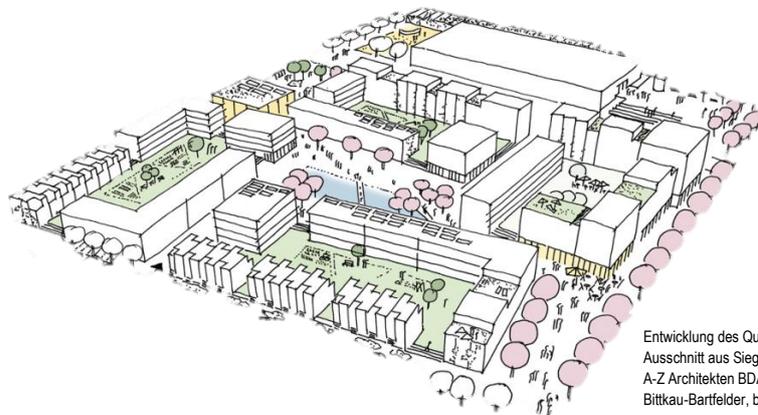


# Antrag der Stadt Rüsselsheim auf Zulassung einer Abweichung von dem Ziel der Raumordnung Z 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betreffend die max. zulässige Siedlungsdichte

aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 149 Quartier am Ostpark in Rüsselsheim am Main



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

Antragsdokument auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens  
gem. § 6 Abs 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPg

## KURZFASSUNG

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

Bearbeitung:

**DLA** DIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN.  
STADTPLANER UND INGENIEURE.  
Bittkau - Bartfelder - PartG mbB

Taunusstr. 47 | 65183 Wiesbaden | Fon: 0611-531 73-0 Fax: -88  
www.dielandschaftsarchitekten.de | info@dielandschaftsarchitekten.de

Vorhabenträger: Terramag GmbH  
Westbahnhofstraße 36  
63450 Hanau

Wiesbaden: 11.04.2022



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>EINLEITUNG UND ZIEL DES ABWEICHUNGSANTRAGS .....</b>	<b>2</b>
<b>II.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION, VERANLASSUNG .....</b>	<b>3</b>
II.1	Lage des Vorhabengrundstücks in der Stadt und bisherige Nutzung.....	3
II.2	Darstellungen des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....	4
II.3	Siedlungsbeschränkung und Auswirkung auf die Wohnentwicklung.....	4
II.4	Bisherige Bebauungsplanung .....	4
<b>III.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....</b>	<b>4</b>
III.1	Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs .....	4
<b>IV.</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN / ERFORDERLICHKEIT DER ABWEICHUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>V.</b>	<b>AUSEINANDERSETZUNG MIT DEM ZIEL DES REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 VON DEM ABGEWICHEN WIRD.....</b>	<b>5</b>
<b>VI.</b>	<b>VORAUSSETZUNGEN DER ABWEICHUNG.....</b>	<b>5</b>
VI.1	Zweckmäßigkeit der Abweichung und „Notwendigkeit“ aus Sicht der Stadt.....	6
<b>VII.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG.....</b>	<b>7</b>

## I. Einleitung und Ziel des Abweichungsantrags

Die Stadt Rüsselsheim am Main beantragt eine Abweichung von den Zielen der Landes- und Regionalplanung durch den Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ zuzulassen, um die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum zu entwickeln.

Das erklärte Ziel der Bauleitplanung für das künftige „Quartier am Ostpark“ in Rüsselsheim ist, die im Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs (s. Deckblatt) entwickelten innovativen Planungsansätze für zukunftsorientiertes nachhaltiges Wohnen zu realisieren.

Insgesamt zeichnet der städtebauliche Entwurf sich durch eine sehr hohe Wohnqualität für die künftigen Bewohner aus, die u.a. geprägt ist durch eine, die künftigen stadtklimatischen Verhältnisse berücksichtigenden Quartiersgestaltung, die intensive Begrünung der privaten und öffentlich Freiflächen, die Begrünung der Dach- und Fassadenflächen, eine KFZ (verkehrs-) freie Erschließung mit vollständiger Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter die geplanten Gebäude.

Der hier vorgelegte Abweichungsantrag ist erforderlich, da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 149 (s. Abbildung 1) von dem regionalplanerischen Ziel (Z3.4.1-9 Siedlungsdichtevorgaben) des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) abweicht.

Der RPS/RegFNP 2010 führt 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-Haltestellen) die Siedlungsdichtevorgabe, von 45 bis 60 Wohneinheiten (WE) je ha bezogen auf Bruttowohnbauland einzuhalten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sieht hier die Errichtung von insgesamt 440 WE vor und hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Daraus resultiert ein Siedlungsdichtewert von ca. 92 WE je ha, womit der obere Wert von 60 WE/ha Bruttowohnbauland rein rechnerisch bezogen auf das Vorhabengrundstück überschritten wird.

Der Bebauungsplan verfolgt vielfältige innovative Ansätze, wie die beschriebene Schaffung von vier begrünten Wohninnenhöfen als halböffentliche bzw. private Grünflächen sowie öffentlichen Freiflächen für die Bewohner und die Etablierung eines autofreien Quartiers mit der Beispielbarkeit der Quartiersinnenbereiche. Mit den begrünten Tiefgaragen unter den Wohngebietsflächen sind keine Autostellplätze im Freiraum und die Bebauung wird lockerer. Die Bebauung berücksichtigt die empfohlenen Lärmschutz- und das Stadtklima schonenden Vorgaben. Auch durch weitere Auflagen zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen ist die zu erwartende Wohnqualität auf ein hohes Maß gehoben, die eine vom RPS/RegFNP 2010 abweichende höhere Siedlungsdichte rechtfertigt.

Außerdem fügt sich der mit seiner relativ hohen Siedlungsdichte geplante Bebauungsplan in das städtebauliche Umfeld und die ortstypische Struktur ein und befindet sich außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets. Das Vorhabengrundstück ist durch die Lage in der Stadt prädestiniert für diese beispielhafte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen in Rüsselsheim.

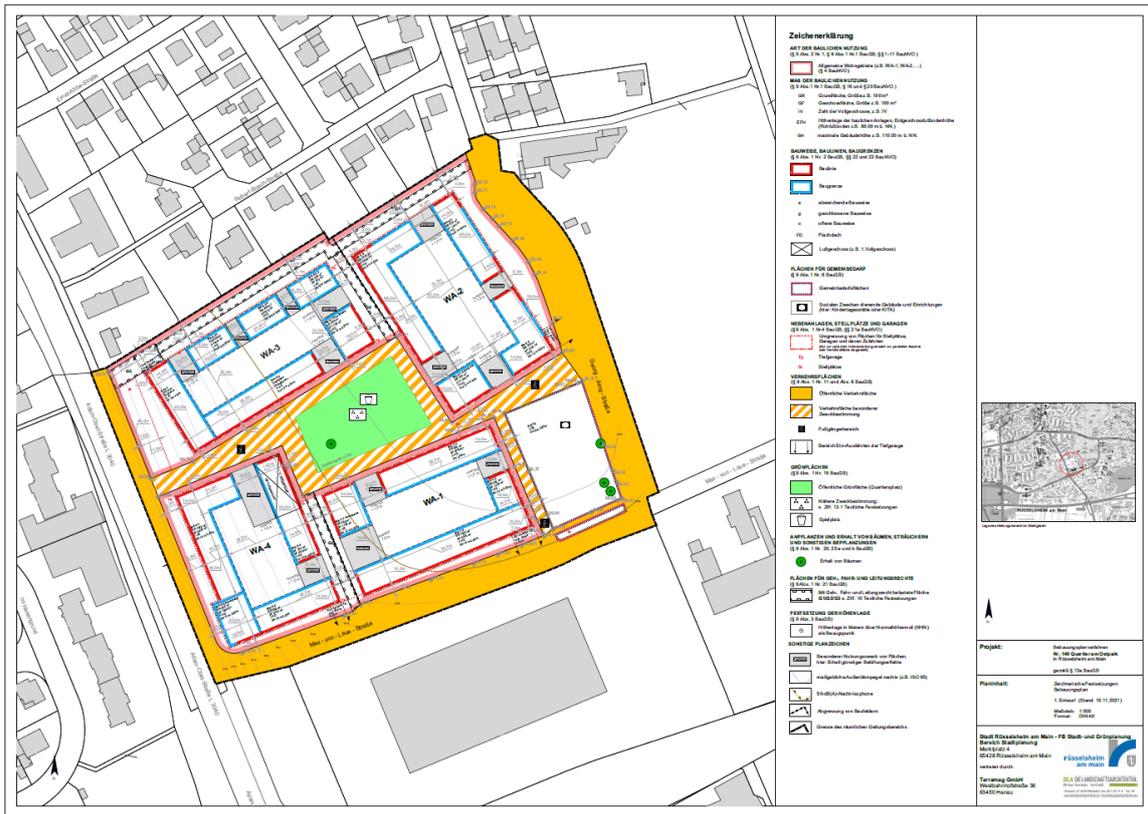


Abbildung 1: Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 149 "Quartier am Ostpark"

## II. Ausgangssituation, Veranlassung

### II.1 Lage des Vorhabengrundstücks in der Stadt und bisherige Nutzung

Das Vorhabengrundstück 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 Kilometer entfernt. Weiter südlich besteht die Anbindung an die A60 (Anschlussstelle Rüsselsheim-Königsstätten) bzw. das überörtliche Straßennetz.

An das Vorhabengrundstück, das bisher unbebaut ist, grenzen unterschiedliche Siedlungstypologien an, wie die Großsporthalle Rüsselsheim im Süden, Großwohnsiedlung im Westen und Süden, Einzelhausbebauung im Norden und Sportplatzanlagen im Osten. Aufgrund seiner zentralen Lage am südlichen Stadteingang nimmt es eine städtebauliche Schlüsselrolle ein.

Der östliche Teilbereich des Vorhabengrundstücks besteht aus zwei ehemaligen Großspielfeldern aus Kunstrasen samt Zuwegungen. Die Beläge der Kunstrasen sind löchrig und stark verschlissen und so ist das Gelände eine recht verwilderte Brachfläche.

Im Westen des Vorhabengrundstücks liegt eine temporär durch die Großsporthalle und als LKW-Parkplatz genutzte Parkplatzfläche.

Oberhalb (nördlich) des 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 hat sich dort eine verbuschte Ruderalvegetation mit jungem Baumbestand entwickelt, die durch wild abgelagerten Unrat verschmutzt ist.

## **II.2 Darstellungen des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010**

Der RPS/RegFNP 2010 besteht aus mehreren Dokumenten, für den vorliegenden Zielabweichungsantrag ist neben dem Textteil des Regionalplan Südhessen insbesondere die Hauptkarte mit dem Blatt 5 vom 31.12.2021 relevant.

Das Vorhabengrundstück liegt dort nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet, anders als weite Teile des Stadtgebiets. Es ist als „Grünfläche - mit Symbol Sportplatz“ dargestellt. Gemäß dem Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 stellt die dargestellte Grünfläche zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar. Somit kann innerhalb dieses Vorranggebiets die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen stattfinden.

## **II.3 Siedlungsbeschränkung und Auswirkung auf die Wohnentwicklung**

Weite Teile des Stadtgebiets von Rüsselsheim am Main sind vom Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Frankfurt Main betroffen. Für Wohnbauflächen bedeutet das, dass innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets weitere Neuausweisungen nicht oder nur eingeschränkt möglich sind. 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. Eine Kompensation für die wegfallenden Flächen soll auf regionaler Ebene möglich sein. Eine Kompensation „vor Ort“ kann somit im Stadtgebiet von Rüsselsheim am Main auf den Vorranggebietsflächen „Siedlung, Bestand und Planung“ erfolgen.

## **II.4 Bisherige Bebauungsplanung**

Für den Parkplatz nördlich der Großsporthalle und die nördlich davon befindliche ruderalen und verbuschte Freifläche besteht aktuell durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Dicker Busch II“ vom 12.08.77 Rechtskraft. 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.

## **III. Beschreibung des Vorhabens**

### **III.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.

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 erzeugt zusätzlich eine deutliche Stärkung des Wohnwertes. Private, halb-öffentliche und öffentliche Freiflächen können dadurch großzügiger ausgebildet und mit einem großvolumigen Anteil an klimatisch wirksamen Baum- und Grünflächenanteilen ausgestattet werden. Der Außenraum wird durch verschiedene Typologien, klare Raumkanten, einer eindeutigen Wegeführung und variierender Begrünung geprägt.

#### **IV. Planerische Vorgaben / Erforderlichkeit der Abweichung**

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt, als Stadt mit steigendem Bevölkerungszuwachs und stetig anwachsender Attraktivität als Wohn- und Arbeitsstandort inmitten des Rhein-Main-Gebiets, der erhöhten Nachfrage an Wohnraum entgegenzukommen.

Die Entscheidung zur Weiterentwicklung des Standortes des Vorhabengrundstücks 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 die Errichtung von 440 WE vor und hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Daraus resultiert ein Siedlungsdichtewert ca. 92 WE je ha.

#### **V. Auseinandersetzung mit dem Ziel des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 von dem abgewichen wird**

Das betroffene Ziel Z3.4.1-9 zur Siedlungsdichte des RPS/RegFNP 2010 sagt aus, dass im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha einzuhalten sind. Die Stadt Rüsselsheim ist diesem Siedlungstyp zuzuordnen.

Das Grundstück der geplanten Wohnbebauung hat eine Größe von ca. 4,8 ha. Die Planung sieht die Errichtung von 440 WE vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein Siedlungsdichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 92 WE je ha. Somit wird der obere Wert von 60 WE/ha Bruttowohnbauland rein rechnerisch bezogen auf das Baugrundstück überschritten.

#### **VI. Voraussetzungen der Abweichung**

Laut dem § 6 Abs. 2 ROG kann von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung für die Planungsregion Südhessen werden nicht berührt. Vielmehr erfüllt der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ die Grundzüge der Planung in einigen Punkten.

Die raumordnerische Vertretbarkeit ist gegeben, da sich das Vorhabengrundstück aufgrund der Lage für eine Innenentwicklung mit verdichteter Wohnbebauung anbietet, es sich durch den B-Plan in die ortstypische Struktur einfügt und die in der Nähe befindlichen unterschiedlichen Quartiere verbindet sowie außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiet liegt.

Eine Abweichung von den Siedlungsdichtevorgaben des Z3.4.1-9 mit einer rechnerischen Siedlungsdichte von ca. 92 WE je ha ist daher raumordnerisch vertretbar.

#### **VI.1 Zweckmäßigkeit der Abweichung und „Notwendigkeit“ aus Sicht der Stadt**

Die generelle Erforderlichkeit einer hohen Siedlungsdichte ergibt sich u.a. durch die Notwendigkeit, aufgrund des steigenden Bevölkerungszuwachses in Rüsselsheim zusätzlichen Wohnraum insbesondere im Innenstadtrandbereich zu schaffen. Die Nachfrage von dringend benötigtem Wohnraum soll befriedet werden.

Durch stärkere Innenentwicklung in bereits anthropogen stark überprägten Bereichen wird dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden Folge geleistet.

## VII. Zusammenfassende Beurteilung

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

Der bereits entwickelte Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ sieht vor durch innovative Ansätze dringend benötigten Wohnraum zu entwickeln, der trotz einer hohen Siedlungsdichte qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht. Die hauptsächlich unterirdischen Stellplätze, die hohe Begrünung der autofrei ausgestalteten Freiräume, die Beachtung und Einhaltung von klimatischen, energetischen und ökologischen Anforderungen eines zukünftigen Wohnquartiers und die Lage des Vorhabengrundstücks in der Stadt sind dabei die maßgebenden Faktoren.

Die zentrale Lage Rüsselsheims am Main im Verdichtungsraum Rhein-Main ist beliebt und die Bevölkerungsentwicklung mit der einhergehenden Nachfrage nach Wohnraum steigt.

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

Im städtebaulichen Umfeld bildet das Vorhabengrundstück zurzeit eine Lücke zwischen hoher Wohnbebauung mit hoher Siedlungsdichte und niedriger Wohnbebauung mit niedriger Dichte. Der Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ wird die Lücke schließen und durch die vorgesehene Abstufung der Gebäudehöhen einen sanften Übergang schaffen und sich so in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation und der innovativen Ansätze des Bebauungsplans ist das regionalplanerische Ziel (Z3.4.1-9) zu den Siedlungsdichtevorgaben im vorliegenden Fall als nicht vollständig ausgewogen zu bezeichnen.

Deshalb beantragt die Stadt Rüsselsheim am Main mit der hier vorgelegten Antragsunterlage eine Abweichung von den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei dem Bebauungsplan Nr. 149 „Quartier am Ostpark“ zuzulassen, um die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen.