktionen optimal berücksichtigt.

Es kann dahinstehen, ob die Begrenzung der Ausweisung von Baugebieten auf den im Jahr 2010 prognostizierten Bedarf der Städte und Gemeinden einen Grundzug der Planung darstellt. Dieser ist vorliegend bereits deshalb nicht berührt, weil der Planungshorizont für den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits überschritten ist.

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. Ausschließlich die Gemeinde Nauheim sowie die untere Landwirtschaftsbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Groß-Gerau bestreiten dies. Dabei ist – wie dargelegt, zu berücksichtigen, dass die grundsätzliche Entscheidung für eine bauliche Nutzung des rund 60 ha großen Areals bereits mit dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 gefallen ist.

Die grundsätzlichen Belastungen, insbesondere durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen sind damit endabgewogen. Auch Hessen Mobil hat keine Bedenken gegen die Planung erhoben, sondern ausschließlich Hinweise für das Bauleitplanverfahren gegeben.

Soweit das Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz – auf die frühere Hausmülldeponie innerhalb des Planungsbereichs verweist, hat die Planung der Stadt auch diesem – einer baulichen Nutzung entgegenstehenden – Belang berücksichtigt. Die Fläche wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Es handelt sich um den in Abbildung 7 dargestellten Landschaftspark.

3. Ausübung planerischen Ermessens

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Mit der Planung leistet die Stadt Rüsselsheim am Main einen wertvollen Beitrag zur Schaffung dringend benötigter Siedlungsflächen, sei es zu gewerblichen, sei es zu Wohnbauzwecken. Die Feststellung, es sei ausreichend Wohnraum vorhanden, dieser sei lediglich falsch verteilt, mag zutreffen. Konzepte, hier zeitnah Abhilfe zu schaffen, sind indes nicht ersichtlich.

Wie dargestellt, haben sich die Planungsträger, die Regionalversammlung Südhessen sowie die Verbandskammer des Regionalverbandes Frankfurt am Main, bereits grundsätzlich für eine Besiedelung der verfahrensgegenständlichen Flächen entschieden. Abgesehen von der Überschreitung des der Stadt Rüsselsheim am Main zu Siedlungszwecken zur Verfügung stehenden Tabellenwertes geht es mithin in erster Linie um Bauleitplanung-, nicht um Regionalplanung.

Zudem können auch die für die Belange Landwirtschaft/Feldflur nicht gehört werden, da deren Belange bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans gehört und von den beiden vorgenannten Planungsträgern abgewogen worden sind.

Mit 48 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland hat die Stadt Rüsselsheim am Main die ihr zur Verfügung stehenden Dichtewert nahezu vollständige ausgeschöpft. Gleichzeitig hat sie trotz dieser vergleichsweise hohen Dichtewerte auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs ein mit zahlreichen Grün- und Freiflächen durchzogenes Viertel entworfen.

Die Zulassung der Überschreitung des im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Tabellenwertes trägt der Tatsache Rechnung, dass diese Abweichung ausschließlich deshalb erforderlich ist, weil noch kein neuer Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan wirksam geworden ist.

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 52.07/2-2020

Barbara Heß

Markus Langsdorf

Darmstadt, im September 2022

Telefon: 8930

Telefon: 5693

F. Fläche für die die Abweichung zugelassen wird

