



## **13.02.2020:**

- Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB (3. Auslegung) und Bescheidung der Anregungen und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Auslegung vom 08.09. bis 10.10.2014) (DS-Nr. 635/16-21)

## **14.04.2020 – 29.05.2020:**

- 3. Auslegung

## **25.06.2020:**

- Erneuter Auslegungsbeschluss für die Dauer von 30 Tagen

## **06.07.2020 – 06.08.2020:**

- 4. Auslegung

## **10.09.2020 (voraussichtlich):**

- Entscheidung über die Anregungen gem. § 3 und § 4 BauGB sowie Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

## **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 2 BauGB**

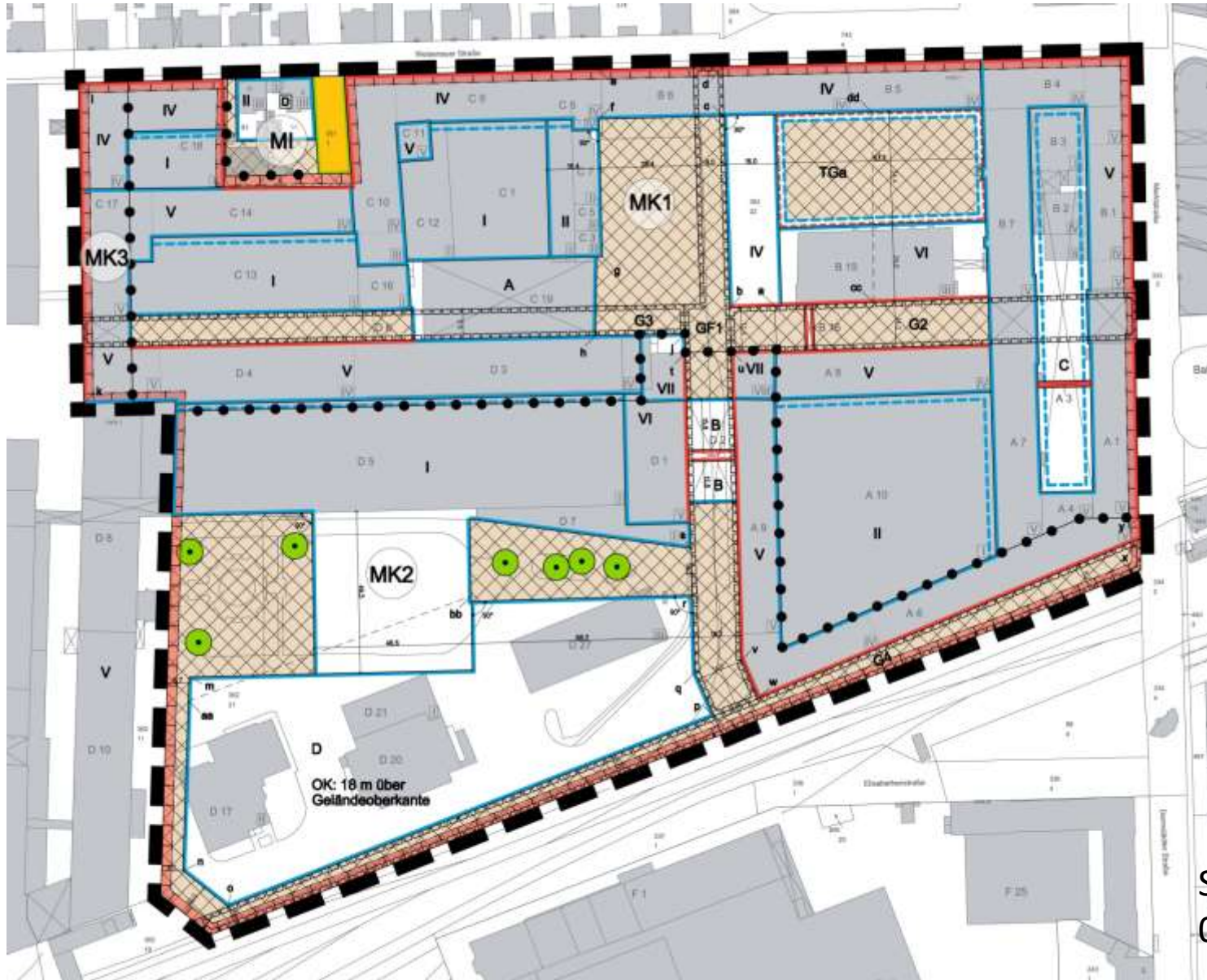
Insgesamt wurden 57 Stellen beteiligt.

Bis einschließlich 6. August 2020 gingen die Eingaben von 27 unterschiedlichen Stellen ein. Insgesamt 17 Stellen beteiligten sich im Rahmen der verlängerten Beteiligung mit Frist bis zum 6. August 2020 erneut.

## **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Frist gingen von Mai bis zum 06.08.2020 insgesamt 8 Schreiben mit Äußerungen ein.

Sämtliche eingegangenen Eingaben und Schreiben wurden in die Abwägungen eingestellt und in der Planung gemäß Abwägungsvorschlag berücksichtigt.



Stand  
06.08.2020

## Wesentliche Themen der Beteiligung

---

- Denkmalschutz
- Verkehrliche Aspekte (u.a. Lärm)
- Nutzungen und Einzelhandelskonzept
- Umweltbelange (u.a. Grünflächen)

## Stellungnahmen von:

- Landesdenkmalamt Hessen
- Untere Denkmalschutzbehörde
- sowie aus der Öffentlichkeit


## Wesentliche Einwendungen:


- Feststellung eines Zielkonflikts zwischen den Festsetzung des B-Plans (v.a. notwendige Gebäudeabbrüche und -änderungen) und den denkmalrechtlichen Erfordernissen (Erhalt des Altwerks als Gesamtheit)
- Nachrichtliche Übernahme des Altwerks als „Einzelkulturdenkmal in Form einer Sachgesamtheit“ und des Gebäudes Friedrichstr. 19 als Einzelkulturdenkmal

## Umgang mit Stellungnahmen / Bewertung

- Aufklärungs- und Abstimmungsgespräch am 08.07.20
- Ergänzung des Plans einschl. Begründung:
  - Nachrichtliche Übernahmen gemäß den vorgetragenen Einwänden

Regelungen für die Stadterhaltung  
und für den Denkmalschutz  
(nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Kulturdenkmal)

 Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Einzelkulturdenkmal in Form einer Sachgesamtheit)

- Verweis auf zu erarbeitendes, integriertes denkmalfachliches Gesamtkonzept (s. stb. Vertrag)
- Erläuterungen zum denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt
- Ergänzung der Bestandsgeschossigkeit

## Stellungnahmen u.a. von:

- Polizeipräsidium Südhessen
- Bund für Umwelt- und Naturschutz
- sowie aus der Öffentlichkeit

## Wesentliche Einwendungen:

- Negative Auswirkungen des steigenden Verkehrsaufkommens
- Verminderung der Verkehrssicherheit durch Erhöhung des Verkehrsaufkommens, insbes. in Bezug auf Schüler-, Fuß- und Radverkehre
- Kritik an der Erschließung des Plangebiets
- Hinweise zur Ausführungsplanung

## Umgang mit Stellungnahmen / Bewertung

- Prüfung der Einwände durch Verkehrsgutachter
- Verkehrszunahme ist eine Folge der Revitalisierung einer innerstädtischen Brache und in der Gesamtabwägung aller Belange vertretbar
- Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind außerhalb des B-Planverfahrens zu erreichen
- Geplante Erschließung des Plangebiets wurde gutachterlich geprüft und ist umsetzbar. Weitere Erschließungsoptionen im westlich angrenzenden Gebiet (Opel) sind zukünftig grundsätzlich möglich
- Die Hinweise zur Ausführungsplanung wurden in der Begründung berücksichtigt

## Stellungnahmen von:

- Gemeinde Groß-Gerau
- Gemeinde Kelsterbach
- sowie aus der Öffentlichkeit

## Wesentliche Einwendungen:

- Negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Groß-Gerau
- Zulässige Verkaufsfläche zu umfangreich, daher Befürchtung von Kaufkraftabfluss aus der Rüsselsheimer Innenstadt

## Umgang mit Stellungnahmen / Bewertung

- Fachgutachterliche Prüfung der vorgetragene Einwände, im Ergebnis keine Bestätigung der Einwände
- Festsetzungen im B-Plan mit städtebaulichem Vertrag werden für die Beschränkung von Sortimenten und Verkaufsfläche als ausreichend beurteilt
- Positive Auswirkungen für die Stadt Rüsselsheim durch Stärkung ihrer Zentrenfunktion werden erwartet



## Stellungnahmen u.a. von:

- Untere Naturschutzbehörde
- Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND)
- sowie aus der Öffentlichkeit

## Wesentliche Einwendungen:

- Erhalt möglichst vieler Bäume im Plangebiet
- Erhöhung des Grünflächenanteils
- Forderung extensiver Dachbegründung
- Ergänzung artenschutzrechtlicher Auflagen
- Zweifel an Aussagefähigkeit der Altlastenuntersuchung von 2008

## Umgang mit Stellungnahmen / Bewertung

- Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche von 1.100 m<sup>2</sup>
- Die Baumschutzsatzung umfasst nicht das Areal des Altwerks. Festsetzung von sieben erhaltenswerten Bäumen
- Dach- und Fassadenbegründung aufgrund denkmalgeschützter Bausubstanz im B-Plan nicht festsetzbar
- Dem Hinweis zur Ergänzung von artenschutzrechtlichen Auflagen wird gefolgt
- Überprüfung der Gültigkeit der Altlastenuntersuchung von 2008 ergab keine Beanstandung, Aussagen der Untersuchung sind weiterhin gültig

## **Mit Magistratsbeschluss vom 11.08.2020 erfolgte**

- a) der Ausschluss von „Schottergärten“ im städtebaulichen Vertrag durch ergänzende Aufnahme des § 6a.4 in den städtebaulichen Vertrag und ergänzende Erläuterung im Begründungstext

Einverständnis mit „Motorworld“ erzielt

## **Weiter wird angeregt:**

- a) redaktionelle Änderungen im städtebaulichen Vertrag :
  - Vereinheitlichung des genannten Titels des Bebauungsplans: „Opel Forum Rüsselsheim – Motorworld“
  - Aktualisierung des Bebauungsplans (Anlage 2) auf den Stand vom 06.08.2020

Keine inhaltlichen Auswirkungen