

Rüsselsheim, den 11.07.2023

## **NIEDERSCHRIFT**

der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

vom Donnerstag, den 06.07.2023 um 18:00 Uhr

**„A“**

**TOP 1      Genehmigung des Protokolls der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 25.05.2023**

**Die Niederschrift über die 21. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 25.05.2023 wird einstimmig genehmigt.**

**TOP 2      "Horlachegraben"**

Das geplante Monitoring des „Horlachegrabens“ wird von Herrn Adam dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss erläutert.

**TOP 3      Antrag der Fraktion WsR vom 22.06.2023 zur sofortigen Beschlussfassung - Strategische Weiterentwicklung des Städteservice Raunheim-Rüsselsheim AT-121/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, den Antrag der WsR-Fraktion AT 121/21-26 an den Magistrat zu verweisen.**

**TOP 4      Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rüsselsheim am Main DS-399/21-26 1.Ergänzung  
a) Antrag der Fraktion WsR vom 05.07.2023 zur DS 399/21-26 1. Ergänzung - Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rüsselsheim am Main (ersetzt Antrag DS 399-1/21-26 1. Ergänzung der WsR-Fraktion vom 10.05.2023)  
DS-399-2/21-26 1. Ergänzung**

**Die SPD-Fraktion meldet Beratungsbedarf zur DS 399/21-26 1. Ergänzung an.**

- TOP 5 Erweiterung der Jugendräume im Königstädter Einkaufszentrum  
Vorschlag VKÖ-7/21-26 des Ortsbeirates Königstädten vom 13.01.2023  
DS-394/21-26  
a) Änderungsantrag der Fraktion DIE GRÜNEN/Linke Liste Soli/ABI vom  
16.05.2023 zur DS 394/21-26 - Erweiterung der Jugendräume im Königstädter  
Einkaufszentrum  
DS-394-1/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat einstimmig der Verschiebung der DS 394/21-26 in die nächste Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses zugestimmt, nach dem geplanten Ortstermin in Königstädten.**

- TOP 6 Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB  
Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 54/2 „Die Strut/Nachbarschafts- und  
Familienzentrum“, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  
DS-411/21-26  
a) Änderungs-/Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion vom 04.07.2023 zur DS  
411/21-26 - Verbindliche Bauleitplanung der Innenentwicklung gem. § 13a  
BauGB Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 54/2 "Die  
Strut/Nachbarschafts- und Familienzentrum", Aufstellungsbeschluss gem. §  
2 Abs. 1 BauGB  
DS-411-1/21-26**

**Die Fraktionen CDU, SPD, WsR und DIE GRÜNEN/Linke Liste Soli/ABI melden  
Beratungsbedarf zur DS 411/21-26 an.**

- TOP 7 Verbindliche Bauleitplanung Gemarkung Rüsselsheim  
Bebauungsplanverfahren Nr. 151, Bezeichnung „Gewerbepark West“  
Vorentwurf  
hier: Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der  
Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß §§ 3,4 Abs. 1 BauGB  
DS-419/21-26**

Das geplante Bebauungsplanverfahren im Gewerbepark West wird von Herrn Kornmann, AS+P, dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss erläutert (siehe Anlage).

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung mit 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Stimm-Enthaltung die DS 419/21-26 wie folgt zu beschließen:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 151 „Gewerbepark West“ mit einer Gesamtfläche von ca. 14,6 ha in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 3 liegt und folgende Flurstücke bzw. hiervon anteilige Flächen umfasst: 352, 353, 354, 355, 356, 362/3, 362/17, 362/23, 363/ 2 sowie 357 tlw., 358 tlw. und 362/ 24 tlw.
2. der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens Nr. 151 „Gewerbepark West“ zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3,4 Abs. 1 BauGB den Geltungsbereich (Anlage 1), die Planzeichnung mit Legende (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3), die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 4+5), das städtebauliche Konzept (Anlage 6) sowie die vorliegenden Fachuntersuchungen und Gutachten (Anlagen 7-12) beinhaltet.
3. im nächsten Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit parallel mit der

frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB mit der formlosen Darlegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan und der Gelegenheit zur Stellungnahme durchgeführt wird.

- TOP 8      Bebauungsplanverfahren Nr. 147, „Eselswiese“**  
**Hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**DS-432/21-26**  
**a) Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN/Linke Liste Soli/ABI vom 26.06.2023 zur**  
**DS 432/21-26 - Bebauungsplanverfahren Eselswiese**  
**Hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**DS-432-1/21-26**

Die Gebietsentwicklung Eselswiese wird von Herrn Hofmann, Planungsbüro für Städtebau, dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss erläutert (siehe Anlage).

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss lehnt mit 4 Ja-Stimmen und 8 Nein-Stimmen (1 Abwesenheit) den Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN/Linke Liste Soli/ABI vom 26.06.2023 zur DS 432/21-26 zur Beratung des Auslegungsbeschlusses über 2 Sitzungsrunden ab.**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig die DS 432/21-26 wie folgt zu beschließen:**

#### **A. Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu setzen (siehe Anlage 1).
2. den Geltungsbereich für das neue Bebauungsplanverfahren in der Gemarkung Bauschheim, Flur 4. Dieser wird begrenzt im Westen von der Brunnenstraße, im Osten von der Bebauung der Straßen „Im Grundsee“ und Blumenweg, im Süden vom Schönauer Weg, im Osten von der Wegeparzelle Nr. 79, Teilen der Parzellen Nr. 91/1 (Weg), 92, 93, 94, 95, 96, 97 und 98, im Norden von der L 3482 (Anlage 2).
3. den Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 5 und 6) gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als sog. Auslegungsfassung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. die Auslegungsfassung gem. § 4 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuleiten.
5. die Entscheidung zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange diesen mitzuteilen. Gleichzeitig wird ihnen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine weitere Möglichkeit der Eingabe von Stellungnahmen zur Auslegungsfassung für die Dauer eines Monats gewährt.

- TOP 9      Verbindliche Bauleitplanung, Nr. 158, „Rugbyring Mitte“**  
**Rahmenkonzept Rüsselsheim West – Bereich Segula**  
**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 BauGB**  
**DS-429/21-26**

TOP 9 wird aus Zeitgründen in die nächste Sitzungsrunde verschoben.

- TOP 10 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Anpassungsmaßnahme  
Rüsselsheim West**  
hier: Erweiterung des Einleitungsbeschlusses nach § 165 (4) und §§ 170 S. 3;  
141 (1) Baugesetzbuch – Ergänzungsfläche H (Flächen Bereich Segula)  
Bezug: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rüsselsheim West  
Wiedernutzung Stellantisflächen  
hier: Einleitungsbeschluss nach § 165 (4) Baugesetzbuch (DS-162/21-26)  
und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Anpassungsmaßnahme  
Rüsselsheim West - Wiedernutzung Stellantisflächen  
hier: Erweiterter Einleitungsbeschluss nach § 165 (4) und §§ 170 S. 3; 141 (1)  
Baugesetzbuch (DS-203/21-26)  
DS-430/21-26

TOP 10 wird aus Zeitgründen in die nächste Sitzungsrunde verschoben.

- TOP 11 Weiteres städtebauliches Vorgehen zu den freiwerdenden Stellantis-Flächen  
Hier: Verabschiedung einer zweiten Erweiterung der Vorkaufsrechtssatzung  
„Rüsselsheim West“**  
Bezug: Verabschiedung einer Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“  
(DS-163/21-26) und Verabschiedung einer Erweiterung der  
Vorkaufsrechtssatzung „Rüsselsheim West“ (DS-202/21-26)  
DS-431/21-26

TOP 11 wird aus Zeitgründen in die nächste Sitzungsrunde verschoben.

- TOP 12 Verbesserung der Markierungen der Radwege im gesamten Stadtgebiet**  
Bezug: Antrag AT-104/21-26 der Fraktion Die Grünen / Linke Liste Soli / ABI  
vom 04.11.2022  
DS-405/21-26

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, die DS 405/21-26 wie folgt zu beschließen:**

### **Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. im Februar 2023 alle Markierungen von baulichen Radwegen, Radfahrstreifen, Schutzstreifen sowie Rad-Piktogrammen auf Fahrbahnen geprüft und nach ihrem Zustand bewertet wurden.
2. zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrssituation der Zustand der Markierungen von baulichen Radwegen, Radfahrstreifen, Schutzstreifen sowie Rad-Piktogrammen auf Fahrbahnen jährlich geprüft wird und zustandsabhängig die Erneuerung der Markierung erfolgt.
3. aus bisherigen Erfahrungswerten die Markierung mit Heißplastik nur auf Asphalt-Fahrbahnen technisch sinnvoll ist. Auf Pflasterdecken sowie im Seitenraum wird die Markierung mit Farbe empfohlen.
4. die Markierungen der Radfahrstreifen in der Walter-Flex-Straße erneuert werden, sobald es die Witterung zulässt und die Schadstellen in der Fahrbahndecke beseitigt sind. Aufgrund des Zustandes der Fahrbahn und der in den nächsten Jahren anstehenden grundhaften Sanierung, erfolgt die Markierung mit Farbe.

## **Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass der Antrag [AT-104/21-26](#) „Verbesserung der Markierungen der Radwege im gesamten Stadtgebiet“ der Fraktion Die GRÜNEN / Linke Liste Soli / ABI vom 04.11.2022 als erledigt gilt.

### **TOP 13 Verstärkerfahrten im Schulbusverkehr DS-426/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, die DS 426/21-26 wie folgt zu beschließen:**

#### **A. Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. Die unter Punkt II C. benannten Stadtbuslinien im Schulbusverkehr überlastet sind und dadurch eine Mitnahme aller Fahrgäste nicht gewährleistet ist. Zudem sind durch die Überlastung die Fahrgastqualität und damit die Attraktivität des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) beeinträchtigt.
2. Die Linien 32 und 41 seit den Osterferien 2023 mit dem Fuhrpark und dem Fahrpersonal der Stadtwerke verstärkt werden.
3. Weitere Verstärkerfahrten im Rahmen des aktuellen Fahrplans mit dem bestehenden Fuhrpark und dem Fahrpersonal nicht eigenständig durch die Stadtwerke Rüsselsheim erbracht werden können.

#### **B. Beschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass

1. Zur Sicherstellung einer ausreichenden ÖPNV-Bedienung für Schülerinnen und Schüler ab dem Schuljahr 2023/2024 die Stadtwerke Rüsselsheim in Abstimmung mit der Lokalen Nahverkehrsorganisation Schulbusverstärkerfahrten erbringen und hierzu bei Bedarf Drittanbieter für die Durchführung beauftragen.
2. die hierzu erforderlichen Mehraufwendungen in den Haushaltsplanungen 2024 ff. berücksichtigt werden.

### **TOP 14 Antrag der Fraktion WsR vom 22.06.2023 zur Verweisung - Einführung einer Ringlinie der Stadtwerke AT-120/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, den Antrag der WsR-Fraktion AT 120/21-26 an den Magistrat zu verweisen.**

### **TOP 15 Erstellung einer Starkregengefahrenkarte Bezug: Antrag AT-106/21-26 der SPD-Fraktion vom 22.11.2022 DS-415/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, die DS 415/21-26 wie folgt zu beschließen:**

#### **Kenntnisnahme:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der „Förderung eines

Projektes zur Begrenzung der negativen Auswirkungen des Klimawandels (Klimaanpassungsmaßnahmen) in hessischen Kommunen“ ein Förderantrag zur Erstellung einer Starkregengefahrenkarte durch das Amt für Umwelt und Klimaschutz eingereicht wurde.

Beschluss:

Der Antrag AT-106/21-26 der SPD-Fraktion vom 22.11.2022 wird als erledigt erklärt.

**TOP 16 Kostenüberwachung von größeren Projekten  
hier: Bericht über Kosten- und Terminentwicklung der laufenden Projekte  
Bericht des Magistrats zur Kenntnisnahme  
DS-424/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bericht des Magistrates zur Kosten- und Terminentwicklung der laufenden Projekte gemäß DS 424/21-26 zur Kenntnis.**

**Kenntnisnahme:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Bericht zum Stand der Kosten und Termine der laufenden größeren Projekte für den Stand: April 2023 zur Kenntnis.

**TOP 17 Anfragen und Mitteilungen**

Herr Stadtrat Kraft verweist auf die letzte Sitzung zum Sachstand Unterführung.

Frau Stadtv. Böcker erkundigt sich nach der Möglichkeit zur Einreichung von Anfragen an Herrn Stadtrat Kraft bis zu kommenden StV.

Herr Stadtv. Schneckenberger weist auf die Festivitäten auf den Mainwiesen im Zusammenhang mit der Verbreiterung des Mainradwegs hin.

Herr Stadtv. Jagla erkundigt sich bei Herrn Stadtrat Kraft nach der geplanten Ortsbegehung am 13.07.2023 in Königstädten und dem 1 Stunde später anberaumten Termin im Rathaus zum Thema „Eselswiese“.

**TOP 18 Alexander-von-Humboldt-Schule, Wasserschaden an der Sporthalle Dicker Busch  
hier: Sachstand und weitere Vorgehensweise  
DS-428/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt den Sachstand und die weitere Vorgehensweise zur Sporthalle Dicker Busch gemäß DS 428/21-26 zur Kenntnis.**

**Kenntnisnahme**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis,

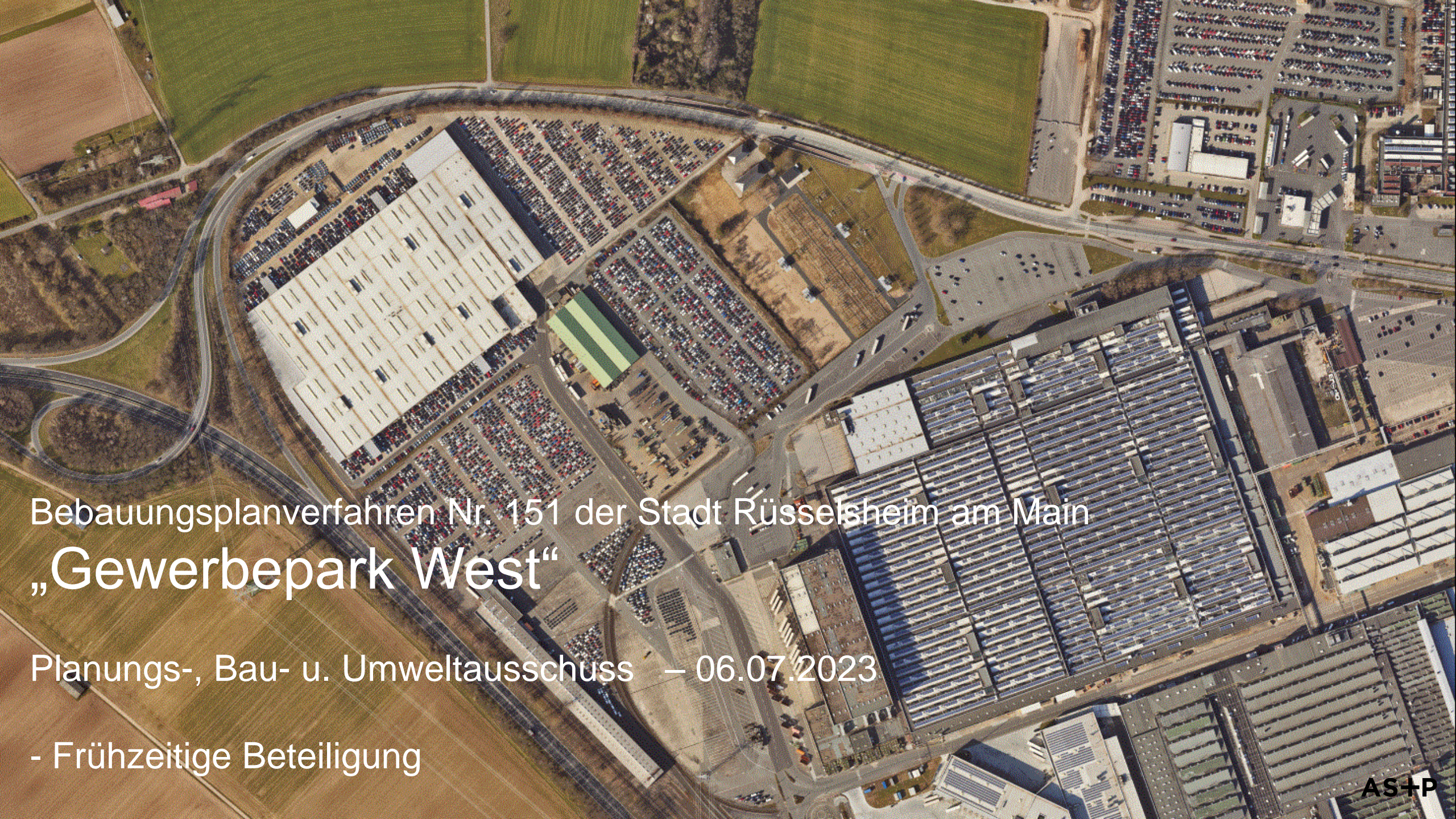
1. dass es am 14.09.2022 durch ein Starkregenereignis in der Sporthalle Dicker Busch an der Alexander-von Humboldt-Schule einen erheblichen Wasserschaden gab.
2. dass die Sporthalle bereits 2015 beim Beginn der Umsetzung der Alexander-von-Humboldt-Schule für den Ergänzungsneubau und der Sanierung des Bestandsgebäudes als sanierungsbedürftig in das künftige Bauprogramm aufgenommen war.
3. dass die Architekten (Büro Kresings aus Köln), die Fachplaner (IPP und IGB) und der Tragwerksplaner (Krebs+ Kiefer) bereits 2015 mit der Sanierung der Sporthalle Dicker Busch

beauftragt waren.

4. dass die Umsetzung zur Sanierung der Sporthalle Dicker Busch jedoch aus Kapazitäts- und Kostengründen mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2016 (DS 136/16-21) zurückgestellt wurde.
5. dass das Planungsteam wieder für die Sanierung der Sporthalle Dicker Busch aktiviert wurde.
6. dass das Architekturbüro Kresings eine Kostenschätzung für die Sanierung der Sporthalle Dicker Busch bis voraussichtlich Ende des Jahres erarbeitet hat und diese dann der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.
7. dass im Haushaltsplanentwurf 2023 Planungsmittel in Höhe von 250.000 EURO veranschlagt sind und für 2024 weitere Planungsmittel in Höhe von 500.000 EURO beantragt werden.

**TOP 19      Antrag der SPD-Fraktion vom 29.06.2023 zur sofortigen Beschlussfassung -  
Wertstoffhof Sonnenwerk  
AT-122/21-26**

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung einstimmig, den Antrag der SPD-Fraktion vom 29.06.2023 zum Wertstoffhof Sonnenwerk an den Magistrat zu verweisen.**



Bebauungsplanverfahren Nr. 151 der Stadt Rüsselsheim am Main  
„Gewerbepark West“

Planungs-, Bau- u. Umweltausschuss – 06.07.2023

- Frühzeitige Beteiligung



# RÄUMLICHE EINORDNUNG



Mainzer Straße

Richtung Bischofsheim

Richtung Stadt RÜ

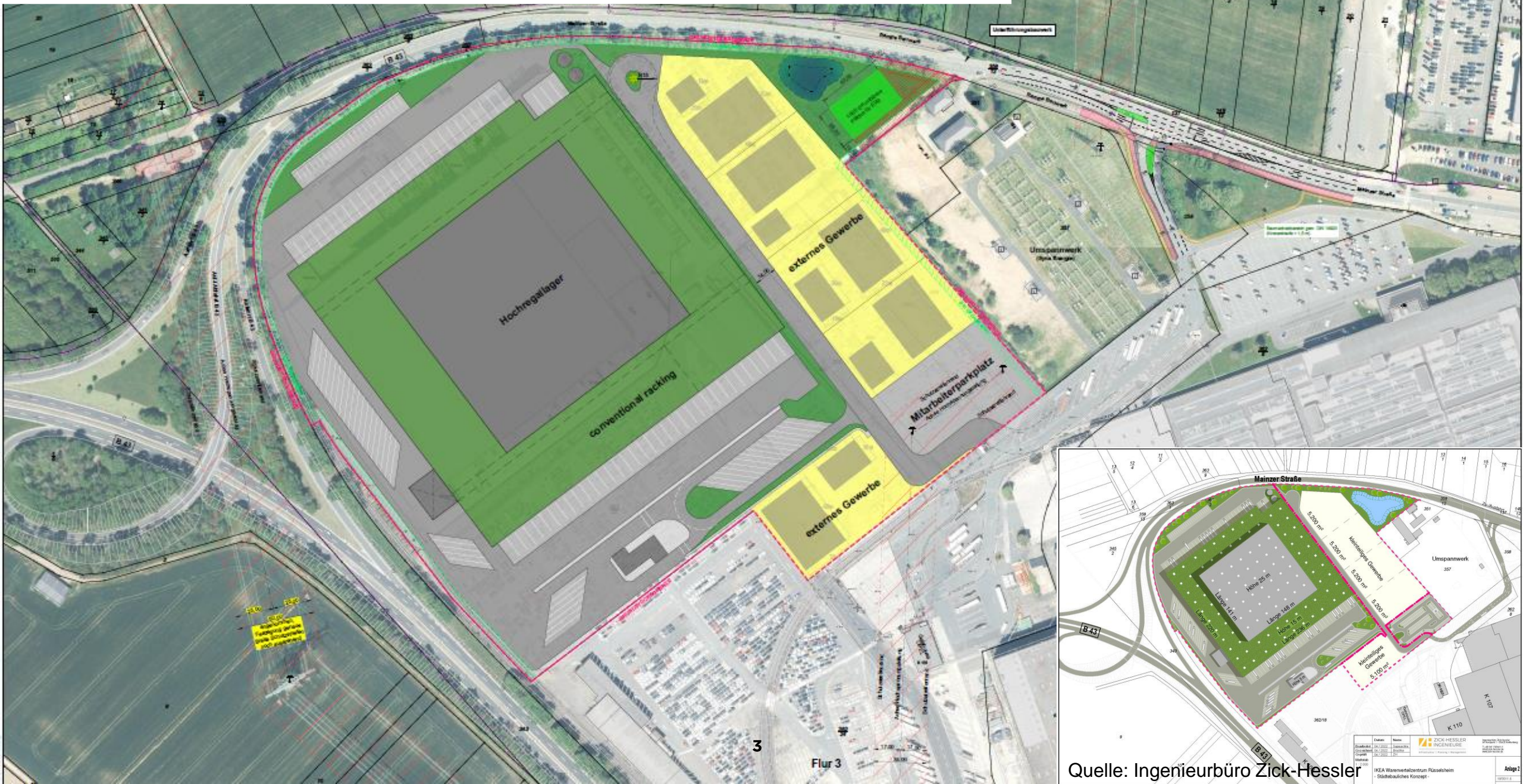
14,6 ha

B 43

2

AS+P

# STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



- 23.09.2021            **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan**, Größe: 14,6 ha
- **20. Juli 2023**            **STVV Beschluss, Frühzeitige Beteiligung**
- September 2023            Amtliche Bekanntmachung
- Sept./Okt. 2023            **Formlose Darlegung des Vorentwurfs** und Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) nach den Sommerferien
- April 2024            STVV Beschluss, **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**
- August 2024            Planreife nach § 33 BauGB
- Dezember 2024            **Satzungsbeschluss**



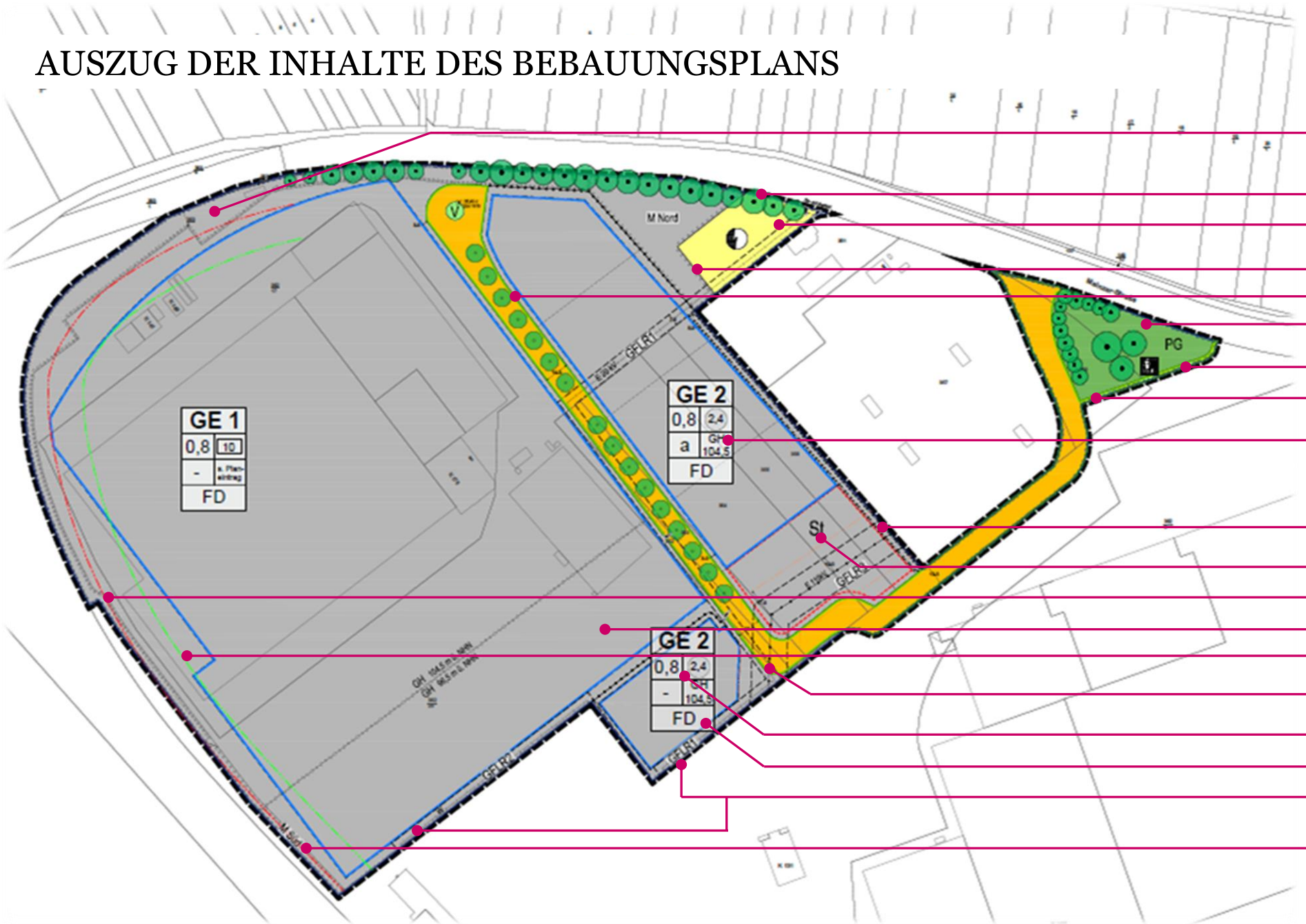


- PLANZEICHENERKLÄRUNG:**
- I Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8, s. Nutzungsschablone
  - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 2,4, s. Nutzungsschablone
  - 10 Baumessenzahl (BMZ), z. B. 10, s. Nutzungsschablone
  - GH Gebäudehöhe, als Höchstmaß, z.B. 103 m über Normalhöhenmaß (ü. NHN)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise, s. Nutzungsschablone
- Nutzungsschablone**
- | Nutzungswert     |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl/Baumessenzahl |
| Bauweise         | maximale Gebäudehöhe              |
| Dachform         |                                   |
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
- Saugrenze
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Örtliche Straßenverkehrsfläche
  - Örtliche Straßenverkehrsfläche - besondere Zweckbestimmung
  - Fußweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlage
  - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche
  - V Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
  - PG private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- M Süd Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Bezeichnung der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. M Süd
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- GFLR1 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, z.B. LR1

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhalt von Bestandsbäumen
  - Anpflanzung von Bäumen
- II Örtliche Bauvorschriften (§ 91 Abs. 1 HBO)**
- FD Dachform, z.B. Flachdach
- III Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FBfBO - Bauverbotszone der B43
  - Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 FBfBO - Zustimmungsbereich der B43
  - Vermittlungsgebiete Fläche: festgestellte Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Hochwasserbetrobenungsplan Risikokarte Main und Rhein-HLU/ RP DA
- IV Hinweise und sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen der baulichen Anlagen
  - oberirdische Hochspannungsleitung 110 kV mit Schutzstreifen
  - unterirdische Leitungen 20 kV / Wasserleitung (W)
  - Straßenbreite in Meter, z.B. 20 m
  - unterer Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhenmaß, 88,42 m ü. NHN
- V Darstellung ohne Normcharakter**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Lage im Stadtgebiet**
- 
- KATASTERVERMERK**  
Die Flangrundlage bezüglich der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Juni 2022 überein.
- Rüsselsheim am Main, den \_\_\_\_\_
- Stadt Rüsselsheim am Main**
- Gemarkung Rüsselsheim  
Flur 3
- Bebauungsplan Nr. 151  
"Gewerbepark West"  
VORENTWURF**
- Stand: 05.05.2023



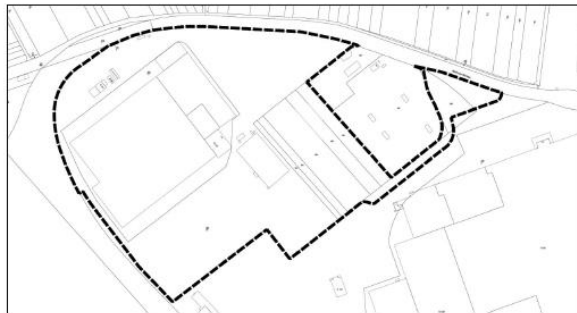
# AUSZUG DER INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS



- Flächen für Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Bestandsbäumen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Maßnahmenflächen (Nord)
- Anpflanzung von Bäumen private Grünfläche
- Fußweg
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Höhe: 114,5 m ü NHN = 26 m  
104,5 m ü NHN = 16 m  
96,5 m ü NHN = 8 m
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Stellplätze
- Bauverbotszone der B43
- Gewerbegebiet
- Zustimmungsbereich der B43
- Hochspannungsleitung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- GRZ / GFZ / BMZ
- Flachdach
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Maßnahmenflächen (Süd)



Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“  
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,  
Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen,  
Hinweise



Vorentwurf

Stand: 05.05.2023

Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“, Stadt Rüsselsheim am Main  
Textliche Festsetzungen - Vorentwurf

Stand: 05.05.2023

## Inhalt

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Gewerbegebiet GE 1 .....	4
1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen .....	4
1.1.2 Nicht zulässige Nutzungen .....	4
1.2 Gewerbegebiet GE 2 .....	4
1.2.1 Allgemein zulässige Nutzungen .....	4
1.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen .....	5
1.2.3 Nicht zulässige Nutzungen .....	5
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Grundflächenzahl (GRZ).....	5
2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) .....	5
2.3 Baumassenzahl (BMZ) .....	6
2.4 Höhe baulicher Anlagen .....	6
2.4.1 Höhe technische Aufbauten, Dachaufbauten .....	6
<b>3. Bauweise</b> .....	<b>6</b>
3.1 Abweichende Bauweise „a“ .....	6
<b>4. Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>6</b>
4.1 Baugrenzen .....	6
<b>5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze</b> .....	<b>7</b>
5.1 Nebenanlagen .....	7
5.2 Stellplätze .....	7
<b>6. Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität</b> .....	<b>7</b>
<b>7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b> .....	<b>7</b>
<b>8. Grünflächen</b> .....	<b>8</b>
8.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ (Wendeanlage).....	8
8.2 Private Grünfläche .....	8
<b>9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
9.1 Maßnahmenfläche Nord (M Nord) .....	8
9.2 Maßnahmenfläche Süd (M Süd) .....	8
9.3 Turmfalke .....	8
9.4 Insektenschonende Beleuchtung .....	8
9.5 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen .....	9
<b>10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>9</b>
10.1 Anpflanzung von Bäumen .....	9
10.2 Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Planstraße .....	9
10.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
10.4 Begrünung der Grundstücksfreiflächen .....	10
10.5 Dachbegrünung .....	10

AS+P

2/21

Bebauungsplan Nr. 151 „Gewerbepark West“, Stadt Rüsselsheim am Main  
Textliche Festsetzungen - Vorentwurf

Stand: 05.05.2023

10.6 Fassadenbegrünung .....	11
10.7 Erhaltung von Bäumen .....	11
10.8 Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
10.9 Allgemeiner Schutz von Baum- und Grünbeständen .....	12
<b>1. Gestaltung baulicher Anlagen</b> .....	<b>13</b>
1.1 Dachform und Dachneigung: .....	13
1.2 Einfriedungen .....	13
1.3 Einfahrten und Einfahrtsbreiten auf das Grundstück .....	13
1.4 Werbeanlagen .....	13
<b>1. Vernässungsgefährdete Fläche</b> .....	<b>14</b>
<b>1. Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)</b> .....	<b>14</b>
<b>2. Risiko-Überschwemmungsgebiet</b> .....	<b>14</b>
<b>1. Bodenverunreinigungen</b> .....	<b>15</b>
<b>2. Kampfmittel</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Bemessungsgrundwasserstände</b> .....	<b>15</b>
<b>4. Wasserrechtliche Genehmigung</b> .....	<b>15</b>
<b>5. Bebauung unter der Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung</b> .....	<b>15</b>
<b>6. Pflanzung unter der Leitungsschutzzone der 110 kV-Leitung</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Artenschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Denkmalschutz gem. §§ 18 und 21 Hess. Denkmalschutzgesetz</b> .....	<b>17</b>
<b>9. Stellplätze</b> .....	<b>17</b>
<b>10. Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen</b> .....	<b>17</b>
<b>11. Fassadenbegrünung</b> .....	<b>17</b>
<b>12. DIN-Normen und sonstige Regelwerke</b> .....	<b>17</b>
<b>13. Verzeichnis der Fachbeiträge</b> .....	<b>17</b>
<b>Vorschlagslisten Gehölze</b> .....	<b>19</b>
Vorschlagsliste 1 – Bäume .....	19
Vorschlagsliste 2 – heimische Sträucher .....	20
Vorschlagsliste 3 – Kletterpflanzen .....	21

AS+P

3/21

**AS+P**

think ahead.



VOGELPERSPEKTIVE

# Gebietsentwicklung Eselswiese

Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ - Offenlagebeschluss

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 07.06.2023

rüsselsheim  
am main





---

## **Gliederungspunkte der Präsentation**

- **Rahmenplan 2022**
- **Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Mai 2023 - Planbild**
- **Wesentliche Inhalte der textlichen Festsetzungen**
- **Weiteres Verfahren / Ausblick**

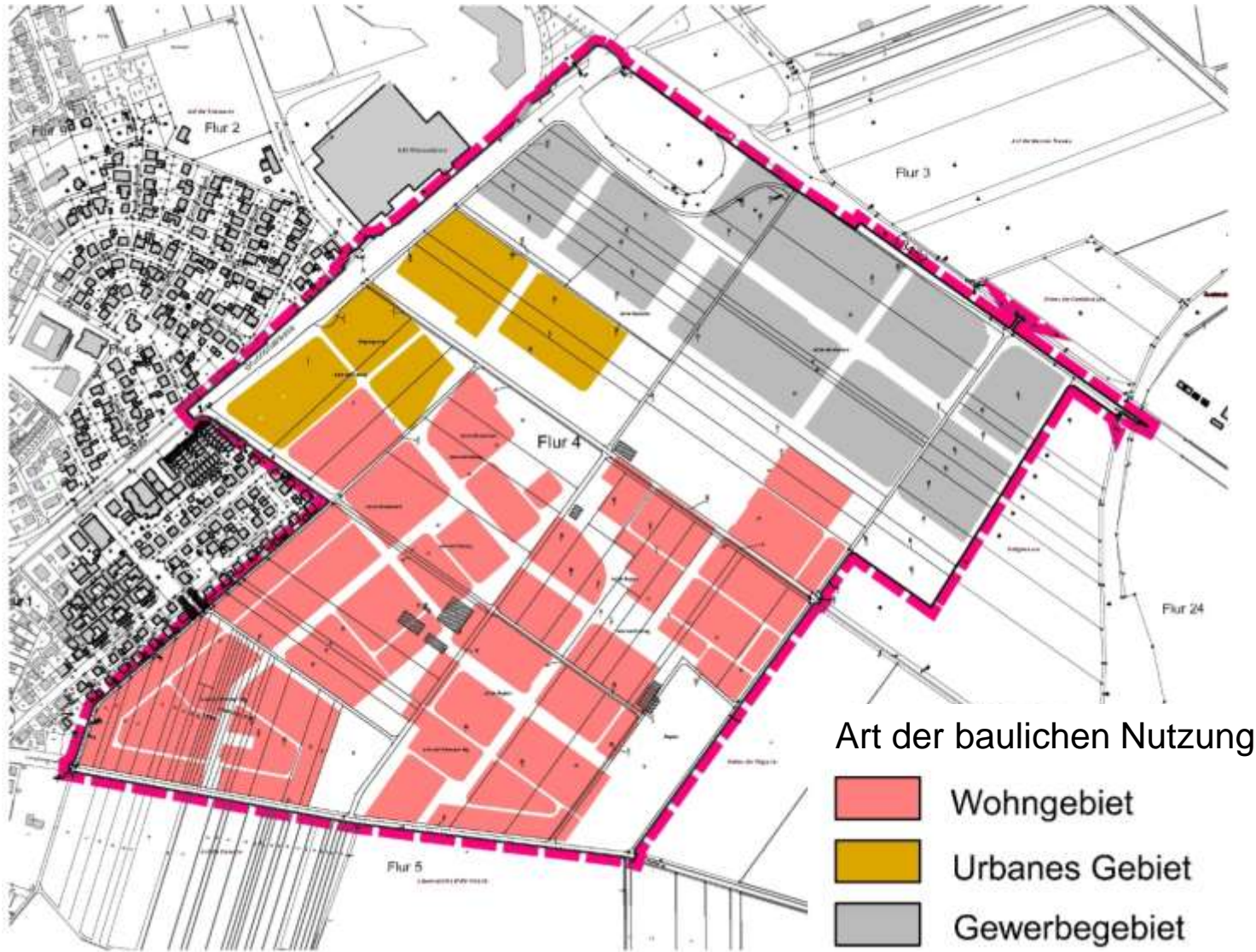
## RAHMENPLAN MIT GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



Quelle: „Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim“, STUDIO WESSENDORF, BERLIN, 22.09.2021

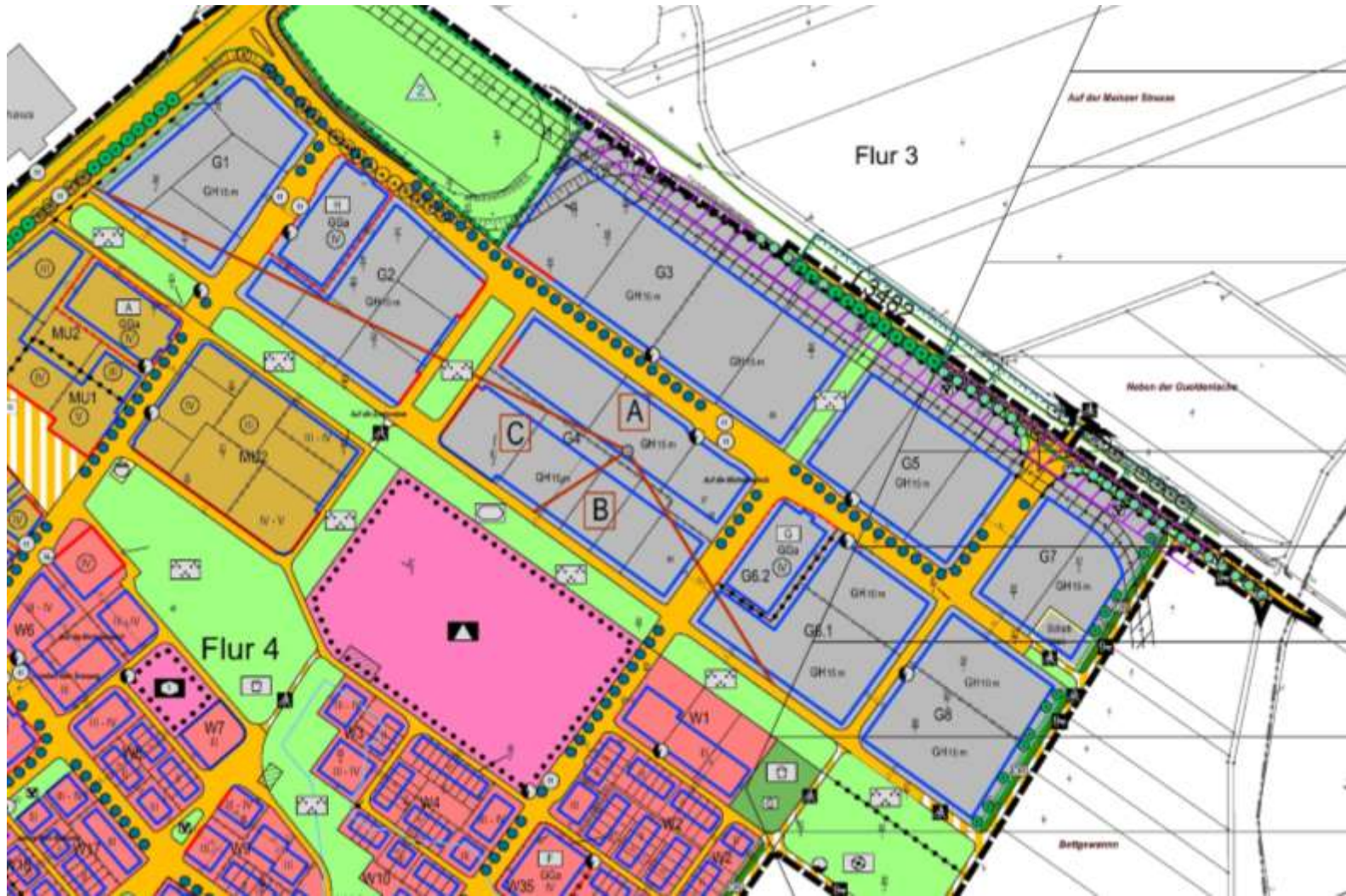
# BEBAUUNGSPLANENTWURF







Gewerbegebiet





## Gewerbegebiet

### Art der baulichen Nutzung

Einzelhandelsbetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze sowie Tankstellen sind nicht zulässig. Ebenso sind Betriebe des Speditions- und Logistikgewerbes nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, ebenso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie Schrottplätze und gewerbliche Parkanlagen und -plätze sind nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,6

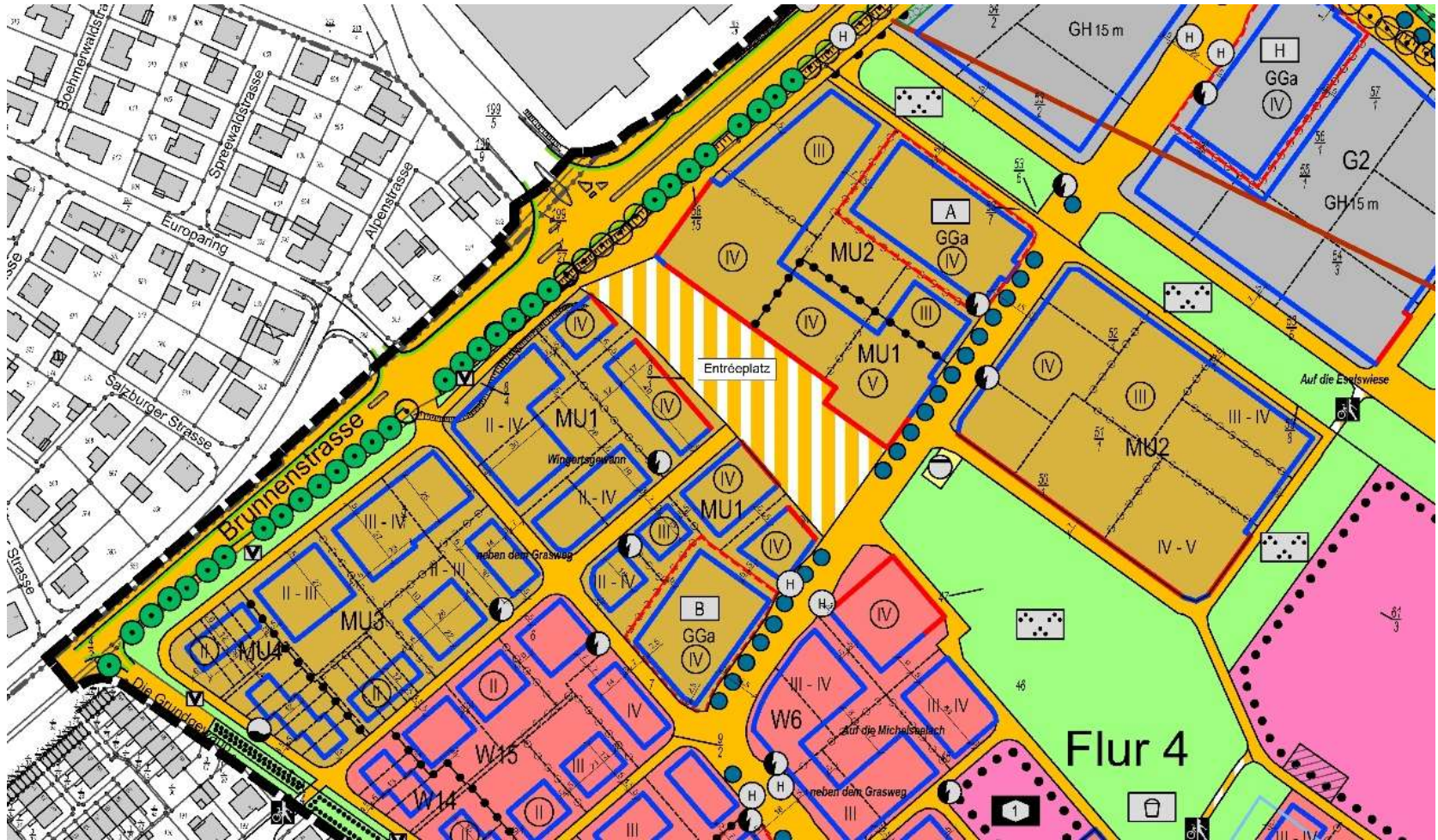
Geschossflächenzahl (GFZ): max. 2,0

Gebäudehöhe: max. 15 m

Gebäudehöhe: min. 7 m

- Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- Fassaden sind bis zu einer Höhe von 6 m zu mindestens 25 % mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig zu begrünen.
- Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sind aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.
- Auf mindestens 50 % der Dachflächen im Gewerbegebiet sind Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

 Urbanes Gebiet





**Urbanes Gebiet**

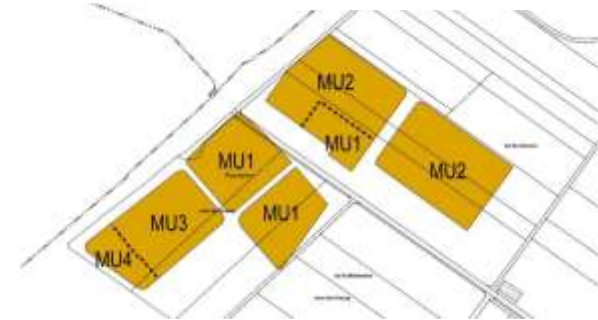
**Art der baulichen Nutzung**

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig. Nicht wesentlich störende bordellartige Betriebe oder eine Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ):	MU 1 und MU 2:	0,5
	MU 3 und MU 4:	0,4

Gliederung der Urbanen Gebiete



Mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden in den Gebieten MU 1 bis MU 4 sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Außenwandflächen mit einer Länge von über 8 m sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen.

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind ausschließlich in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen.

Auf mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden im Urbanen Gebiet sind Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 25 % dieser zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.





Allgemeines Wohngebiet





**Allgemeines Wohngebiet**

**Art der baulichen Nutzung**

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau-betriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Gebiet	Bauweise	GRZ	GFZ	Gebiet	Bauweise	GRZ	GFZ
W1	EH	0,2	0,6	W19	O	0,3	0,8
W2	EH, HG	0,3	0,6	W20	EH, HG	0,3	1,1
W3	EH, HG	0,5	1,7	W21	O	0,3	0,9
W4	EH, HG	0,3	0,9	W22	O	0,3	0,8
W5	O	0,3	0,6	W23	DH, HG	0,3	0,6
W6	EH	0,4	1,6	W24	O	0,3	0,6
W7	EH	0,4	1,2	W25	O	0,3	0,6
W8	O	0,4	1,2	W26	O	0,3	0,8
W9	EH, HG	0,3	1,1	W27	O	0,3	0,9
W10	O	0,4	1,2	W28	EH, HG	0,3	1,2
W11	O	0,2	0,4	W29	O	0,3	0,6
W12	EH, HG	0,4	1,3	W30	O	0,3	0,7
W13	EH	0,3	1,1	W31	O	0,2	0,6
W14	HG, DH	0,3	0,6	W32	O	0,3	0,7
W15	O	0,3	0,8	W33	O	0,3	0,6
W16	O	0,3	1,1	W34	EH, HG	0,3	0,7
W17	O	0,4	1,2	W35	a	0,8	14*
W18	O	0,3	0,8				





## Allgemeines Wohngebiet

Mindestens 80 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen; ausgenommen sind die Dachflächen von Satteldächern in den Gebieten W14 und W24.

Die Anlage von Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.



## Flächen für den Gemeinbedarf – Soziale Zwecke

### Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte.

### Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,6

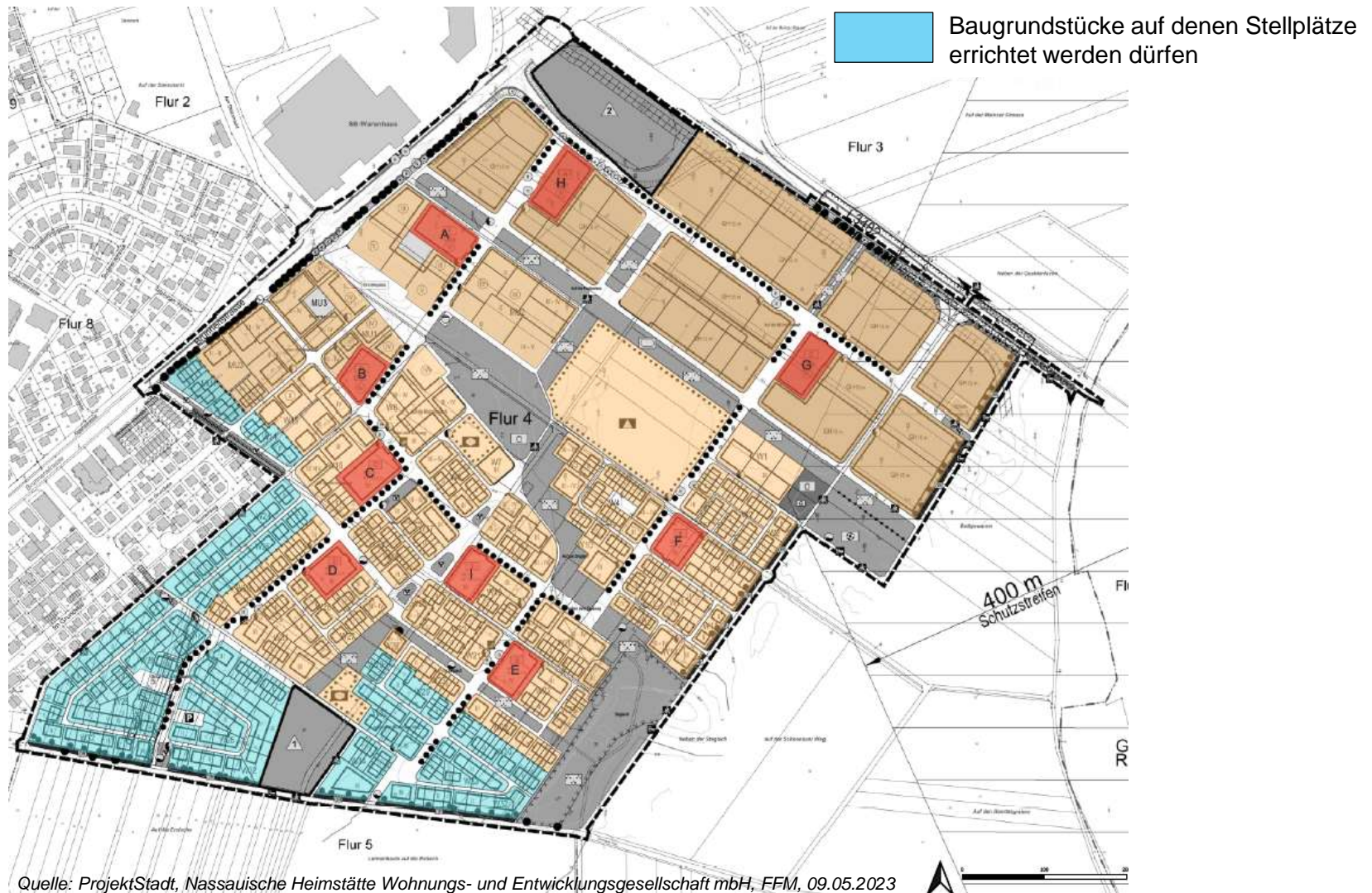
Mindestens 70 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen.



Flächen für den Gemeinbedarf

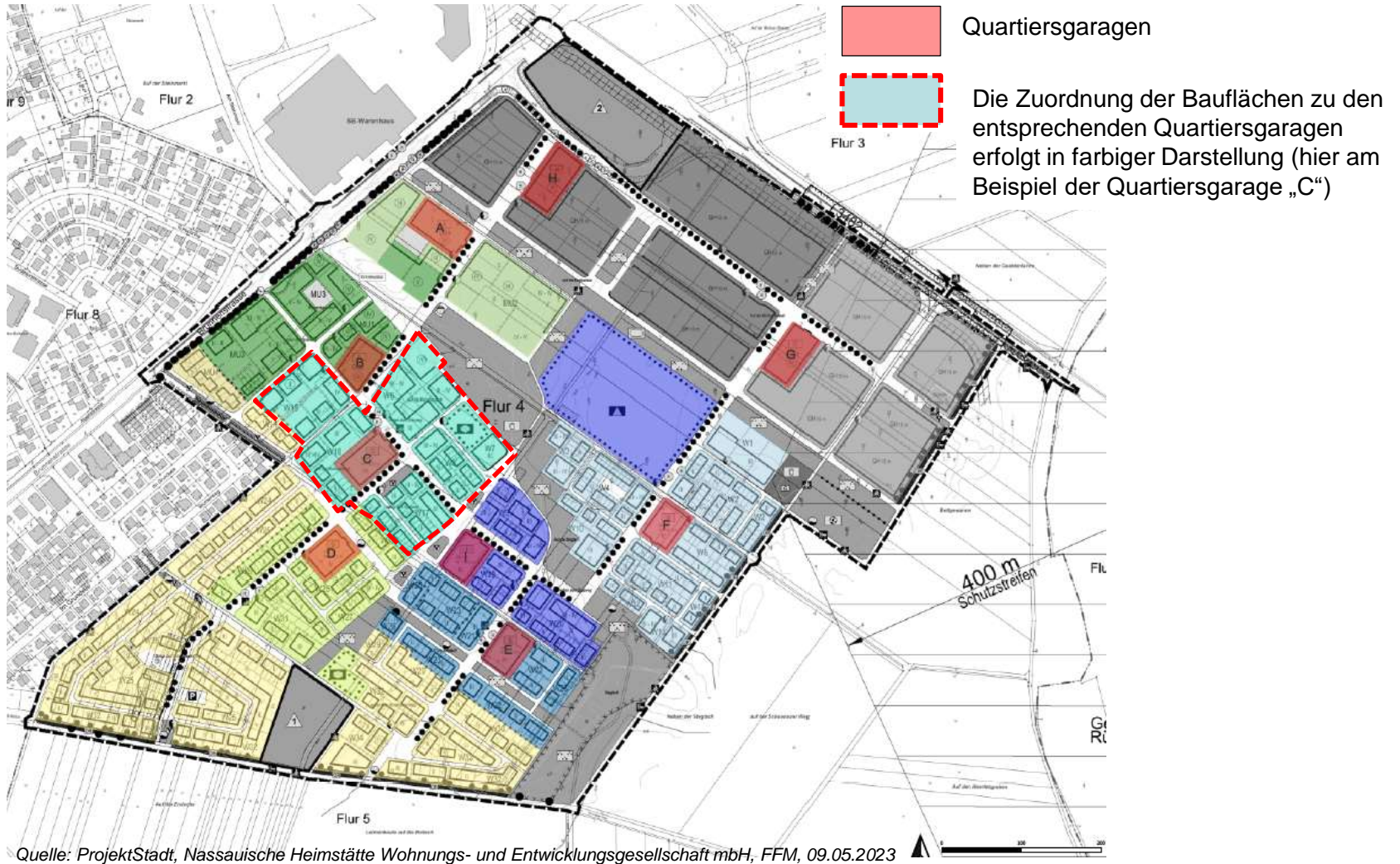


Zulässigkeit von Stellplätzen auf Baugrundstücken



Quelle: ProjektStadt, Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH, FFM, 09.05.2023

Quartiersgaragen - Zuordnung



Quartiersgaragen



Die Zuordnung der Bauflächen zu den entsprechenden Quartiersgaragen erfolgt in farbiger Darstellung (hier am Beispiel der Quartiersgarage „C“)



Öffentliche Grünflächen





## Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

Die festgesetzte Öffentliche Grünfläche - Parkanlage ist als Grünfläche herzustellen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche darf der Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen maximal 20 % betragen.

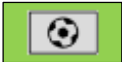
Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Wege
- Kinderspielflächen
- Aufenthaltsflächen
- Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen
- Anlagen für wasserwirtschaftliche Zwecke

Auf mindestens 20 % der Grünfläche - Parkanlage sind Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden.

Auf mindestens 10 % der Grünfläche – Parkanlage ist die Entwicklung von extensiv gepflegten Wiesenflächen/Blühwiesen vorzunehmen und zu erhalten.

Ergänzend zu den festgesetzten Nutzungen und Bepflanzungen ist der Flächenanteil der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage im Bereich der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit einer mindestens 60 cm dicken Schicht aus unbelastetem Oberboden zu überdecken und anschließend entsprechend der Festsetzung zu begrünen.

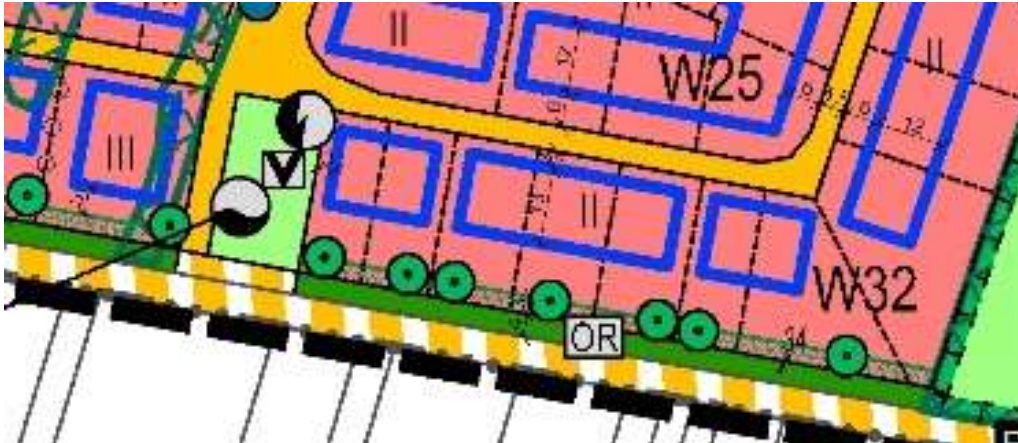


## Öffentliche Grünfläche - Bolzplatz

Zulässig sind sportlichen Zwecken dienende Anlagen sowie diesen Anlagen funktional dienende Gebäude und bauliche Anlagen.



 Ortsrandeingrünung



Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Ortsrandeingrünung ist (mit Ausnahme des Schutzstreifens der unterirdischen Gasleitung) eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So ist je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche ein Gehölz anzupflanzen. Es sind gemischte Pflanzungen aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Der anzupflanzende Baumanteil muss mindestens 20 % der gepflanzten Stückzahl betragen.



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist, soweit nicht der Schutzstreifenbereich von unterirdischen Leitungen betroffen ist, eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So ist je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche ein Gehölz. Innerhalb der Grundstücksfreiflächen die unmittelbar an die festgesetzte Ortsrandeingrünung angrenzen ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Bäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammhöhe mindestens 1,8 m, Stammumfang mindestens 7 cm zu pflanzen.



## Anzupflanzender Straßenbaum



An den im Planbild festgesetzten Standorten sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Es sind ausschließlich Hochstämme (3 x verpflanzt) mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen.

Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3,0 m abgewichen werden.

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Sanddüne  
 Sukzession



Die Fläche dient ausschließlich der Sicherung, Entwicklung und Pflege der trockenheitsgeprägten Vegetationsbestände der Sanddüne. Das Aufbringen von Düngemitteln, Bodenverbesserungsmaterialien oder Oberboden sowie Flächenversiegelungen oder Flächenbefestigungen jeglicher Art sind unzulässig.

Das im Rahmen von Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

Die Fläche ist vollständig mit einem Zaun und/oder Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,6 m einzufrieden.

Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die innerhalb der Fläche bestehenden Versiegelungsbereiche sind zu entsiegeln. Hierzu ist die Deckschicht sowie der dazu gehörige Unterbau vollständig zu entfernen und von der Fläche abzuräumen. Die bestehenden Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten. Schnitt- und Pflegemaßnahmen sind ausschließlich innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der Außengrenze der Fläche sowie im Schutzstreifenbereich der Gasleitung zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe sind unzulässig.

- **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB** **20.07.2023**
- **Öffentliche Auslegung des Planentwurfs** **nach den Sommerferien**
- **Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung** **Q1. 2024**
- **Satzung** **Sommer 2024**



**HERZLICHEN DANK**