

Rüsselsheim, den 18.09.2020

## NIEDERSCHRIFT

der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

vom Donnerstag, den 27.08.2020 um 18:00 Uhr

„A“

### TOP 1 **Genehmigung der letzten Niederschrift**

Die Niederschrift über die 34. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 28.05.2020 wird einstimmig genehmigt.

### TOP 2 **Ergebnisbericht 2019 der Interkommunalen Friedhofsverwaltung der Städte Kelsterbach, Raunheim und Rüsselsheim am Main Bericht des Magistrats zur Kenntnisnahme DS-Nr. 732/16-21**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Ergebnisbericht 2019 der Interkommunalen Friedhofsverwaltung der Städte Kelsterbach, Raunheim und Rüsselsheim am Main zur Kenntnis.

### TOP 3 **Ergänzende Beschlussfassung zum Schulentwicklungsplan für die Schulen der Stadt Rüsselsheim am Main DS 640/16-21 Schulentwicklungsplan für die Schulen der Stadt Rüsselsheim am Main 2019 - 2024 DS-Nr. 729/16-21**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, dem nachstehenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.**

#### A. Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass der einstimmige Beschluss der Schulkommission zur DS 640/16-21 *Schulentwicklungsplan für die Schulen der Stadt Rüsselsheim am Main 2019 – 2024* vom 20.01.2020 einen Prüfauftrag enthält, der versehentlich nicht Gegenstand der abschließenden Beratung und Beschlussfassung der Drucksache im Haupt- und Finanzausschuss war.

#### B. Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung folgt der Empfehlung der Schulkommission und beschließt ergänzend zur bereits erfolgten Beschlussfassung zur DS 640/16-21 als Punkt 24 folgenden Prüfauftrag:

„Der Magistrat wird beauftragt, zu prüfen und darzustellen, ob ein höherer als der gesetzlich vorgeschriebene Gebäudestandard zur Energieeinsparung bis hin zum Passivhausstandard bei Neubauten umgesetzt werden kann. Die Vor- und Nachteile sind jeweils darzulegen.“

**TOP 4 Verbindliche Bauleitplanung - Rüsselsheim 2020, Maßnahmen Nr. 24-29  
Standortentwicklung der Adam Opel AG  
Bebauungsplanverfahren Nr. 144 „Opel Forum Rüsselsheim – Motorworld“  
Hier: Entscheidung über die Anregungen gemäß § 3, § 4 BauGB und  
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB  
DS-Nr. 742/16-21**

Herr Panhorst präsentiert die Entscheidungen über die Anregungen und steht für Fragen zur Verfügung.

Herr Stadtv. Schneckenberg meldet Beratungsbedarf an.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat die DS 742 beraten und beschließt, da noch Beratungsbedarf besteht, dass die Abstimmung der Vorlage in der Stadtverordnetenversammlung erfolgen soll.**

Die Präsentation wird dem Ausschuss in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

**TOP 5 Bebauungsplanverfahren Nr. 147, „Eselswiese“, Umsetzung des StVV-Beschlusses vom 12.12.2019, DS-Nr. 615/16-21, Durchführung eines Wettbewerbes  
Hier: Kenntnisnahme des Ergebnisses des Wettbewerbes und weiteres Vorgehen  
DS-Nr. 740/16-21**

Dem Ausschuss liegt ein Änderungsantrag der Fraktion Die Linke/Liste Solidarität vom 26.08.2020 zur DS 740 vor.

Der Ausschuss lehnt den Antrag bei 1 Ja-Stimme und 1 Stimm-Enthaltung mit Mehrheit ab.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig bei 1 Stimm-Enthaltung der DS 740 zuzustimmen.**

A. Kenntnisnahme

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt das Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs (Anlage 1, Wettbewerbsbeitrag Studio Wessendorf und Anlage 2, Protokoll des Preisgerichtes) zur Kenntnis.

B. Beschluss

2. Der Magistrat wird beauftragt, auf Basis des Wettbewerbsergebnisses, der Empfehlungen des Preisgerichtes sowie den landschaftsplanerischen, technischen und wirtschaftlichen Vorgaben der Auslobung einen Rahmenplan mit den Wettbewerbssiegern zu erarbeiten.
3. Der Rahmenplan ist der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Protokollnotiz:

Der Vorsitzende weist auf die Geologie und auf die Diskussion zum Thema Altläufe Neckar und Main hin. Es sollte künftig bei den Planungen zur Eselswiese auf den Main verwiesen werden.

**TOP 6      Betreff: Verbindliche Bauleitplanung  
Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“, Teilbereich 1  
Hier: Entscheidung über Anregungen gem. § 3, § 4 BauGB und  
Satzungsbeschluss  
gem. § 10 BauGB  
DS-Nr. 743/16-21**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig dem nachstehenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Entwurf der Bebauungsplanverfahren Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“, Teilbereich 1 fristgerecht eingebrachten Anregungen werden gem. Anlage 1 beschieden. Die sich durch die Entscheidung ergebenden Ergänzungen wurden in die Planung eingefügt.
2. Der Geltungsbereich des Verfahrens ist in der Anlage 2 dargestellt.
3. Aufgrund § 10 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 150, „Nördliche Löwenstraße“, Teilbereich 1 bestehend aus dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) als Satzung und die Begründung gem. § 2 BauGB (Anlage 4) hierzu beschlossen.
4. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt (beschleunigtes Verfahren). Gemäß § 13a (2) Satz 1 BauGB wurde von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Protokollnotiz:

Frau Stadtv. Kropp regt an, dass folgende Anpassung aufgenommen werden soll:  
„kirchliche und weitere sonstige Religiöse Einrichtungen“

Herr Stadtrat Kraft wird die Anregung rechtlich prüfen lassen.

**TOP 7      Parkschule, Umbau zur Grundschule, Frankfurter Straße 54, 65428  
Rüsselsheim am Main  
hier: Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen  
DS-Nr. 744/16-21**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig dem nachstehenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.

**I.      Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis,

dass zur Umnutzung der Parkschule zur Grundschule bauliche und räumliche Anpassungen notwendig werden.

**II.      Beschluss**

1. Die Parkschule wird gemäß Schulentwicklungsplan 2019-2024 (DS-Nr. 640/11-16 Beschlussziffer 6) von einer Haupt- und Realschule in eine 3,5 zügige Grundschule umgebaut.
2. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie und den dargestellten Maßnahmen erfolgt die weitere Planung und der Umbau zu einer fast vollständigen barrierefreien und inklusionsfähigen Grundschule mit Ganztagsbetreuung.
3. Mit dem Umbau werden die abzuarbeitenden sicherheitsrelevanten Maßnahmen des Instandhaltungsstaus behoben.
4. Die Grobkosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf rund 15,0 Mio. € und werden im Finanzhaushalt entsprechend des Planungs- und Baufortschrittes berücksichtigt.

Protokollnotiz:

Frau Stadtv. Steinborn regt an, dass die Nutzung der Schultoiletten bei Veranstaltungen eingeplant werden soll.

Herr Stadtrat Kraft teilt mit, dass die Möglichkeit einer Nutzung geprüft wird.

Frau Stadtv. Kropp fragt an, wie viele Container/Modulbauweise von der Stadt gekauft und wie viele angemietet sind.

In einer entsprechenden Tabelle sollten die Container/Modulbauweise, mit den Angaben was, wo und wie lange im Einsatz, aufgelistet werden.

**TOP 8 Winterdienst / Straßenreinigung**  
**Bezug: Haushaltsbegleitantrag Nr. 70 der WsR-Fraktion vom 19.02.2018**  
**DS-Nr. 741/16-21**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig dem nachstehenden Beschlussvorschlag zuzustimmen.**

**I. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis,

- 1) dass es sich beim Städteservice Raunheim Rüsselsheim AöR (SSRR) nicht um einen durch die Stadt Rüsselsheim beauftragten Dienstleister handelt.
- 2) dass die Straßenreinigungssatzung mit dem dazugehörigen Straßenreinigungskonzept (Straßenverzeichnis, Gebührenkalkulation, Reinigungsintervalle, Winterdienst etc.) vom SSRR in eigener Zuständigkeit überarbeitet wird. Der SSRR stimmt sich auf fachlicher Ebene mit der Stadtverwaltung ab.
- 3) dass die Rechte und Pflichten des SSRR in der Anstaltssatzung, die durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Kraft gesetzt wurde, niedergeschrieben sind.
- 4) dass gegenüber der Stadtverordnetenversammlung der Verwaltungsrat der SSRR verantwortlich ist.
- 5) dass die Evaluation der Tätigkeitskataloge zum Wirtschaftsplan 2019 der SSRR, in dem Themenbereich Winterdienst und Straßenreinigung keine Änderung bei der Aufgabenübertragung ergeben hat.

**II. Beschluss**

Der Haushaltsbegleitantrag Nr. 70 der WsR-Fraktion vom 19.02.2018 wird für erledigt erklärt.

**TOP 9      Kostenüberwachung von größeren Projekten  
hier: Bericht über Kosten- und Terminentwicklung der laufenden Projekte  
Bericht des Magistrats zur Kenntnisnahme  
DS-Nr. 745/16-21**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bericht zum Stand der Kosten und Termine der laufenden größeren Projekte für das 2. Quartal 2020 zur Kenntnis.

**TOP 10      Sachstand Liegenschaft Canadian Club**

Herr Stadtrat Kraft erläutert den Sachstand zur Liegenschaft Canadian Club. Auf Basis des Bebauungsplans kann ein Bauantrag gestellt werden. Der Bauwillige bezieht sich jedoch auf ein Vergangenenheitsrecht. Diese Thematik bedarf der Klärung.

**TOP 11      Sachstand E-Mobilität / Umsetzung des Programmes**

Frau Stadträtin Flörsheimer teilt dem Ausschuss mit, dass mit #eintreten von Herrn Ebert in den Ruhestand Herr Kohmann die Projektleitung übernommen hat.

Frau Stadträtin Flörsheimer berichtet über die bisher umgesetzten und über die noch ausstehenden Maßnahmen.

Frau Stadtv. Schmitz-Henkes fragt an, ob für die Stadtverordneten Lademöglichkeiten eingeplant sind.

Eine Karte mit den geplanten Ladesäulenstandorten ist auf der Internetseite: [electric-city-ruesselsheim.de](http://electric-city-ruesselsheim.de) eingestellt.

**TOP 12      Anfragen und Mitteilungen**

Herr Stadtrat Kraft stellt Herrn Rolf Germer vor. Herr Germer ist der neue Büroleiter von Herrn Stadtrat Kraft, da der bisherige Büroleiter, Herr Dr. Vogel, Oberbürgermeister in Bad Kissingen wurde.

Herr Stadtv. Schneckenberger regt an, dass die Bürger bei Änderungen im Straßenverkehr (z. B. Parkmöglichkeiten oder Zackenmarkierung in Königstädten) informiert und einbezogen werden.

Frau Stadtv. Böcker fragt an, wann die Platanen auf dem Marktplatz geschnitten werden.

Frau Stadtv. Steinborn ruft zum Stadtradeln auf.

Die übrigen Fragen werden in der Sitzung beantwortet.



## **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.

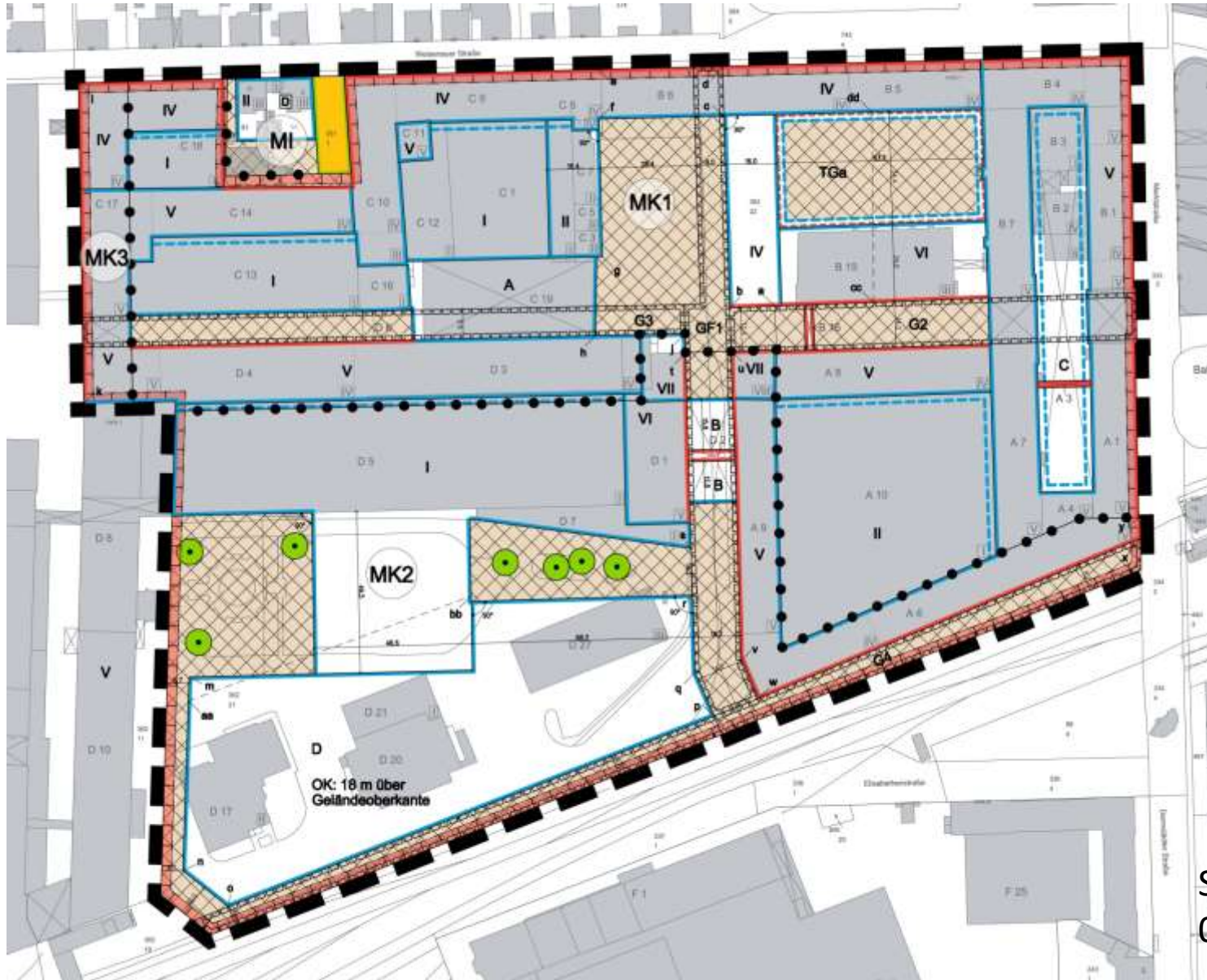
Bis einschließlich 6. August 2020 gingen die Eingaben von 27 unterschiedlichen Stellen ein. Insgesamt 17 Stellen beteiligten sich im Rahmen der verlängerten Beteiligung mit Frist bis zum 6. August 2020 erneut.

## **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