

Vorlage an die  
Stadtverordnetenversammlung

| <b>Drucksache</b>     |            |
|-----------------------|------------|
| <b>- öffentlich -</b> |            |
| <b>DS-59/26-31</b>    |            |
| Datum                 | 26.06.2026 |

| Beratungsfolge                      | Termin     | Beratungsaktion     |
|-------------------------------------|------------|---------------------|
| Magistrat                           | 12.08.2026 | beschließend        |
| Planungs-, Bau- und Umweltausschuss | 27.08.2026 | beschlussempfehlend |
| Haupt- und Finanzausschuss          | 01.09.2026 | beschlussempfehlend |
| Stadtverordnetenversammlung         | 10.09.2026 | beschließend        |

### **Betreff:**

#### **Verbindliche Bauleitplanung**

#### **Bebauungsplanänderungsverfahren Nr. 56/4 „Die Lachengärten 4. Änderung“**

#### **Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung zu:

### **Beschlusstext:**

#### **A. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Ein örtlicher Projektentwickler beabsichtigt, am Standort „Am Brückweg“ eine neue Nahversorgungseinrichtung zu errichten und diese mit Wohnnutzungen zu kombinieren. Hierbei sind rund 100 Appartements mit einem Fokus auf Studierende vorgesehen. Die dafür angedachte Parkplatzfläche befindet sich im Eigentum der Stadt.
2. Der vorgesehene Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rüsselsheim am Main ([DS-399/21-26](#)) nicht verzeichnet und muss folglich im weiteren Verfahren gesondert mit seinen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungszentren der Stadt (Innenstadt und Stadtteilzentren) bewertet werden.
3. Die im Plangebiet befindlichen städtischen Grundstücksflächen sollen auf Grundlage eines aktuellen Bodenwertgutachtens veräußert werden.
4. Für die Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Entfernung von mindestens 9 Bäumen erforderlich. Hierfür sind entsprechende Ersatzpflanzungen notwendig, die innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden. Hierdurch erfolgen Eingriffe in das Mikroklima, die sich vorerst nachteilig auf die Biodiversität auswirken können.
5. Auf dem Planungsgrundstück befinden sich Leitungen sowie sonstige dingliche Sicherungen, die im weiteren Verfahren zu verlagern oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen sind. Dabei sollen Lösungen gewählt werden, die eine Inanspruchnahme benachbarter Grünflächen vermeiden, um zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima zu minimieren.

6. Zur Sicherstellung des Stellplatzbedarfs sind für die Besucher des Lachebads an anderer Stelle Stellplätze herzustellen. Hierdurch können gegebenenfalls weitere Eingriffe in Grünflächen mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen erforderlich werden. Der Magistrat ist bereits auf den Kreis Groß-Gerau zugegangen, um Lösungen für die dort parkenden Berufsschülerinnen und Berufsschüler zu finden.
7. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Anpassung der Grundstücksgrenzen erforderlich.
8. Für das Gesamtareal wird mittel- und langfristig eine geordnete städtebauliche Aufwertung und Nachverdichtung angestrebt.
9. Mit dem Investor beziehungsweise Interessenten muss noch eine Planungs- und Folgekostenvereinbarung abgeschlossen werden.
10. Im weiteren Verfahren muss gegebenenfalls noch die Zulässigkeit beziehungsweise eine Abweichung vom Regionalen Flächennutzungsplan geprüft werden.

## **B. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Das Bebauungsplanänderungsverfahren erhält die Nr. 56/4 und die Bezeichnung „Die Lachengärten 4. Änderung“.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 56/4 „Die Lachengärten 4. Änderung“ wird gemäß Anlage 1 festgelegt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> und beinhaltet in Flur 12 die folgenden Flurstücke: 79/17, 79/19, 79/18, 79/15, 76/13 und 864/1 sowie teilweise 1033/4.
3. Der Magistrat wird für die zur Verhandlung und den Abschluss der für Durchführung des Bauleitplanverfahrens erforderlichen städtebaulichen Vorverträge und Verträge sowie grundstücksbezogenen Verträge (u. a. Kaufvertrag), Planungs- und Folgekostenvereinbarungen sowie Fachleistungen ermächtigt.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, die Auslegungsfassung auf Basis des vorliegenden Projektentwurfs zu erstellen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen.

## **Begründung:**

### **Ziel**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel und Wohnen im Plangebiet im Bereich Rugbyring, Am Brückweg und Hans-Sachs-Straße in Rüsselsheim am Main. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine städtebaulich verträgliche Nutzungsdurchmischung sowie die bauliche Weiterentwicklung des Areals ermöglicht werden.

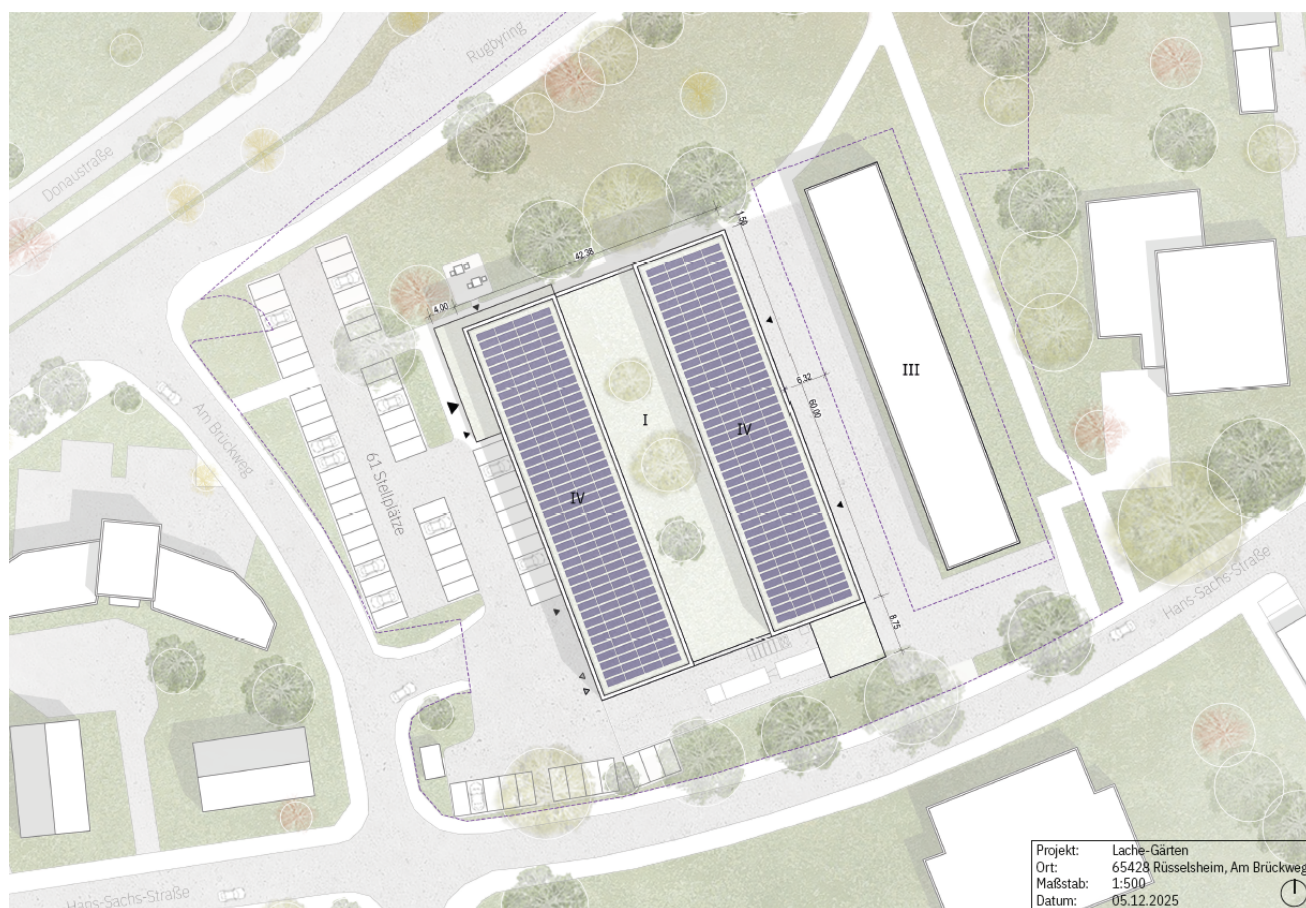


Abb. 1 Lageplan – Projektentwurf Investor

Die derzeitige Planung des Investors sieht die Errichtung einer Tiefgarage im Kellergeschoss vor. Ergänzend dazu werden oberirdisch etwa 61 Stellplätze vorgesehen, um den Bedarf an Kunden- und Anwohnerstellplätzen abzudecken. Im Sockelbereich des Gebäudekomplexes ist die Ansiedlung des Einzelhandels vorgesehen, der zur Belebung und funktionalen Ergänzung des Standorts beitragen soll. In den darüberliegenden Geschossen ist eine Wohnnutzung mit rund 100 Apartments mit einem Fokus auf Studierende geplant. Auf diese Weise entsteht eine funktionale Mischnutzung, die sowohl der Nahversorgung, als auch der städtebaulichen Verdichtung dient.

Besonderes Augenmerk wird auf den Erhalt des bestehenden Baumbestands am Rand des Plangebiets gelegt. Insbesondere die Bäume entlang der Nord- und Südseite des Plangebiets sollen weitestgehend erhalten bleiben und in die Planung integriert werden. Bäume im zentralen Bereich des Plangebiets können nicht erhalten werden, hierdurch ist die Entfernung von Großbäumen mit einem Stammumfang zwischen 1,20 und 2,45 m erforderlich.

Ergänzend dazu ist vorgesehen, die Dachflächen mit extensiven Dachbegrünungen sowie Gewinnung erneuerbarer Energie auszustatten. Entsprechend dem Gesamtkonzept kann gegebenenfalls auch eine Fassadenbegrünung erfolgen. Auf diese Weise leistet das Vorhaben einen Beitrag zu einer nachhaltigen, energieeffizienten und klimabewussten Quartiersentwicklung.

### Ausgangslage

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet teilweise als Fläche für Gemeinbedarf sowie in Teilbereichen als Grünfläche dargestellt. Die Zuordnung zu einer Gemeinbedarfsfläche weist auf eine vorgesehene Nutzung für öffentliche Zwecke hin. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich ausgeprägte Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen im Bestand.

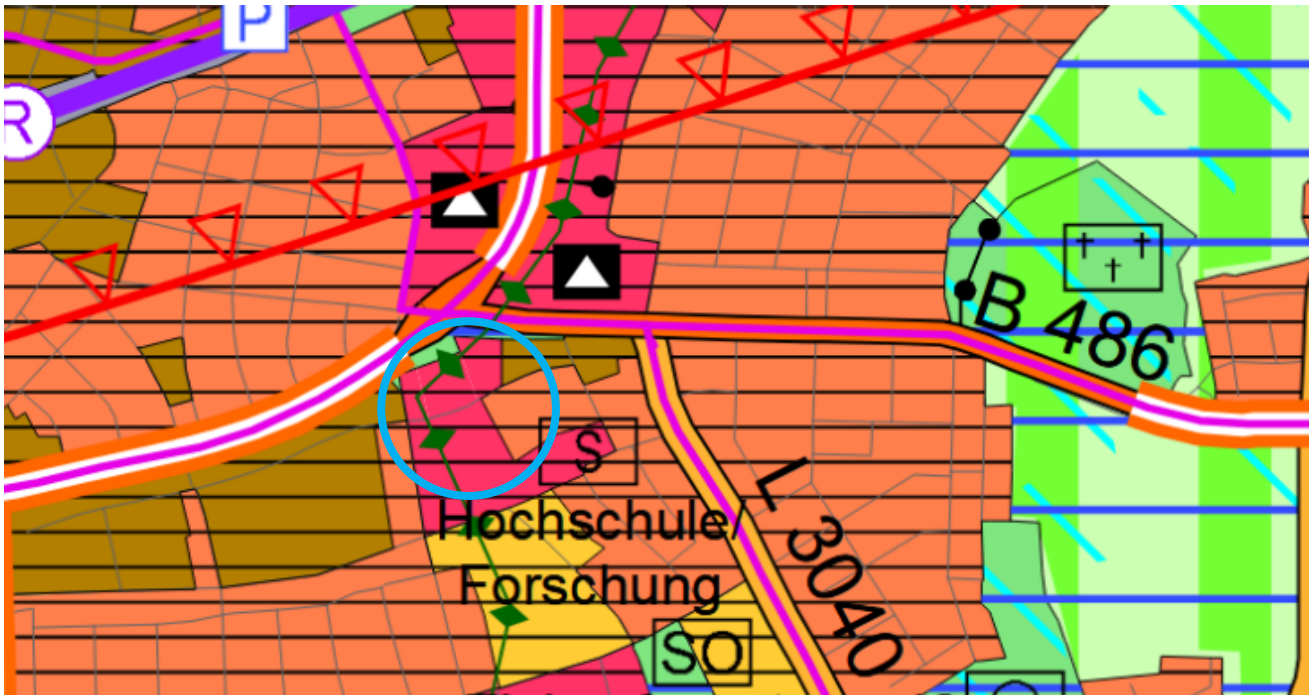


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010

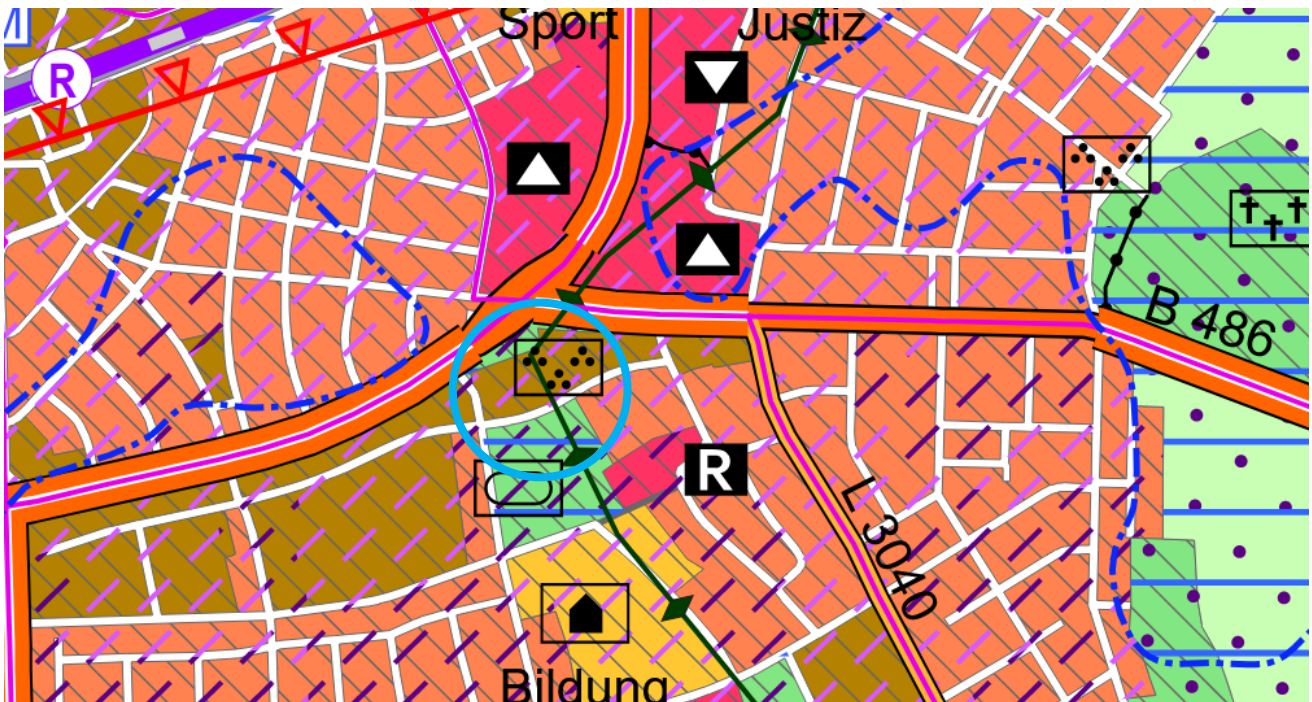


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans 2025

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans 2025 ist das Plangebiet sowohl als gemischte Baufläche, als auch in Teilbereichen als Grünfläche dargestellt. Mit dieser übergeordneten städtebaulichen Einordnung werden die planungsrechtlichen Weichen für eine perspektivisch vielfältige und flexible Entwicklung des Areals gestellt. Die ergänzend dargestellten Grünflächen sichern gleichzeitig Freiraumstrukturen, die für klimatische Funktionen sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Bedeutung sind.

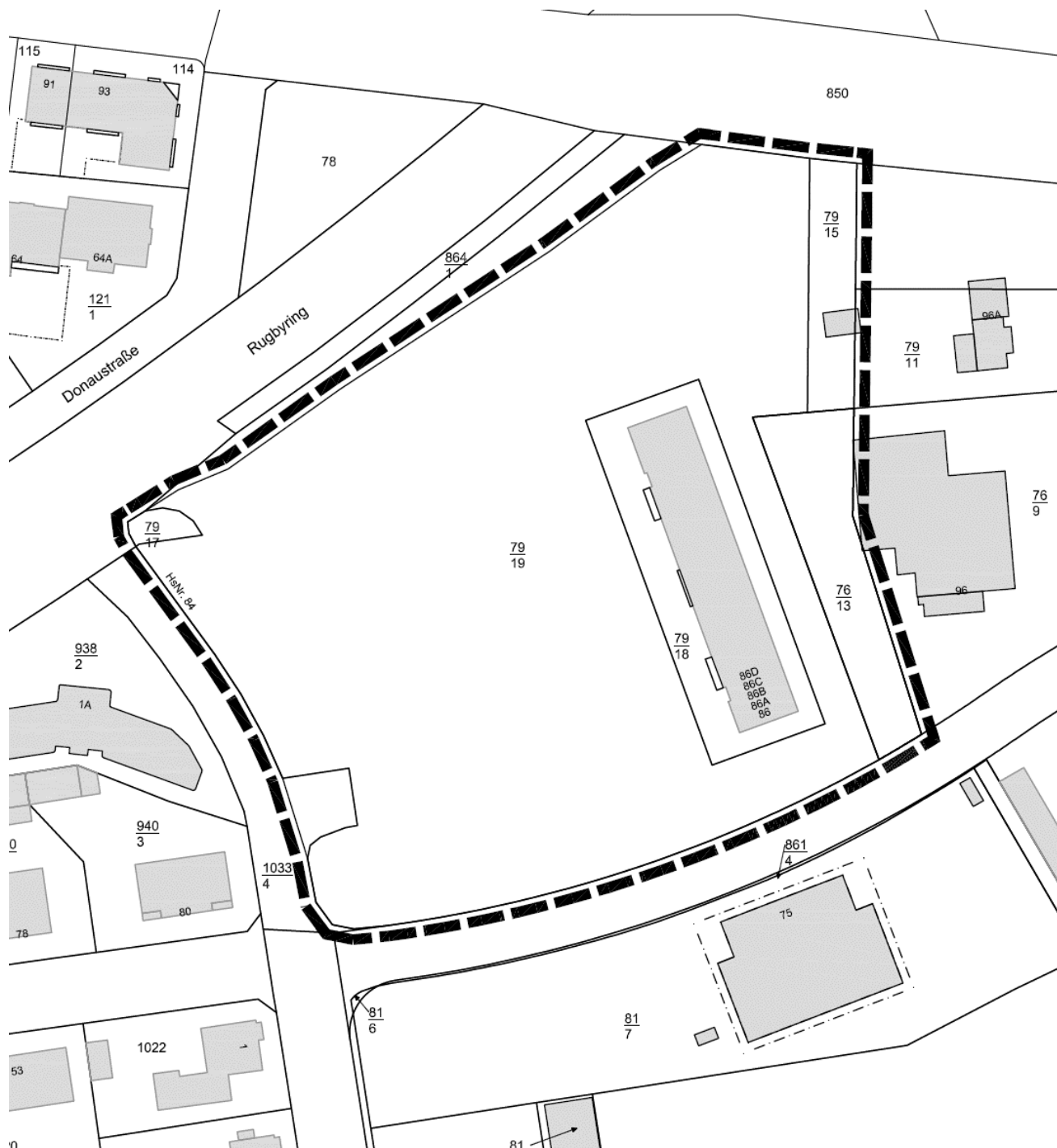


Abb. 4 Ausschnitt Anlage 1 - Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 1,05 km Luftlinie südöstlich des Rüsselsheimer Stadtzentrums. Es wird durch die Straßen Rugbyring im Norden, Am Brückweg im Westen sowie die Hans-Sachs-Straße im Süden räumlich gefasst. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 14.000 m<sup>2</sup> und bildet eine städtebaulich relevante Entwicklungsfläche. Im Plangebiet sind in Flur 12, Gemarkung Rüsselsheim, die folgenden Flurstücke: 79/19, 79/17, 79/15 und 76/13 sowie teilweise 1033/4 verortet.

Die umgebende Bebauungsstruktur ist durch eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe geprägt, die sowohl in offener als auch in teilweise verdichteter Bauweise ausgeführt sind. Ergänzend finden sich im näheren Umfeld verschiedene Einrichtungen des Gemeinbedarfs, darunter das Krankenhaus (GPR), das Theater sowie mehrere Bildungseinrichtungen, was zur wesentlichen Funktionsvielfalt des Gebiets beiträgt. Darüber hinaus befinden sich im erweiterten Umfeld öffentliche Grün- und Freiflächen, die als wohnungsnahe Erholungsräume dienen.

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude, das derzeit als Gemeinschaftsunterkunft genutzt wird. Die hierfür erforderliche Nutzungsänderung wurde im Jahre 2022 im Rahmen einer baurechtlichen Befreiung genehmigt.

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Entfernung von mindestens 9 Bäumen, einschließlich Großbäumen, die sich zentral im Plangebiet befinden. Hierdurch werden Eingriffe in das Mikroklima vorgenommen, die sich nachteilig auf die Biodiversität auswirken können. Vor diesem Hintergrund ist auf die EU-Wiederherstellungsverordnung, insbesondere auf Artikel 8, hinzuweisen, welche sich auf die Wiederherstellung städtischer Ökosysteme sowie Grünflächen bezieht.

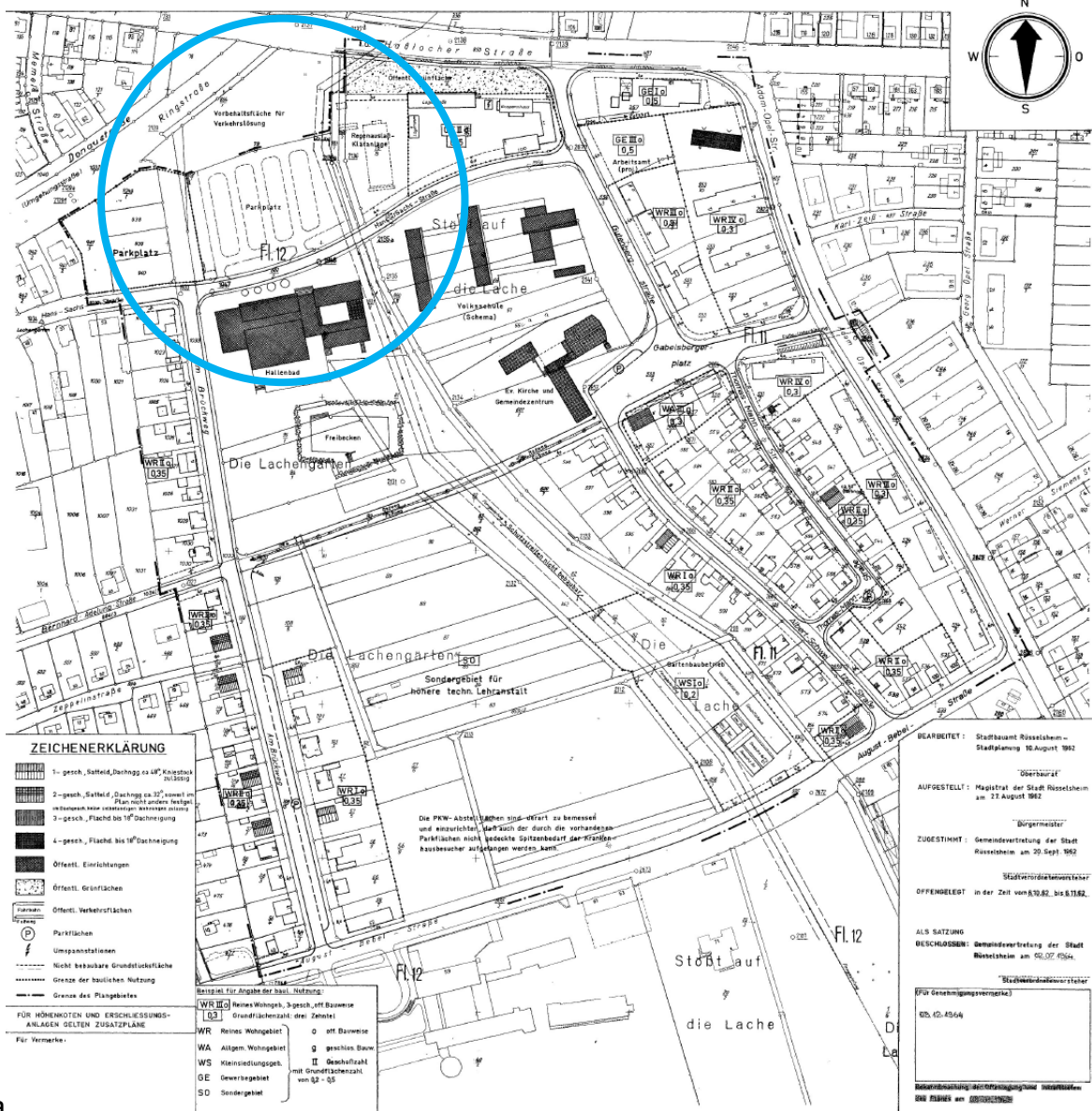
Die vorhandene Struktur im Umfeld unterstreicht die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit des Plangebiets. Die Lage zwischen bestehenden Wohngebieten, gemischt genutzten Bereichen und öffentlichen Freiräumen eröffnet grundsätzlich vielfältige Möglichkeiten für eine zukünftige städtebauliche Neuordnung und eine sinnvolle Integration verschiedener Nutzungsansprüche.

### **Beschlusshistorie**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 „Die Lachengärten“, der Bebauungsplan wurde am 02.07.1964 als Satzung beschlossen und ist am 08.01.1965 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 56 „Die Lachengärten“ setzt für das Plangebiet eine Nutzung als öffentliche Stellplatzfläche fest.

# BEBAUUNGSPLAN „DIE LACHENGÄRTEN“

GEMARK. RÜSSELSHEIM, FLUR XI+XII, MASSTAB 1:1000



a

Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 56 „Die Lachengärten“

Am 08.05.2008 wurde für den Planstandort ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen (DS-Nr. 244/06-11 Vorhabenbezogene Bebauungsplanung V+E 7 „Nahversorgung Am Brückweg“, Hier: Einleitungsbeschluss gemäß § 12 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde die Bearbeitung des Verfahrens im Zuge der Bewertung eines möglichen Konfliktpotentials mit einer damals angestrebten Einzelhandelsentwicklung im Opel-Forum eingestellt.

## Gesetzliche Grundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Bauleitplanung und die Aufstellung von Bebauungsplänen bilden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie alle mit der Planung verbundenen Gesetze, Verordnungen und Normen.

## **Problem**

Ein Projektentwickler hat zusammen mit EDEKA der Stadt Rüsselsheim am Main sein Interesse signalisiert, auf dem begrünten Parkplatz eine neue Nahversorgungseinrichtung in Verbindung mit Wohnnutzung zu errichten. Die bestehende städtebauliche Situation bietet hierfür jedoch keine planungsrechtlich gesicherte Grundlage. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht für die Flächen derzeit keine städtebaulich geordnete Nachverdichtung. Mit dem geplanten Bauvorhaben ist ein erheblicher Eingriff in den Baumbestand (Fällung mindestens 9 Bäume) verbunden. Hierfür sind entsprechende Ersatzpflanzungen notwendig, die innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden.

## **Lösung**

Mit der Einleitung des Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Nahversorgungseinrichtung geschaffen und gleichzeitig Wohnbauflächen integriert werden, um eine gemischte Nutzung zu ermöglichen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Investitionssicherheit für den Investor, rechtliche Klarheit für die Stadt sowie eine nachhaltige und städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung des Gebiets an städtebaulich markanter und wahrnehmbarer Stelle im Stadtgebiet geschaffen.

## **Weiteres Vorgehen**

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 56/4 „Die Lachengärten 4. Änderung“ wird das Verfahren eingeleitet. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Vor Beginn der nächsten Planungsphase sind mit den jeweiligen Interessenten Planungs- und Folgekostenvereinbarungen abzuschließen. Diese dienen der Klärung der finanziellen und organisatorischen Rahmenbedingungen und bilden die Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Darauffolgend sind im nächsten Schritt ein Verkehrswert für die städtischen Flächen zu ermitteln und auf dieser Grundlage Verhandlungen mit dem Investor über einen Kaufvertrag zu führen.

Mit der Ermächtigung des Magistrats, die Auslegungsfassung auf Basis des vorliegenden Projektentwurfs zu erstellen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB durchzuführen, wird eine zeitlich flexible und zügige Verfahrensbearbeitung sichergestellt.

## **Alternativen**

Alternativen zu dieser Planung bestehen wie folgt:

- a. Beibehaltung des baumbestandenen Parkplatzes
- b. Verzicht auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Hilfe eines Bebauungsplans
- c. Verzicht auf eine innerstädtische Nachverdichtung
- d. Ablehnung der Investition des Lebensmittelmarkts

## **Kosten/Folgekosten**

Derzeit ist nicht absehbar, in welcher Höhe Kosten anfallen. Diese sollen möglichst vom Investor getragen werden.

### **Finanzierung/Fördermittel**

Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses sind mit den jeweiligen Investoren, Eigentumsparteien bzw. Interessenten Planungskostenvereinbarung abzuschließen, um die Umsetzung der Planung sicherzustellen. Sollte eine entsprechende Vereinbarung nicht zustande kommen und die Planung dennoch fortgesetzt werden, werden die anfallenden Planungskosten über die Kostenstelle 090161000 Stadtplanung getragen oder eingestellt.

### **Auswirkung auf Dritte**

Im weiteren Planungsverlauf werden die Auswirkungen auf Dritte abgeschätzt und ermittelt.

### **Auswirkungen auf das Klima**

Das Plangebiet weist derzeit einen bestimmten Versiegelungsgrad auf. Die Kompensation der für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen Entfernung von mindestens neun Großbäumen stellt eine besondere Herausforderung dar. Daher müssen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens soweit rechtlich erforderlich die klimatischen Auswirkungen ermittelt und bewertet werden, um darauf aufbauend geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der lokalen Klimasituation im weiteren Planungsprozess abzuleiten.

### **Anlagen:**

1. Anlage 1 – Geltungsbereich
2. Anlage 2 – Lageplan
3. Anlage 3 – Grundriss Erdgeschoss
4. Anlage 4a – Visualisierung
5. Anlage 4b – Visualisierung mit Begrünung

Rüsselsheim am Main, 12.08.2026

Patrick Burghardt  
Oberbürgermeister