

# Stadt Rüsselsheim

## Bebauungsplan Nr. 144 „Opel Forum Rüsselsheim“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauBG

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand 11. Oktober 2008

Magistrat der Stadt Rüsselsheim



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Vorbemerkung</b>	<b>2</b>
<b>2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</b>	<b>4</b>
2.1 Bürger 01	5
2.2 Bürger 02	8
2.3 Bürger 03 (wie Bürger 02)	9
2.4 Bürger 04 (wie Bürger 02)	10
2.5 Bürger 05	11
2.6 Bürger 06	12
2.7 Bürger 07	18
2.8 Bürger 08 (wie Bürger 06)	20
2.9 Bürger 09	26
2.10 Bürger 10 (wie Bürger 09)	28
2.11 Bürger 11	30
2.12 Bürger 12	32
2.13 Bürger 13	34
2.14 Bürger 14	36
2.15 Bürger 15	40
<b>3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b>	<b>41</b>
3.1 Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt	42
3.2 Gemeinde Bischofsheim	43
3.3 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	44
3.4 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken	46
3.5 Fraport AG	48
3.6 Verband Hessischer Fischer e.V.	50
3.7 IHK	51
3.8 Kraftwerke Mainz-Wiesbaden	54
3.9 Kreis Groß-Gerau	55
3.10 Landeshauptstadt Mainz	63
3.11 Polizeipräsidium Südhessen	65
3.12 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.	67
3.13 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt	68
3.14 RWE	70
3.15 T Com	71
3.16 Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V.	72
3.17 Landeshauptstadt Wiesbaden	74
3.18 Untere Naturschutzbehörde	75
3.19 Schulverwaltungsamt	80

## 1 Vorbemerkung

### Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 14.07.2008 bis zum 15.08.2008 wurde der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Außerdem wurden die Fachgutachten zur Einsicht bereit gehalten

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.06.2008 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 62 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 29 Stellen nicht geantwortet haben:

- Abwasserverband Rüsselsheim-Raunheim
- Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
- Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V.
- Deutscher Alpenverein, LV Hessen
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Hessen
- BUND KV Groß-Gerau,
- Landesjagdverband Hessen e.V.,
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband
- Magistrat der Stadt Flörsheim,
- Gemeindevorstand Ginsheim-Gustavsburg
- Magistrat der Stadt Groß-Gerau,
- Deutsche Post AG,
- Überlandwerk Groß-Gerau GmbH,
- PLEdoc GmbH,
- BASF AG,
- Gas-/Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH
- Stadtwerke Rüsselsheim GmbH,
- Stadtwerke Mainz AG,
- Riedwerke,
- Kreishandwerkerschaft,
- Rhein-Main-Verkehrsverbund,
- Landratsamt Groß-Gerau, Gesundheitsamt
- Adam Opel GmbH,
- Deutsch-Türkischer Gewerbeverein,
- Treffpunkt Innenstadt,
- Stadt Darmstadt,
- Deutsche Flugsicherung, Unternehmenszentrale
- Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde

Bei den 33 Antworten haben 14 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um folgende:

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie
- Amt für Bodenmanagement Heppenheim
- Gemeinde Büttelborn
- Gewerbeverein Rüsselsheim
- Handwerkskammer Rhein-Main
- Stadt Hattersheim am Main

- Hochheim am Main
- Stadt Kelsterbach
- Stadt Mörfelden-Walldorf
- Gemeinde Nauheim
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
- Stadt Raunheim
- Gemeinde Trebur
- Stadt Weiterstadt

Anregungen

Beschlussempfehlung

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

Die Reihenfolge der Behandlung der Stellungnahmen stellt keine Wertung dar.

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**2.1 Bürger 01****Energieverbrauchsbezogene Festsetzungen**

Der Verein ENERGIEWENDE stellt fest, dass angesichts der zunehmenden Verknappung der Energieressourcen und des weltweiten Temperaturanstiegs als Folge des immer noch zunehmenden Ausstoßes von Kohlendioxid der Bebauungsplan diesbezüglich leider nur zwei unzureichende Hinweise enthält, die in wenigen Zeilen wiedergegeben werden können:

Unter Punkt 1.2.5 (Technische Infrastruktur)/Leitungen) ist zu lesen:

„Zurzeit erfolgt die Wärmeversorgung des gesamten Opel Werkes und des Opel Altwerkebereiches (A - D) mit Fernwärme aus dem Opel Kraftwerk des Contractors KEO. Diese Wärme wird in einer KWK-Anlage erzeugt. Dadurch treten praktisch keine lokalen Schadstoffemissionen im Altwerkebereich durch die Wärmeversorgung auf. Es erscheint deshalb ökologisch wie auch wirtschaftlich sinnvoll, die bestehende Wärmeversorgung des Altwerkebereiches beizubehalten.“

Und unter Punkt 9.4.1.9 (Vermeidung von Emissionen sowie Umgang mit Abwässern) ist zu lesen:

„Die Anlage von Photovoltaikanlagen und /oder Solaranlagen zur Wärmegewinnung auf den Dächern der bestehenden bzw. neuen Gebäude ist empfehlenswert, soweit denkmalpflegerische Belange nicht entgegenstehen“.

Das sind nur Empfehlungen und insofern einfach unzureichend. ENERGIEWENDE e. V. hat immer wieder darauf hingewiesen, dass eine Stadt, die sich ihrer Mitgliedschaft im Klimabündnis rühmt, alles daran setzen muss, dass in ihren Grenzen nur Bauten errichtet werden, für deren Betrieb so wenig wie möglich Energie verbraucht wird. Während dieser Forderung seitens des Magistrats in der Vergangenheit oft entgegengehal-

Festsetzungen für einen Anschluss- und Benutzungszwang an zentrale Anlagen zur Energieversorgung (z.B. auch mit Kraft-Wärme-Kopplung) sind auf Grundlage der in § 9 Abs. 1 BauGB enthaltenen Tatbestände nicht möglich. Der Bebauungsplan ist hier das falsche Instrument.

Dies gilt auch für Vorgaben zur Wärmedämmung von Gebäuden, Photovoltaikanlagen oder Absorptionskälteanlagen.

Es muss daher bei den zitierten Empfehlungen bleiben.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

ten wurde, dass hierdurch Investoren abgeschreckt werden könnten, sollte sich in der Zwischenzeit die Erkenntnis durchgesetzt haben, dass geringer Energiebedarf und damit niedrige Nebenkosten bei der Vermietung von Gebäuden bereits heute große Bedeutung haben. In Zukunft jedoch dürfte der Wunsch nach niedrigen Energiekosten in bisher nicht gekanntem Maß steigen. Modern bauen heißt deshalb energiesparend bauen.

Nicht umsonst wird nun endlich eine 30-prozentige Reduzierung der Grenzwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV vom 27.7.2007) ab 1.1.2009 geplant, die dann ab 2012 noch einmal um 30 Prozent verbessert werden soll.

ENERGIEWENDE e. V. fordert deshalb den Magistrat auf, eine Vorschrift in den Bebauungsplan Nr. 144 „Opel Forum Rüsselsheim“ aufzunehmen, die diese absehbare Entwicklung vorausschauend berücksichtigt.

Darüber hinaus kann ENERGIEWENDE e.V. die Auffassung des Magistrats nicht teilen, dass die Art der Wärmeversorgung nicht den Bebauungsplan, sondern nur seine Durchführung betreffe. Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ist eine so wichtige Maßnahme zur Senkung von Primärenergieverbrauch und Schadstoffausstoß, dass es einfach widersinnig wäre, diese sich hier geradezu aufdrängende Chance nicht im Bebauungsplan festzuschreiben. KWK würde schon heute in viel stärkerem Maße genutzt, wenn nicht allzu oft die große Distanz zwischen Erzeuger und Verbraucher dagegen spräche. Im Fall „Opel Forum Rüsselsheim“ liegen jedoch geradezu ideale räumliche Bedingungen für die Nutzung von KWK vor.

Doch nicht nur die Beheizung der Gebäude, sondern auch deren Kühlung (Klimatisierung) in den Sommermonaten wird bei der zu erwartenden Nutzung eine große Rolle spielen. Eine zentrale Absorptionskälteanlage z. B., die mit der Wärme aus KWK betrieben werden kann, dürfte mit dazu beitragen, den Primärenergieverbrauch des „Opel Fo-

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

rum Rüsselsheim" beispielhaft gering zu halten. Unsere Forderungen:

- Anschlusspflicht an das vorhandene Fernwärmenetz.
- Vorschrift zur Berücksichtigung der EnEV 2012 in der zu erwartenden Form, also Unterschreiten der Grenzwerte der EnEV 2009 um mindestens 30%.
- Photovoltaik auf mindestens 30% der gesamten Dachfläche.
- Falls Kälte erforderlich, diese nur mittels Absorptionskälteanlagen erzeugen.

**Radverkehr**

Als eine mit Energieeinsparung unmittelbar verbundene, aber leider noch nicht allgemein wahrgenommene Möglichkeit ist die (zumindest teilweise) Substitution des PKW's durch das Fahrrad. Angesichts der steigenden Kosten für Benzin und Diesel dürfte sich das in Zukunft ändern. Deshalb muss das Opel Forum von Norden, Osten und vor allem auch von Süden mit dem Fahrrad einfach und bequem zugänglich sein. Das macht eine beidseitige Radwegführung in der vorgesehenen Eisenbahnterminierung zwingend erforderlich.

Der Magistrat der Stadt Rüsselsheim stellt mit dem vorgelegten Bebauungsplan die Weichen für die weitere Entwicklung der Stadt als Mittelzentrum. Er will, dass „die geplanten Nutzungen verträglich in die Rüsselsheimer Innenstadt eingebunden werden, um die vorhandenen Nutzungen zu sichern und zu stärken“. Es wäre unverantwortlich, wenn im Bebauungsplan für ein so umfangreiches Vorhaben in Anbetracht der voraussehbaren Energieverknappung dem Prinzip Nachhaltigkeit so wenig Bedeutung beigegeben würde. Unsere Forderung:

Ermöglichung von Radverkehr auf allen Erschließungsrouten.

Im Bebauungsplan wird die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt. Dies ist der Bauplanung vorbehalten. Allerdings ist bei der Festlegung der Straßenverkehrsfläche hinsichtlich ihrer Breite die Frage von Radverkehrsanlagen zu berücksichtigen. Dies ist für die Breite der Straßenverkehrsfläche der Nord-Süd-Verbindung dahingehend erfolgt, dass ein beiderseitiger Radweg möglich ist.

Innerhalb der übrigen festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden Radfahrer im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Aufgrund des durch den Baubestand gegebenen beengten Profilraumes sind keine separaten Radwege möglich und bei den prognostizierten Verkehrsbelastungen auch nicht erforderlich.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## 2.2 Bürger 02

### Verlängerung der Ludwigstraße

Die Zufahrt in der Verlängerung der Ludwigstraße muss unterbleiben. Nach dem Verkehrsgutachten ist mit einer Belastung durch den Anlieferungsverkehr von ca. 200 LKW-Fahrten von über 3,5 t täglich zu rechnen. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Grundschule Innenstadt. Neben einer unvermeidbaren Verschlechterung der Lernbedingungen an der Schule sind auch negative Auswirkungen auf die Arbeitssituation von Lehrerinnen und Lehrern und die Verkehrssicherheit des Schulweges zu befürchten. Die in diesem Zusammenhang in die Diskussion gekommene Verlegung der Schule lehnen wir ab.

Mit dem Bau der im Norden durch den Opelgebäuderiegel gehenden Erschließungsstraße findet eine nicht akzeptable Lärm- und Abgasbelastung der Innenstadt statt. In einer Zeit, in der innerstädtische Räume durch Verkehrsberuhigung lebenswert und kinderfreundlich gestaltet werden sollen, ist dies nicht nachvollziehbar. Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Rüsselsheimer Innenstadt zu vermeiden, ist die Erschließungsstraße parallel zur Weisenauer Str. auf der bestehenden Straße im Opelwerksgebäude („Wilhelmstraße“) Richtung Bischofsheim, die ja auch für den Baustellenverkehr genutzt werden soll, zu führen.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Verkehrslärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer Verschlechterung der Lernbedingungen, negativer Auswirkungen auf Arbeitssituation von Lehrerinnen und Lehrern und die Verkehrssicherheit des Schulweges werden daher nicht geteilt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## 2.3 Bürger 03 (wie Bürger 02)

### Verlängerung der Ludwigstraße

Die Zufahrt in der Verlängerung der Ludwigstraße muss unterbleiben. Nach dem Verkehrsgutachten ist mit einer Belastung durch den Anlieferungsverkehr von ca. 200 LKW-Fahrten von über 3,5t täglich zu rechnen. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Grundschule Innenstadt. Neben einer unvermeidbaren Verschlechterung der Lernbedingungen an der Schule sind auch negative Auswirkungen auf die Arbeitssituation von Lehrerinnen und Lehrern und die Verkehrssicherheit des Schulweges zu befürchten. Die in diesem Zusammenhang in die Diskussion gekommene Verlegung der Schule lehnen wir ab.

Mit dem Bau der im Norden durch den Opelgebäuderiegel gehenden Erschließungsstraße findet eine nicht akzeptable Lärm- und Abgasbelastung der Innenstadt statt. In einer Zeit, in der innerstädtische Räume durch Verkehrsberuhigung lebenswert und kinderfreundlich gestaltet werden sollen, ist dies nicht nachvollziehbar. Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Rüsselsheimer Innenstadt zu vermeiden, ist die Erschließungsstraße parallel zur Weisenauer Str. auf der bestehenden Straße im Opelwerksgelände ("Wilhelmstraße") Richtung Bischofsheim, die ja auch für den Baustellenverkehr genutzt werden soll, zu führen.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer Verschlechterung der Lernbedingungen, negativer Auswirkungen auf Arbeitssituation von Lehrerinnen und Lehrern und die Verkehrssicherheit des Schulweges werden daher nicht geteilt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## 2.4 Bürger 04 (wie Bürger 02)

### Verlängerung der Ludwigstraße

Die Zufahrt in der Verlängerung der Ludwigstraße muss unterbleiben. Nach dem Verkehrsgutachten ist mit einer Belastung durch den Anlieferungsverkehr von ca. 200 LKW-Fahrten von über 3,5t täglich zu rechnen. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Grundschule Innenstadt. Neben einer unvermeidbaren Verschlechterung der Lernbedingungen an der Schule sind auch negative Auswirkungen auf die Arbeitssituation von Lehrerinnen und Lehrern und die Verkehrssicherheit des Schulweges zu befürchten. Die in diesem Zusammenhang in die Diskussion gekommene Verlegung der Schule lehnen wir ab.

Mit dem Bau der im Norden durch den Opelgebäuderiegel gehenden Erschließungsstraße findet eine nicht akzeptable Lärm- und Abgasbelastung der Innenstadt statt. In einer Zeit, in der innerstädtische Räume durch Verkehrsberuhigung lebenswert und kinderfreundlich gestaltet werden sollen, ist dies nicht nachvollziehbar. Um eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Rüsselsheimer Innenstadt zu vermeiden, ist die Erschließungsstraße parallel zur Weisenauer Str. auf der bestehenden Straße im Opelwerksgebäude ("Wilhelmstraße") Richtung Bischofsheim, die ja auch für den Baustellenverkehr genutzt werden soll, zu führen.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer Verschlechterung der Lernbedingungen, negativer Auswirkungen auf Arbeitssituation von Lehrerinnen und Lehrern und die Verkehrssicherheit des Schulweges werden daher nicht geteilt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## 2.5 Bürger 05

### Flächen für Unternehmensgründer, Start-Up's und Wachstumsbranchen

Unsere Meinung: Eine Aufwertung Rüsselsheims als regionales Einkaufszentrum ist illusorisch, dafür gibt es im näheren Umland zu viele Alternativen. Die jetzt geplante Ansiedelung eines Einkaufszentrums im Opel Forum wird sich rasch als hoch unwirtschaftlich herausstellen - in wenigen Jahren wird es das gleiche Schicksal ereilen wie die bereits leer stehende Karstadt Ruine und der Problemfall EKZ Main Spitze an der Grenze zu Raunheim. Daneben hat die Rüsselsheimer Innenstadt die Attraktivität und den Charme eines Mülleimers - man geht nur noch dorthin, wenn es sich wirklich nicht vermeiden lässt. Die Stadt verkommt (1 Euro Läden, Internet Phone Shops, Wettbüros); die völlig misslungene Umgestaltung des Bahnhofplatzes tut ein Übriges, sich in der Innenstadt höchst unwohl zu fühlen.

Unser Vorschlag: Die Flächen des Opel Forums sollten Unternehmensgründern, Start-Up's und Wachstumsbranchen angeboten werden, die einen günstigen Standort im Rhein-Main-Gebiet suchen und die Vergabe an die Schaffung von Arbeitsplätzen geknüpft werden. Gleichzeitig sollte der Magistrat durch eine behutsame Steuerung in der Belegung der Geschäftslokale der Innenstadt dafür Sorge tragen, dass das Zentrum nicht zum Slum verkommt, sondern wieder an Attraktivität gewinnt. Darüber hinaus wäre auch ein Rückbau der Visitenkarte „Bahnhofsvorplatz“ mittels der Anpflanzung von Bäumen und der Ansiedelung von Straßencafés ein Anreiz, wieder gerne in die Innenstadt zu kommen.

Die Meinung wird zur Kenntnis genommen.

Mit dem geplanten Opel Forum soll den genannten Problemen der derzeitigen Einkaufssituation entsprechend den Zielen Rüsselsheim 2020 entgegengewirkt werden

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans hier zukünftig zulässigen Nutzungen (Kerngebiet) schließen die gewünschten Nutzungen nicht aus, wenn sich entsprechende Interessenten finden. Eine Festschreibung des Mieter-/Nutzerklientels ist durch einen Bebauungsplan nicht möglich.

Die Gestaltung von Flächen wie dem Bahnhofsvorplatz etc. ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung.

Unmittelbare Festsetzungen für Bereiche außerhalb des Plangebiets sind im Bebauungsplan nicht möglich.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## 2.6 Bürger 06

### Zufahrt in der Verlängerung Ludwigstraße

Die Zufahrt in der Verlängerung der Ludwigstraße muss unterbleiben. Nach dem Verkehrsgutachten ist mit einer Belastung durch den Anlieferungsverkehr von 200 LKW-Fahrten von über 3,5 t täglich zu rechnen. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Innenstadt, die Ludwigstraße und vor allem der Grundschule Innenstadt.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

### Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 50 qm Verkaufsfläche entspricht nicht den Anforderungen. Das Verkehrsgutachten geht

Der im Verkehrsgutachten genannte Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bezieht sich nicht auf die

## Anregungen

unter Berücksichtigung aller Reduktionsmöglichkeiten von einem Stellplatzschlüssel von 1:30 qm VKF aus. Nicht ausreichende Stellplätze führen zu einer Belastung der Innenstadt bzw. führen zu Kosten für die Stadt, die dann Stellplätze außerhalb auf eigene Kosten erstellen muss.

## Beschlussempfehlung

Verkaufsfläche eines Einkaufszentrums, die sich aus einem Mix unterschiedlicher Nutzungsarten zusammensetzt (Einzelhandel, Gastronomie / Dienstleistung und Freizeit / Fitness), sondern nur auf den Teilaspekt „Einzelhandel“. In der Stellplatzsatzung der Stadt ist für ein innerstädtisches Einkaufszentrum bisher keinen Richtwert festgelegt worden. Dies geschieht hier durch den Bebauungsplan.

Betrachtet man die Ausführungen zum Stellplatznachweis im Detail, so wird man feststellen, dass im Verkehrsgutachten ein Bedarf von 1.500 Stellplätzen ermittelt wurde. In der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich nach der voraussichtlichen Nutzung 1.913 Stellplätze, von denen 700 als außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen angesehen werden. 1.213 Stellplätze müssten bei den getroffenen Annahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans könnten aber sogar 1.650 Stellplätze errichtet werden, wenn der Bedarf (durch eine andere Zusammensetzung des Nutzungsmix) bestehen würde.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass der Standort hervorragend in den öffentlichen Personennahverkehr eingebunden und auch für Radfahrer gut zu erreichen ist.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Denkmalschutz**

Durch den Bau des Einkaufszentrums wird ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet.

Es ist unrichtig, dass ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet wird. Richtig ist, dass nach dem derzeitigen Stand der Bauplanung einige Gebäude/-teile im Inneren des Baublocks abgerissen werden sollen. Der weit überwiegende Teil des Ensembles, insbesondere soweit von ihm eine Auswirkung ausgeht – also auch die innere vom Opel Hauptportal ausgehende Ost-West-Achse als Ordnungslinie – bleibt jedoch erhalten. Dieses Konzept wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

ge erörtert. Das Denkmalamt hat zugunsten dieses Planungskonzeptes Bedenken gegen den erforderlichen Abriss einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile bzw. gegen Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz zurückgestellt, um eine positive Entwicklung der Innenstadt durch ein vergrößertes Angebot von Kerngebietsnutzungen zu initiieren. Insofern wird der denkmalwürdige Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und bleibt damit nachhaltig erhalten.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Erschließungsstraße mit Unterführung**

Die Erschließungsstraße mit Unterführung ist nur wegen des Baus des EKZ (Einkaufszentrum) erforderlich. Es ist daher nicht mehr als angemessen, dass der Bauherr des EKZ diese auch finanziert (zumindest mitfinanziert). Die Kosten sind bei der defizitären Haushaltslage der Stadt nicht finanzierbar.

Die genannte Erschließungsstraße dient der Verbesserung der generellen Erschließung der westlichen Innenstadt Rüsselsheims und damit der Entlastung der östlichen Innenstadt (Bereich Friedensstraße), wie sie im Rahmen der Innenstadtsanierung vorgesehen ist. Somit gibt es, es neben der Innenstadt als Ganzes, eine Vielzahl von Grundstücken, die sowohl von einer Verbesserung der Erschließung ihrer Grundstücke, als auch eine Vielzahl von Grundstücken, die durch die Entlastung von Verkehr profitieren. Die grundsätzliche Erschließung des Opel Forums ist andererseits auch ohne die genannte Erschließungsstraße über das vorhandene Verkehrsnetz gewährleistet, wie in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen wurde.

Bei der geplanten Straße handelt es sich um eine Maßnahme, die nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz bezuschungsfähig ist. Die Stadt wird sich für die Durchführung um die entsprechenden Fördermittel bemühen.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Verkaufsfläche**

Das EKZ wird mit einer Verkaufsfläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup> geplant. Fachleute gehen davon aus, dass EKZ in Städten mit 100.000

Die vorliegende Wirkungsanalyse der GFK Prisma zu den standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen sowie den Perspekti-

## Anregungen

EW maximal 5 – 7.000 m<sup>2</sup> VKF haben dürfen, ohne einschneidende negative Auswirkungen auf die umliegende Innenstadt zu haben. D.h. in der Rüsselsheimer Innenstadt wird es, wie im Einzelhandelsgutachten beschrieben, zu massiven Umsatzrückgängen, zu Geschäftsaufgaben, zu Leerständen, zu Mietpreisverfall, zum Niedergang der jetzigen Innenstadt kommen. Daher wird eine Verkaufsfläche von 29.000 m<sup>2</sup> nicht dem wirtschaftlichen Ermessen gerecht, eine Herabsetzung auf eine Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> ist gefordert.

**Lärm- und Abgasbelastung**

Mit dem Bau der im Norden durch den Opelgebäuderiegel gehenden Erschließungsstraße findet eine nicht akzeptable Lärm- und Abgasbelastung des Westendes und der Innenstadt statt.

Die Erschließungsstraße ist daher nicht auf die Heinrichstr. zu führen, sondern parallel zur Weisenauer Str. auf der bestehenden

## Beschlussempfehlung

ven des Opel Forums zeigt, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung eine für die nachhaltige Stärkung des örtlichen Innenstadteinzelhandels notwendige Maßnahme darstellt.

Nur mit einer Ansiedlung in dieser Größenordnung besteht die Chance, der Rüsselsheimer Innenstadt, die in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung als Einkaufsstandort verloren hat, wieder zu neuer Attraktivität und Gewicht zu verhelfen.

Dieses entspricht auch voll und ganz den Erwartungen und Zielen, die gemäß dem Stadtentwicklungskonzept "Rüsselsheim 2020" mit dem Opel Forum verknüpft sind.

Unter regionalen Aspekten steht das Vorhaben im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen und erfüllt das Zentralitäts-/Kongruenzgebot ebenso wie das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

Zwar sind auch erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Umsatzumverteilungen auf den lokalen Einzelhandel selbst zu erwarten, denen wird durch konzertierte Aktionen aller lokalen Akteure entgegengewirkt werden.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen der Realisierung des Opel Forums spricht jedoch eindeutig für das Projekt und die damit verbundene Chance, Rüsselsheim als Einkaufsstadt wieder mit einem angemessenen Gewicht auszustatten.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

Für das Opel Forum ist an dieser Stelle nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße hier nicht direkt anfahren können.

Das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße wird sich entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

Straße im Opelwerksgelände ("Wilhelmstraße") Richtung Bischofsheim, die für den Baustellenverkehr genutzt werden soll, zu führen.

durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

### Ästhetische Perspektive

Im Bereich des EKZ sind 3 Vollgeschosse, ein Technikgeschoss, sowie 3 Garagengeschosse und eine Stellplatzebene vorgesehen. Damit werden die umliegenden historischen Bauten um einiges überragt. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht und ästhetischer Perspektive nicht zu akzeptieren. Daher: 3 Vollgeschosse plus 2 weitere Geschosse.

Die genannte zulässige Gesamthöhe bezieht sich nur auf einen Teilbereich im Inneren des durch die historische und denkmalgeschützte Randbebauung geprägten Baublocks. Sie ist aus den üblichen Straßenperspektiven von außen kaum wahrnehmbar. Daher ist auch keine Beeinträchtigung des Stadtbildes gegeben.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

### Privatisierung der Innenstadt

Durch die "Sogwirkung" des neuen überdimensionierten EKZ wird sich die Rüsselsheimer Innenstadt in das Opelforum verlagern, d.h. die Rüsselsheimer Innenstadt wird privatisiert. Daher: Minimierung des großen Bauvorhabens (s.o.) und eine Unterstützung der Einzelhändler in der Innenstadt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Wirkungsanalyse der GFK Prisma zu den standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen sowie den Perspektiven des Opel Forums zeigt, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung eine für die nachhaltige Stärkung des örtlichen Innenstadteinzelhandels notwendige Maßnahme darstellt.

Nur mit einer Ansiedlung in dieser Größenordnung besteht die Chance, der Rüsselsheimer Innenstadt, die in den letzten Jahren

Anregungen

Beschlussempfehlung

erheblich an Bedeutung als Einkaufsstandort verloren hat, wieder zu neuer Attraktivität und Gewicht zu verhelfen.

Die Festlegung von Unterstützungsmaßnahmen ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes. Solche Maßnahmen sind aber unabhängig davon vorgesehen.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## 2.7 Bürger 07

Wir möchten Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplans „Opel-Forum“ einlegen.

### Lärm- und Abgasbelastung

Erstens: Es ist mit einer Belastung durch den Anlieferungsverkehr von 200 LKW-Fahrten von über 3,5 t täglich zu rechnen. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Innenstadt, die Ludwigstraße und vor allem der Grundschule Innenstadt.

Zweitens: Mit dem Bau der durchgehenden Erschließungsstraße findet eine nicht akzeptable Lärm- und Abgasbelastung des Westendes und der Innenstadt statt. Jedenfalls wird für die nächsten Jahre erheblicher Lärmzuwachs allein durch den Anlieferverkehr für die Baumaßnahmen entstehen.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

Ein Großteil des Anlieferverkehrs wird über die bisher werksinterne und zukünftig öffentliche „Wilhelmstraße“ abgewickelt. Die Befürchtungen zum Lärmzuwachs werden daher nicht geteilt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**Denkmalschutz**

Drittens: Durch den Bau des Einkaufszentrums wird ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet.

Es ist unrichtig, dass ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet wird. Richtig ist, dass nach dem derzeitigen Stand der Bauplanung einige Gebäude/-teile im Inneren des Baublocks abgerissen werden sollen. Der überwiegende Teil des Ensembles, insbesondere soweit von ihm eine Auswirkung ausgeht – also auch die innere vom Opel Hauptportal ausgehende Ost-West-Achse als Ordnungslinie – bleibt erhalten. Dieses Konzept wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege erörtert. Das Denkmalamt hat zugunsten dieses Planungskonzeptes Bedenken gegen den erforderlichen Abriss einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile bzw. gegen Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz zurückgestellt, um eine positive Entwicklung der Innenstadt durch ein vergrößertes Angebot von Kerngebietsnutzungen zu initiieren. Insofern wird der denkmalwürdige Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und bleibt damit nachhaltig erhalten.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

Wir hoffen, dass wir gemeinsam etwas unternehmen können, um diesen Unsinn zu stoppen oder zumindest das Schlimmste (wie etwa die Verlängerung der Ludwigstraße in den Opel hinein) zu verhindern.

## 2.8 Bürger 08 (wie Bürger 06)

### Zufahrt in der Verlängerung Ludwigstraße

Die Zufahrt in der Verlängerung der Ludwigstraße muss unterbleiben. Nach dem Verkehrsgutachten ist mit einer Belastung durch den Anlieferungsverkehr von 200 LKW-Fahrten von über 3,5 t täglich zu rechnen. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Innenstadt, die Ludwigstraße und vor allem der Grundschule Innenstadt.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

### Stellplatzschlüssel

Der Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 50 qm Verkaufsfläche entspricht nicht den Anforderungen. Das Verkehrsgutachten

Der im Verkehrsgutachten genannte Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bezieht sich nicht auf die

## Anregungen

geht, unter Berücksichtigung aller Reduktionsmöglichkeiten, von einem Stellplatzschlüssel von 1:30 qm VKF aus. Nicht ausreichende Stellplätze führen zu einer Belastung der Innenstadt bzw. führen zu Kosten für die Stadt, die dann Stellplätze außerhalb auf eigene Kosten erstellen muss.

## Beschlussempfehlung

Verkaufsfläche eines Einkaufszentrums, die sich aus einem Mix unterschiedlicher Nutzungsarten zusammensetzt (Einzelhandel, Gastronomie / Dienstleistung und Freizeit / Fitness), sondern nur auf den Teilaspekt „Einzelhandel“. In der Stellplatzsatzung der Stadt ist für ein innerstädtisches Einkaufszentrum bisher keinen Richtwert festgelegt worden. Dies geschieht hier durch den Bebauungsplan.

Betrachtet man die Ausführungen zum Stellplatznachweis im Detail, so wird man feststellen, dass im Verkehrsgutachten ein Bedarf von 1.500 Stellplätzen ermittelt wurde. In der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich nach der voraussichtlichen Nutzung 1.913 Stellplätze, von denen 700 als außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen angesehen werden. 1.213 Stellplätze müssten bei den getroffenen Annahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans könnten aber sogar 1.650 Stellplätze errichtet werden, wenn der Bedarf (durch eine andere Zusammensetzung des Nutzungsmix) bestehen würde.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.****Denkmalschutz**

Durch den Bau des Einkaufszentrums wird ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet.

Es ist unrichtig, dass ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet wird. Richtig ist, dass nach dem derzeitigen Stand der Bauplanung einige Gebäude/-teile im Inneren des Baublocks abgerissen werden sollen. Der weit überwiegende Teil des Ensembles, insbesondere soweit von ihm eine Auswirkung ausgeht – also auch die innere vom Opel Hauptportal ausgehende Ost-West-Achse als Ordnungslinie – bleibt jedoch erhalten. Dies Konzept wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege erörtert. Das Denkmalamt hat zugunsten dieses Planungskonzeptes Bedenken gegen den erforderlichen Abriss einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile bzw. gegen Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz zurückge-

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**Erschließungsstraße mit Unterführung**

Die Erschließungsstraße mit Unterführung ist nur wegen des Baus des EKZ (Einkaufszentrum) erforderlich. Es ist daher nicht mehr als angemessen, dass der Bauherr des EKZ diese auch finanziert, (zumindest mitfinanziert). Die Kosten sind bei der defizitären Haushaltslage der Stadt nicht finanzierbar.

**Verkaufsfläche**

Das EKZ wird mit einer Verkaufsfläche von ca. 29.000 m<sup>2</sup> geplant. Fachleute gehen davon aus, dass EKZ in Städten mit 100.000 EW maximal 5 – 7.000 m<sup>2</sup> VKF haben dürfen, ohne einschneidende, negative Auswirkungen auf die umliegende Innenstadt zu haben. D.h. in der Rüsselsheimer Innenstadt wird es, wie im Einzelhandelsgutachten beschriebene massiven Umsatzrückgängen, zu

stellt, um eine positive Entwicklung der Innenstadt durch ein vergrößertes Angebot von Einzelhandelsflächen zu initiieren.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

Die genannte Erschließungsstraße dient der Verbesserung der generellen Erschließung der westlichen Innenstadt Rüsselsheims und damit der Entlastung der östlichen Innenstadt (Bereich Friedensstraße), wie sie im Rahmen der Innenstadtsanierung vorgesehen ist. Somit gibt, es neben der Innenstadt als Ganzes, es eine Vielzahl von Grundstücken, die sowohl von einer Verbesserung der Erschließung ihrer Grundstücke profitieren, als auch eine Vielzahl von Grundstücken, die durch die Entlastung von Verkehr profitieren. Diese müssten dann gerechterweise auch alle an den Kosten beteiligt werden. Die grundsätzliche Erschließung des Opel Forums ist andererseits auch ohne die genannte Erschließungsstraße über das vorhandene Verkehrsnetz gewährleistet, wie in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen wurde.

Bei der geplanten Straße handelt es sich um eine Maßnahme, die nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz bezuschungsfähig ist. Die Stadt wird sich für die Durchführung um die entsprechenden Fördermittel bemühen.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

Die vorliegende Wirkungsanalyse der GFK Prisma zu den standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen sowie den Perspektiven des Opel Forums zeigt, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung eine für die nachhaltige Stärkung des örtlichen Innenstadteinzelhandels notwendige Maßnahme darstellt.

## Anregungen

Geschäftsaufgaben, zu Leerständen, zu Mietpreisverfall, zum Niedergang der jetzigen Innenstadt kommen. Daher wird eine Verkaufsfläche von 29.000 m<sup>2</sup> nicht dem wirtschaftlichen Ermessen gerecht, eine Herabsetzung auf eine Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> ist gefordert.

## Beschlussempfehlung

Nur mit einer Ansiedlung in dieser Größenordnung besteht die Chance, der Rüsselsheimer Innenstadt, die in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung als Einkaufsstandort verloren hat, wieder zu neuer Attraktivität und Gewicht zu verhelfen.

Dieses entspricht auch voll und ganz den Erwartungen und Zielen, die gemäß dem Stadtentwicklungskonzept "Rüsselsheim 2020" mit dem Opel Forum verknüpft sind.

Unter regionalen Aspekten steht das Vorhaben aus Sicht der Gutachter im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen und erfüllt das Zentralitäts-/Kongruenzgebot ebenso wie das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

Zwar sind auch erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Umsatzumverteilungen auf den lokalen Einzelhandel selbst zu erwarten, denen wird durch konzertierte Aktionen aller lokalen Akteure entgegengewirkt werden.

Die Gesamtbetrachtung der positiven und negativen Effekte der Realisierung des Opel Forums spricht eindeutig für das Projekt und die damit verbundene Chance, Rüsselsheim als Einkaufsstadt wieder mit einem angemessenen Gewicht auszustatten.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Lärm- und Abgasbelastung**

Mit dem Bau der im Norden durch den Opelgebäuderiegel gehenden Erschließungsstraße findet eine nicht akzeptable Lärm- und Abgasbelastung des Westendes und der Innenstadt statt.

Die Erschließungsstraße ist daher nicht auf die Heinrichstr. zu führen, sondern parallel zur Weisenauer Str. auf der bestehenden Straße im Opelwerksgelände ("Wilhelmstraße") Richtung Bischofsheim, die für den Baustellenverkehr genutzt werden soll, zu führen.

Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die Abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße wird sich entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Ästhetische Perspektive**

Im Bereich des EKZ sind 3 Vollgeschosse, ein Technikgeschoss, sowie 3 Garagengeschosse und eine Stellplatzebene vorgesehen. Damit werden die umliegenden historischen Bauten um einiges überragt. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht und ästhetischer Perspektive nicht zu akzeptieren. Daher: 3 Vollgeschosse plus 2 weitere Geschosse.

Die genannte zulässige Gesamthöhe bezieht sich nur auf einen Teilbereich im Inneren des durch die historische und denkmalgeschützte Randbebauung geprägten Baublocks. Sie ist aus den üblichen Straßenperspektiven von außen kaum wahrnehmbar. Daher ist auch keine Beeinträchtigung des Stadtbildes gegeben.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Privatisierung der Innenstadt**

Durch die "Sogwirkung" des neuen überdimensionierten EKZ wird sich die Rüsselsheimer Innenstadt in das Opelforum verlagern, d.h. die Rüsselsheimer Innenstadt wird privatisiert. Daher: Minimierung des großen Bauvorhabens (s.o.) und eine Unterstützung der Einzelhändler in der Innenstadt.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Wirkungsanalyse der GFK Prisma zu den standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen sowie den Perspektiven des Opel Forums zeigt, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung eine für die nachhaltige Stärkung des örtlichen Innenseiteinzelhandels notwendige Maßnahme darstellt.

Nur mit einer Ansiedlung in dieser Größenordnung besteht die Chance, der Rüsselsheimer Innenstadt, die in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung als Einkaufsstandort verloren hat, wieder zu neuer Attraktivität und Gewicht zu verhelfen.

Die Festlegung von Unterstützungsmaß-

Anregungen

Beschlussempfehlung

nahmen ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes. Solche Maßnahmen sind aber unabhängig davon vorgesehen.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## 2.9 Bürger 09

### “Gated Area”

Unter den derzeitigen Bedingungen der Entwicklungen in der Innenstadt von Rüsselsheim besteht die reale Gefahr, dass sich das geplante „Opel Forum“ zu einer “Gated Area” entwickelt, d.h. dass um unliebsame Vorkommnisse außen vor zu halten, die dort eventuell einmal vorhandenen Geschäfte, Wohnungen, städtische Infrastruktur etc. zeitweilig (z.B. zu den Nachtstunden) verschlossen werden. Dies würde eine weitere Spaltung innerhalb der städtischen Gesellschaft, insbesondere im Innenstadtbereich bedeuten. Die derzeitige Planung schließt dies nicht aus. Deswegen erhebe ich dagegen Widerspruch.

### Durchbruch an der Weisenauer Straße

Der Durchbruch der alten Opelgebäudefront an der Weisenauer Str. in Höhe der Ludwigstrasse für Kraftfahrzeuge muss unterbleiben. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Innenstadt, die Ludwigstrasse und vor allem die Grundschule Innenstadt.

Bisher ist das Planungsgebiet Teil des Opel Werksgeländes und damit der Öffentlichkeit praktisch nicht zugänglich. Durch die zukünftige Entwicklung des Areals und die Integration in die Innenstadt entstehen neue Wegebeziehungen als Bestandteil dieses Komplexes.

Die öffentliche Zugänglichkeit (Durchwegung) auch des Inneren des Baublocks ist durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit sicher gestellt.

### Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Für das Opel Forum ist an dieser Stelle nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße wird sich entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

### Keine Änderung des Bebauungsplanent-

---

Anregungen

Beschlussempfehlung

**wurfs.**

**Verlagerung städtischer sozialer Infrastruktur in einen privatisierten „Stadtteil“**

Die Verlagerung städtischer sozialer Infrastruktur (Bücherei, VHS etc.pp) in einen privatisierten „Stadtteil“ hat zu unterbleiben. Die bisherigen Planungen schließen dies nicht ausdrücklich aus.

Die genannten Nutzungen sind in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig.

Es sollte nicht ausgeschlossen sein, dass solche oder vergleichbare Einrichtungen in Gebäuden privater Grundeigentümer durch Anmietung von Räumen untergebracht werden können, wenn dies im jeweiligen Fall zu einer sinnvollen Lösung führt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**2.10 Bürger 10 (wie Bürger 09)****“Gated Area”**

Unter den derzeitigen Bedingungen der Entwicklungen in der Innenstadt von Rüsselsheim besteht die reale Gefahr, dass sich das geplante „Opel Forum“ zu einer “Gated Area” entwickelt, d.h. dass um unliebsame Vorkommnisse außen vor zu halten, die dort eventuell einmal vorhandenen Geschäfte, Wohnungen, städtische Infrastruktur etc. zeitweilig (z.B. zu den Nachtstunden) verschlossen werden. Dies würde eine weitere Spaltung innerhalb der städtischen Gesellschaft, insbesondere im Innenstadtbereich bedeuten. Die derzeitige Planung schließt dies nicht aus. Deswegen erhebe ich dagegen Widerspruch.

**Durchbruch an der Weisenauer Straße**

Der Durchbruch der alten Opelgebäudefront an der Weisenauer Str. in Höhe der Ludwigstrasse für Kraftfahrzeuge muss unterbleiben. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Innenstadt, die Ludwigstrasse und vor allem die Grundschule Innenstadt.

Bisher ist das Planungsgebiet Teil des Opel Werksgeländes und damit der Öffentlichkeit praktisch nicht zugänglich. Durch die zukünftige Entwicklung des Areals und die Integration in die Innenstadt entstehen neue Wegebeziehungen als Bestandteil dieses Komplexes.

Die öffentliche Zugänglichkeit (Durchwegung) auch des Inneren des Baublocks ist durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit sicher gestellt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

Für das Opel Forum ist an dieser Stelle nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße wird sich entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanent-**

Anregungen

Beschlussempfehlung

**wurfs.**

**Verlagerung städtischer sozialer Infrastruktur in einen privatisierten „Stadtteil“**

Die Verlagerung städtischer sozialer Infrastruktur (Bücherei, VHS etc.pp) in einen privatisierten „Stadtteil“ hat zu unterbleiben. Die bisherigen Planungen schließen dies nicht ausdrücklich aus.

Die genannten Nutzungen sind in einem Kerngebiet grundsätzlich zulässig.

Es sollte nicht ausgeschlossen sein, dass solche oder vergleichbare Einrichtungen in Gebäuden privater Grundeigentümer durch Anmietung von Räumen untergebracht werden können, wenn dies im jeweiligen Fall zu einer sinnvollen Lösung führt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**2.11 Bürger 11**

Hiermit erheben wir nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr.144 Opel Forum Rüsselsheim.

**Lärm- und Abgasbelastung**

Da sich unser Sendestudio in der Ludwigstraße befindet, welche als Zufahrt für den Anlieferungsverkehr von zahlreichen 3,5 t LKWs täglich genutzt werden wird, rechnen wir mit einer enormen Lärm- und Abgasbelastung. Wir befürchten, dass es uns nicht mehr möglich sein wird einen störungsfreien Sendebetrieb zu unterhalten. Schon jetzt ist die Lärmbelastung in der Ludwigstraße sehr hoch und stört teilweise die Sendungen.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**Stellplatzschlüssel**

Des Weiteren sehen wir ein großes Problem mit dem Stellplatzschlüssel, denn der von 1 Stellplatz pro 50 qm Verkaufsfläche entspricht nicht den Anforderungen. Das Verkehrsgutachten geht, unter Berücksichtigung aller Reduktionsmöglichkeiten, von einem Stellplatzschlüssel von 1:30 qm VKF aus.

Nicht ausreichende Stellplätze führen zu einer Belastung der Innenstadt bzw. führen zu Kosten für die Stadt, die dann Stellplätze außerhalb auf eigene Kosten erstellen muss. Auch hier wären wir in der Ludwigstraße enorm belastet. Viele unserer ca. 100 ehrenamtlichen Radiomacher sind auf eine Anfahrt zum Radio mit dem Auto angewiesen. Es muss für sie möglich sein auch weiterhin in unmittelbarer Nähe des Sendestudios ihr Auto zu parken.

Bei diesem Bauvorhaben muss gewährleistet sein, dass unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter ohne Störung ihre Sendungen weiterführen können. Über eine Rückmeldung bzw. spezifische Informationen zu unseren Bedenken wären wir dankbar.

Der im Verkehrsgutachten genannte Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bezieht sich nicht auf die Verkaufsfläche eines Einkaufszentrums, die sich aus einem Mix unterschiedlicher Nutzungsarten zusammensetzt (Einzelhandel, Gastronomie / Dienstleistung und Freizeit / Fitness), sondern nur auf den Teilaspekt „Einzelhandel“. In der Stellplatzsatzung der Stadt ist für ein innerstädtisches Einkaufszentrum bisher keinen Richtwert festgelegt worden. Dies geschieht hier durch den Bebauungsplan.

Betrachtet man die Ausführungen zum Stellplatznachweis im Detail, so wird man feststellen, dass im Verkehrsgutachten ein Bedarf von 1.500 Stellplätzen ermittelt wurde. In der Begründung zum Bebauungsplan ergeben sich nach der voraussichtlichen Nutzung 1.913 Stellplätze, von denen 700 als außerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen angesehen werden. 1.213 Stellplätze müssten bei den getroffenen Annahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans könnten aber sogar 1.650 Stellplätze errichtet werden, wenn der Bedarf (durch eine andere Zusammensetzung des Nutzungsmix) bestehen würde.

Bezogen auf die Anregung muss aber auch festgehalten werden, dass im Umkehrschluss die Frage zu stellen wäre, ob – wie für das Opel Forum gefordert - die aus der Eigennutzung resultierenden Stellplätze auf dem betroffenen Betriebsgrundstück oder einem anderen Grundstück untergebracht sind. Wenn dies – wie im Fall Opel Forum – der Fall wäre, könnte die Problematik eigentlich nicht entstehen.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**2.12 Bürger 12**

Hiermit erhebe ich nachfolgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 144 Opel Forum Rüsselsheim:

**LKW-Verkehr**

Die Bau- und Wohnstruktur wird durch den zu erwartenden LKW-Verkehr zum Nachteil der Stadt verändert. Die kleinstädtische Gemütlichkeit wird weiter in den Hintergrund gedrängt.

Ziel der Stadt ist, ihre Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums wahr zu nehmen. Dazu gehört notwendiger Weise auch ein gewisses Verkehrsaufkommen zur Versorgung der entsprechenden Einrichtungen. Der Stadt erwachsen durch diese Funktion sowohl Vorteile als auch Nachteile. Da die Vorteile weiterhin als vorrangig angesehen werden, müssen auch die Nachteile hingenommen werden.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Überdimensionierte Baueinheit – Denkmalschutz etc.**

Die überdimensionierte Baueinheit, sowie die Parkplätze, machen die Stadt zu anonym und verwechselbar, sobald man die Denkmalschutzfassade passiert hat.

Vom Denkmalschutz bleibt kaum mehr übrig als die Fassade.

Ich befürchte, das der positiv wirkende kleinstädtische und damit überschaubare, anheimelnde Charakter Rüsselsheims einmal mehr - wie bei der Sanierung des Bahnhofsvorplatzes (die Treppen zur Unterführung sind viel zu steil, die Bus- und Bahnüberdachung ist kein Schutz für die Passagiere) - verdrängt und vertan wird. Schade!

Es ist unrichtig, dass nur denkmalgeschützte Fassaden übrig bleiben. Richtig ist, dass nach dem derzeitigen Stand der Bauplanung einige Gebäude/-teile im Inneren des Baublocks abgerissen werden sollen. Der weit überwiegende Teil des Ensembles, insbesondere soweit von ihm eine Auswirkung ausgeht – also auch die innere vom Opel Hauptportal ausgehende Ost-West-Achse als Ordnungslinie – bleibt jedoch erhalten. Dies Konzept wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege erörtert. Das Denkmalamt hat zugunsten dieses Planungskonzeptes Bedenken gegen den erforderlichen Abriss einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile bzw. gegen Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz zurückgestellt, um eine positive Entwicklung der Innenstadt durch ein vergrößertes Angebot von Einzelhandelsflächen zu initiieren.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Leere Ladengeschäfte**

Was wird aus den dann leeren Ladenge-

Mit der Realisierung des Opel Forums wird

Anregungen

Beschlussempfehlung

schäften der Innenstadt?

die Chance eröffnet, dass die Rüsselsheimer Innenstadt einen höheren Besucherstrom erhält und damit eine Attraktivierung stattfindet. Dies eröffnet die Chance, wieder Nutzer für diese Geschäfte zu finden. Wenn jedoch nichts passiert, ist es wahrscheinlich, dass die Leerstände noch zunehmen.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

Ich spreche mich hiermit gegen den Bau eines Einkaufszentrums im Opel-Areal aus.

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**2.13 Bürger 13**

Hiermit erhebe ich nachfolgende Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 144 Opel Forum Rüsselsheim.

**Zufahrt über die Ludwigstraße**

Eine Zufahrt über die Ludwigstraße in das Opel Forum muss unterbleiben.

Zum einen wäre die denkmalgeschützte Fassade des ältesten Opelwerksteils unwiederbringlich zerstört.

Zum anderen käme auf die Innenstadt, insbesondere die Bewohner der Ludwigstraße, Heinrichstraße und des gesamten Westends unzumutbare Lärm- und Abgasbelastungen zu. Bei den im Verkehrsgutachten prognostizierten Zahlen der täglich zu erwartenden Fahrzeuge, kann niemand ernsthaft daran denken, diese durch die Innenstadt zu leiten! Zumal die Ludwigstraße der Schulweg für unzählige Kinder der Grundschule Innenstadt ist.

Es dürfte bei der zu erwartenden Verkehrsbelastung zu einer Erhöhung der Feinstaubbelastung kommen, die unter anderem durch Dieselabgase, Bremsen- und Reifenabrieb und die Aufwirbelung von Straßenstaub entsteht. Laut EU-Vorschriften sind die Mitgliedsstaaten zur Einhaltung bestimmter Luft-Grenzwerte verpflichtet. Ein Grund, warum immer mehr Städte LKW-Verbote für Innenstädte erlassen und nur noch Fahrzeuge mit geringer Feinstaubbelastung einfahren lassen.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Bezüglich der Feinstaubproblematik wird darauf hingewiesen, dass bei den bisherigen Untersuchungen in Rüsselsheim auch an wesentlich stärker belasteten Straßen keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt werden konnten (vgl. DS-Nr. 322/05). Daher sind auch hier keine Überschreitungen der Grenzwerte zu befürchten.

Die Bedenken hinsichtlich einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

Anregungen

Beschlussempfehlung

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Soweit durch den Straßendurchbruch die Fassade des Gebäudes an der Ludwigstraße verändert wird, müssen hier die Belange des Denkmalschutzes zurückstehen. Die Durchfahrt wird in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden geplant und durchgeführt.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## 2.14 Bürger 14

### Zufahrt in der Verlängerung der Ludwigstraße

Die Zufahrt in der Verlängerung der Ludwigstraße muss unterbleiben. Nach dem Verkehrsgutachten ist mit einer Belastung durch den Anlieferungsverkehr von 200 LKW-Fahrten von über 3,5 t täglich zu rechnen. Dies ist eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelastung für die Innenstadt, die Ludwigstraße und vor allem der Grundschule Innenstadt

Mit dem Bau der im Norden durch den Opelgebäuderiegel gehenden Erschließungsstraße findet eine nicht akzeptable Lärm- und Abgasbelastung des Westendes und der Innenstadt statt. Die Erschließungsstraße ist daher nicht auf die Heinrichstr. zu führen, sondern parallel zur Weisenauer Str. auf der bestehenden Straße im Opelwerksgebäude ("Wilhelmstraße") Richtung Bischofsheim, die ja auch für den Baustellenverkehr genutzt werden soll, zu führen.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können.

Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Daher wird es auch nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastung werden daher nicht geteilt.

**Keine Änderung der Planung.**

### Denkmalschutz

Durch den Bau des Einkaufszentrums wird ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet. Zudem sind im Bereich des EKZ 3 Vollgeschosse,

Es ist unrichtig, dass ein großer, denkmalgeschützter Gebäudekomplex unwiederbringlich vernichtet wird. Richtig ist, dass nach dem derzeitigen Stand der Bauplanung eini-

## Anregungen

ein Technikgeschoss, sowie 3 Garagenebenen und eine Stellplatzebene vorgesehen. Damit werden die umliegenden historischen Bauten um einiges überragt. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht nicht zu akzeptieren.

**Erschließungsstraße mit Unterführung**

Die Erschließungsstraße mit Unterführung ist nur wegen des Baus des EKZ (Einkaufszentrum) erforderlich. Es ist daher nicht mehr als angemessen, dass der Bauherr des EKZ diese auch finanziert, (zumindest mitfinanziert). Die Kosten sind bei der defizitären Haushaltslage der Stadt nicht finanzierbar.

## Beschlussempfehlung

ge Gebäude/-teile im Inneren des Baublocks abgerissen werden sollen. Der weit überwiegende Teil des Ensembles, insbesondere soweit von ihm eine Auswirkung ausgeht – also auch die innere vom Opel Hauptportal ausgehende Ost-West-Achse als Ordnungslinie – bleibt jedoch erhalten. Dieses Konzept wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege erörtert. Das Denkmalamt hat zugunsten dieses Planungskonzeptes Bedenken gegen den erforderlichen Abriss einzelner Gebäude bzw. Gebäudeteile bzw. gegen Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz zurückgestellt, um eine positive Entwicklung der Innenstadt durch ein vergrößertes Angebot von Kerngebietsnutzungen zu initiieren. Insofern wird der denkmalwürdige Bereich einer neuen Nutzung zugeführt und bleibt damit nachhaltig erhalten.

Die genannte zulässige Gesamthöhe bezieht sich nur auf einen Teilbereich im Inneren des durch die historische und denkmalgeschützte Randbebauung geprägten Baublocks. Sie ist aus den üblichen Straßenperspektiven von außen kaum sichtbar. Daher ist auch keine Beeinträchtigung des Stadtbildes gegeben.

**Keine Änderung der Planung.**

Die genannte Erschließungsstraße dient der Verbesserung der generellen Erschließung der westlichen Innenstadt Rüsselsheims und damit der Entlastung der östlichen Innenstadt (Bereich Friedensstraße). Somit gibt es eine Vielzahl von Grundstücken, die sowohl von einer Verbesserung der Erschließung ihrer Grundstücke profitieren, als auch eine Vielzahl von Grundstücken, die durch die Entlastung von Verkehr profitieren. Die grundsätzliche Erschließung des Opel Forums ist andererseits auch ohne die genannte Erschließungsstraße über das vorhandene Verkehrsnetz gewährleistet, wie in der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen wurde.

Bei der geplanten Straße handelt es sich um

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**Verkaufsfläche**

Das EKZ wird mit einer Verkaufsfläche von ca. 29000 qm geplant. Fachleute gehen davon aus, dass EKZ in Städten mit 100000 EW maximal 5-7 000 qm VKF haben dürfen, ohne einschneidende, negative Auswirkungen auf die umliegende Innenstadt zu haben. D.h. in der Rüsselsheimer Innenstadt wird es, wie im Einzelhandelsgutachten beschrieben, zu massiven Umsatzrückgängen, zu Geschäftsaufgaben, zu Leerständen, zu Mietpreisverfall, also zu einem Niedergang der jetzigen Innenstadt kommen. Daher: kein EKZ im Opel-Forum, stattdessen neue Planungen für eine Aufwertung der existierenden Innenstadt.

eine Maßnahme, die nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz bezuschungsfähig ist. Die Stadt wird sich für die Durchführung um die entsprechenden Fördermittel bemühen.

**Keine Änderung der Planung.**

Das vorliegende Wirkungsanalyse der GfK Prisma zu den standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen sowie den Perspektiven des Opel Forums zeigt, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung eine für die nachhaltige Stärkung des örtlichen Einzelhandels notwendige Maßnahme darstellt.

Nur mit einer Ansiedlung in dieser Größenordnung besteht die Chance, der Rüsselsheimer Innenstadt, die in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung als Einkaufsstandort verloren hat, wieder zu neuer Attraktivität und Gewicht zu verhelfen.

Dieses entspricht auch voll und ganz den Erwartungen und Zielen, die gemäß dem Stadtentwicklungskonzept "Rüsselsheim 2020" mit dem Opel Forum verknüpft sind.

Unter regionalen Aspekten steht das Vorhaben nach den Gutachten im Einklang mit den landesplanerischen Zielsetzungen und erfüllt das Zentralitäts-/Kongruenzgebot ebenso wie das Integrationsgebot und das Beeinträchtungsverbot.

Zwar sind auch erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Umsatzumverteilungen auf den lokalen Einzelhandel selbst zu erwarten, denen wird durch konzertierte Aktionen aller lokalen Akteure entgegengewirkt werden muss.

Die Gesamtbetrachtung der positiven und negativen Effekte der Realisierung des Opel Forums spricht eindeutig für das Projekt und die damit verbundene Chance, Rüsselsheim als Einkaufsstadt wieder mit einem ange-

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

messenen Gewicht auszustatten.

**Keine Änderung der Planung.****Verlagerung der Rüsselsheimer Innenstadt in das Opelforum**

Durch die "Sogwirkung" des neuen überdimensionierten EKZ wird sich die Rüsselsheimer Innenstadt in das Opelforum verlagern, d.h. die Rüsselsheimer Innenstadt wird privatisiert. Mit den Planungen für ein privat betriebenes EKZ bin ich nicht einverstanden.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die vorliegende Wirkungsanalyse der GfK Prisma zu den standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen sowie den Perspektiven des Opel Forums zeigt, dass das Vorhaben in der geplanten Größenordnung eine für die nachhaltige Stärkung des örtlichen Innenstadteinzelhandels notwendige Maßnahme darstellt.

Nur mit einer Ansiedlung in dieser Größenordnung besteht die Chance, der Rüsselsheimer Innenstadt, die in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung als Einkaufsstandort verloren hat, wieder zu neuer Attraktivität und Gewicht zu verhelfen.

**Keine Änderung der Planung.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**2.15 Bürger 15****Verkehrsbelastung Ludwigstraße**

Es geht um die im Zusammenhang mit der An- bzw. Abfahrtsroute zum Opelforum entstehenden Probleme für unsere Schule sowie die Betreuungsschule.

Auch bei Realisierung der Anbindung über das Opelgelände wird mehr Verkehr als bisher an dem Schulgebäude sowie dem Gebäude der Betreuungsschule vorbeiführen. Damit einher wird eine Erhöhung der ohnehin schon erheblichen Lärm- und Abgasemissionen sowie eine weitere Gefährdung der Schulkinder auf deren Weg zur Schule und Betreuungsschule eintreten.

Auch wenn die tatsächlichen Auswirkungen je nach Planungsvariante unterschiedlich ausfallen, ist es an der Zeit, hier bei der Stadt geeignete Maßnahmen zur Kompensation der zusätzlichen Belastungen für Lehrer/Innen, Betreuer/Innen und Schüler/Innen einzufordern. Dies möchte ich hiermit ausdrücklich tun.

Die Grundschule Innenstadt leistet im Verbund mit der Betreuungsschule nicht nur nach Überzeugung der Eltern hervorragende pädagogische Arbeit. Sie ist ein wichtiger und unverzichtbarer Bestandteil des Schullebens unserer Stadt. Wir wünschen uns, dass alle Verantwortlichen dies anerkennen und unterstützen.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelstraßenfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können. Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ergibt sich keine Notwendigkeit von Maßnahmen.

Es wird nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer Verschlechterung der Lernbedingungen, negativer Auswirkungen auf Arbeitssituation von Lehrerinnen und Lehrern und die Verkehrssicherheit des Schulweges werden daher nicht geteilt.

**Keine Änderung der Planung.**

Anregungen

Beschlussempfehlung

### **3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Reihenfolge der Behandlung der Stellungnahmen stellt keine Wertung dar.

Anregungen

Beschlussempfehlung

### 3.1 Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt

#### Verweis auf Stellungnahme vom 18.02.2008

Wir halten unsere Stellungnahme vom 18.02.2008 aufrecht:

#### **Stellungnahme vom 18.02.2008**

*Die Abwicklung der vorhabensbedingten Verkehrsentwicklung hat Auswirkungen auf die Bundesstraße 43. "Rugbyring". Betroffen sind die Koordinierung der Lichtsignalanlagen im Zuge der B 43 und die Ertüchtigung des Knotenpunktes Friedrich-Lutzmann-Ring / Rugbyring. Die Kosten für diese Anpassung hat die Stadt Rüsselsheim zu tragen. Wir stimmen daher dem Bebauungsplan 144 vorbehaltlich dem Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung, die oben genannten Sachverhalt regelt, zu.*

*Soweit bei Durchführung der Planung Änderungen der genannten Art erforderlich werden, werden diese im Einvernehmen geplant werden. Dazu gehören auch Regelungen zu eventuell anfallenden Kosten.*

**Keine Änderung der Planung.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

### 3.2 Gemeinde Bischofsheim

#### Abzug von Kaufkraft

Die Gemeinde Bischofsheim meldet Ihre Bedenken zu dem Bebauungsplanverfahren an. Das Vorhaben bedeutet einen weiteren Abzug von Kaufkraft aus Bischofsheim mit nachhaltigen, negativen Auswirkungen auf Handel und Gewerbe.

Die derzeitige Einzelhandelsfunktion von Bischofsheim übersteigt die zentralörtliche Einstufung erheblich. Das betrifft insbesondere auch die Entwicklung von zentrenrelevanten Einzelhandelsflächen an einem städtebaulich nicht integrierten Standort.

Es hat sich ein städtebaulich nicht integrierter Einzelhandelsstandort etabliert, der die Entwicklungsperspektiven des Rüsselsheimer Einzelhandels erheblich beeinträchtigt, aber auch dazu geführt hat, dass sich in Bischofsheim selbst kein leistungsfähiges Ortszentrum entwickeln konnte.

Ungeachtet dieser Tatsache ist in Bischofsheim die Etablierung von weiteren Einzelhandelseinrichtungen geplant. Diese Planung ist zu großen Teilen durch zentrenrelevante Sortimente geprägt und zielt insbesondere auch auf die Potenziale der umliegenden Städte und Gemeinden wie Rüsselsheim ab. Dieses Vorhaben entspricht mit Blick auf die regionalplanerische Bewertung weder dem Zentralitäts- und Kongruenzgebot noch dem Beeinträchtigungsverbot.

Andererseits wird durch das Opel Forum eine rechnerische Umsatzumverteilung in Bezug auch auf Bischofsheim eintreten. In Bischofsheim ist jedoch primär die Fachmarkttagglomerationen betroffen, so dass diesbezüglich keine regionale Unverträglichkeit zu konstatieren ist.

**Keine Änderung der Planung.**

Anregungen

Beschlussempfehlung

### 3.3 Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege

#### Verkehrerschließung und Denkmalschutz

Bereits in meiner Stellungnahme vom 6.3.2008 hatte ich darauf hingewiesen, dass die eingeforderten Kompromisse bei der Straßenverkehrerschließung des „Opel Forums“ einer wenigstens schematischen baulichen Konkretisierung im Hinblick auf den denkmalgeschützten Bestand bedürfen.

Die jetzt vorliegenden Aussagen zum Straßenverkehr erscheinen inkongruent. Die Flächenbegrenzungen wurden gegenüber der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange geändert. Im aktuellen Verkehrsgutachten, 9.5.2008, wird jedoch der alte Planstand wiedergegeben.

Bei der Verlagerung der Straßenverkehrsflächen Richtung Westen konnten die Ergebnisse der von der Stadt Rüsselsheim veranlassten baugeschichtlichen Bewertung des betreffenden Baubestandes noch nicht berücksichtigt werden. Ich rege an, dies möglichst bald nachzuholen.

Die Lage der Trasse ist hier für die Belastungsdaten unerheblich. Daher erfolgte keine Überarbeitung.

Auf Grund der Lage der Verkehrsfläche zwischen bestehenden Gebäuden ist eine Kompromisslösung die einzige Möglichkeit zur verkehrlichen Durchquerung, da andernfalls weitere Gebäudeabbrüche oder Durchbrüche erfolgen müssten. Somit stehen keine zusätzlichen Flächen für eine Erweiterung des Querschnitts zur Verfügung. Trassenalternativen - z.B. im Süden entlang der Bahn - wurden untersucht, mussten aber verworfen werden, weil sie mit der Bahnunterquerung (auch nach der Verschiebung nach Westen) nicht in Einklang zu bringen sind. Im Übrigen handelt es sich bei der Trasse zwischen den genannten Gebäudeteilen um eine bestehende werksinterne Straße, die auch derzeit durch Schwerlastverkehr genutzt wird. Das genannte Verkehrsgutachten hat erste konzeptionelle Überlegungen für die künftige Aufteilung der Verkehrsfläche, die künftig sowohl dem Pkw-Verkehr als auch dem Lieferverkehr zur Verfügung stehen soll, getätigt. Die Konkretisierung der Planung der Verkehrswege erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung aller relevanten Belange und in Abstimmung mit den betroffenen Behörden.

Die weiteren Planungen zu Abriss und Gebäuden werden zusammen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde erarbeitet wer-

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

den.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

**Rahmenplan**

Die jetzt vorgenommene Ausdehnung des Planungsgebietes ließ bei der Besprechung an Ort und Stelle am 3.7.2008 die Vorstellung eines Rahmenplans aufkommen, der ein wichtiges Verständigungsinstrument für städtebauliche und denkmalpflegerische Fragen sein könnte. Ich rege deshalb ferner an, Grundzüge eines solchen Rahmenplans im Rahmen eines Werkstattgesprächs erarbeiten zu lassen, um sie in das Bebauungsplanverfahren einfließen zu lassen. Auf vergleichbarem Weg konnten bereits wichtige Eckpunkte für die bauliche Strukturierung des Planungsgebietes geklärt werden.

Ein solcher Rahmenplan wird für weitere Planungen im westlich angrenzenden Bereich außerhalb des jetzigen Planungsgebietes als sinnvoll angesehen und zu gegebener Anlass erarbeitet werden

**Keine Änderung der Planung.**

### 3.4 Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken

#### Verweis auf Stellungnahme vom 14.02.2008

Im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 14.02.2008 habe ich keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

#### Stellungnahme vom 14.02.2008

##### Sicherheitsmaßnahmen Eisenbahn

*Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung des beplanten Areals den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. So muss beispielsweise, ohne dass hier Kenntnisse der konkreten Geländetopografie vorliegen - mindestens sichergestellt sein, dass*

- die Entwässerung des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird
- die Standsicherheit des Bahndammes gewährleistet wird,
- die Sicht der Triebfahrzeugführerinnen und Triebfahrzeugführer auf Signale gewährleistet ist,
- Bepflanzungen der Böschung nur im Rahmen der Konzernrichtlinie 800 01 der OB AG stattfinden (u. a. Mindestabstand der Pflanzen von Gleisachse 5,00 - 7,00 m)

*Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen .*

*Die Deutsche Bahn AG ist als Träger öffentlicher Planungen und als Nachbar des beplanten Gebiets zu beteiligen (Ansprechpartner: OB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt). Falls durch Ihre Bauleitplanung nicht freigestellte Bahnanlagen überplant werden sollen, beachten Sie bitte, dass gemäß § 38 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004, zuletzt geändert am 21.6.2005, eine solche Überplanung von Grundstücken, die zur Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes*

*Die geplanten überbaubaren Grundstücksflächen sichern in ausreichendem Maße die genannten Sicherheitsvorkehrungen. Die überbaubaren Flächen sollen durch Baukörperausweisungen festgesetzt werden. Die direkt nördlich an die Bahnflächen angrenzenden Baukörperfestsetzungen sichern im Wesentlichen Bestandsgebäude. Sie rücken nicht näher an die Bahnflächen heran, so dass hierdurch keine Beeinträchtigungen für den Bahnbetrieb zu erwarten sind.*

#### Keine Änderung der Planung

Mit der DB Netz AG haben zwischenzeitlich Gespräche stattgefunden, die am 19.08.2008 zu einer vertraglichen Planungsvereinbarung zwischen DB Netz AG und der Stadt „in Vorbereitung der Herstellung einer Kreuzung im Zuge der Entwicklung und verkehrlichen Erschließung“ geführt haben. Wenn die entsprechenden Planungen vorliegen wird als nächster Schritt über eine Kreuzungsvereinbarung verhandelt werden.

#### Keine Änderung der Planung

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

*gehören, zwar möglich ist, allerdings entfaltet sie hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Rechtswirkung. Die Beantragung einer Freistellung dieser Flächen beim Eisenbahn-Bundesamt kann durch den Eisenbahninfrastrukturunternehmer oder durch die Gemeinde / Stadt erfolgen.*

*Durch Bauleitpläne (Flächennutzungs- oder Bebauungspläne) dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen mangels Konzentrationswirkung kein Zulassungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z. B. Rück- oder Neubau von Bahnanlagen etc.) bedarf es daher eines gesonderten Zulassungsverfahrens nach § 18 AEG, Diese Grundsätze gelten für kommunale Planungsvorhaben allgemein.*

### 3.5 Fraport AG

#### Verweis auf Stellungnahme vom 22.02.2008

Wir verweisen auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 22.02.2008.

#### Stellungnahme vom 22.02.2008

##### *Bauschutzbereich Flughafen*

*Das in Frage stehende Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG, und zwar innerhalb der westlichen Anflugsektoren nach § 12 Abs. 3 Ziffer 2b LuftVG zwischen den 10 km und den 15 km Halbmessern um die Startbahnbezugspunkte (SBP) 1 und 2. Demnach ist für die Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 100 m (bezogen auf die Startbahnbezugspunkte SBP 1 + SBP 2 = 100,0 m üNN) überschreiten. Gegen das in Frage stehende Planungsgebiet bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Flughafens Frankfurt / Main keine Bedenken, da es außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.*

##### *Lärmschutzbereich*

*Das Planungsgebiet berührt zwar nicht den Lärmschutzbereich, der durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 05.08.1977 (BGBl 1977 Teil I Seite 1532) festgelegt wurde, es befindet sich jedoch innerhalb des im Regionalplan Südhessen vom 01.09.2004 (StAnz 2004, 2937) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt / Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsereichs, innerhalb dessen die Ausweisung neuer Wohngebiete - die indes hier nicht vorgesehen ist - nicht zulässig ist.*

*Vorsorglich wird schließlich darauf hingewiesen, dass es im Zuge der Umsetzung des*

*Ausgehend von einer Geländeoberkante von ca. 88 m über NHN werden die zukünftigen Gebäudehöhen weit unter der zustimmungspflichtigen Höhe bleiben.*

#### **Keine Änderung der Planung**

*Der Bebauungsplan wird keine neuen Wohngebiete festsetzen. Allerdings ist vorgesehen in den Kerngebieten in bestimmten Bereichen Wohnen allgemein zuzulassen. Die geplante Festsetzung zur Sicherung von Wohnen im Kerngebiet dient insbesondere der Belebung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und der Vermeidung von Monostrukturen im zentralen Bereich. Im Übrigen handelt es sich hier um einen zentralen historischen Siedlungsbereich der Stadt Rüsselsheim. Im Hinblick auf den neuen Planfeststellungsbeschluss und den damit einhergehenden Veränderungen der Lärmkonturen ergibt sich keine neue Beurteilungsgrundlage, da sich die gewachsenen*

Anregungen

*Planfeststellungsbeschlusses vom 18.12.2007 zum Ausbau des Flughafens Frankfurt Main zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt bzw. ihrer Nutzungsintensität kommen wird, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen werden*

Beschlussempfehlung

*Strukturen in der Innenstadt dadurch nicht verändern und der komplette Verzicht von Wohnen das Stadtgefüge erheblich beeinträchtigen würde und zudem nicht umsetzbar ist.*

**Keine Änderung der Planung**

---

Anregungen

Beschlussempfehlung

### 3.6 Verband Hessischer Fischer e.V.

Gegen das vorgestellte Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits keine grundlegenden Einwände. Wir bitten Sie jedoch, folgende Hinweise zu beachten:

#### **Hinweise zu Altlasten und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde**

Wir erwarten, dass die vorhandenen Altlasten im Planungsgebiet sorgfältig und nach dem neuesten Stand der Technik entsorgt werden.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung**

#### **Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde**

Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Rüsselsheim Seite 22 stimmen wir vollinhaltlich zu.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung**

Im Falle einer Planungsänderung bitten wir um erneute Unterrichtung.

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**3.7 IHK****Verweis auf Stellungnahme vom 06.03.2008**

Unsere Stellungnahme vom 6. März 2008 mit allen aufgeführten Anregungen gilt auch weiterhin.

**Stellungnahme vom 06.03.2008**

*Die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar begrüßt dieses Stadtentwicklungsprojekt und erwartet dadurch eine deutliche Steigerung der Attraktivität und Stärkung der Rüsselsheimer Innenstadt. Das Projekt setzt somit eine wichtige Handlungsempfehlung der Studie Rüsselsheim 2020" um. Zur Begründung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes äußern wir keine Anregungen.*

**GfK-Verträglichkeitsstudie**

*Die GfK-Studie kommt u.a. zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen des Einkaufszentrums (EKZ) in erster Linie den Einzelhandel der Stadt Rüsselsheim - hier insbesondere in der Innenstadt - betrifft. Errechnet werden für die Innenstadt Umverteilungsquoten von bis zu 30 % in den Segmenten Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Technik sowie Haushalts- und persönlicher Bedarf. Als Gründe hierfür nennt das Gutachten die ungünstige Entwicklung der letzten Jahre in der Innenstadt. Mit einer kontinuierlich sinkenden Verkaufsfläche (derzeit rund 11.200 m²) und den damit einhergehenden Umsatzrückgängen zeige sich bereits jetzt ein zunehmender Investitionsstau und damit ein kontinuierlicher Abwärtstrend. Unter der Voraussetzung, dass der bestehende Einzelhandel keine Aktivitäten in Form einer Neuaufstellung und Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit entwickelt ("worst case"), würden die Einzelhandelsstrukturen laut Gutachten durch das „Opel Forum“ erheblich "in Bewegung geraten". Der bereits jetzt absehbare Strukturwandel würde durch das „Opel Forum“ jedoch nicht verursacht, sondern "lediglich" beschleunigt. Demzufolge empfiehlt das Gutachten "kon-*

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung**

*Das Bestätigen der Aussagen der Verträglichkeitsstudie wird zur Kenntnis genommen.*

*Die Aussagen zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung werden geteilt. Die geplante Entwicklung des „Opel Forums“ ist Teil dieser Gesamtentwicklung und soll gerade durch seine herausragende Stellung den geplanten Aufwertungsprozess als zentrales Element stärken.*

*Die weiteren Empfehlungen betreffen insbesondere Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.*

*Der grundsätzlichen Einschätzung, dass das geplante „Opel Forum“ für den gesamten Einzelhandel erheblichen Nutzen bringen kann, wird zugestimmt. Auch wird der Erforderlichkeit weiterer Aktivitäten zur Stärkung der Innenstadt zugestimmt. So gab die Stadt vor dem Hintergrund des Strukturwandels in der Automobilindustrie und dem zunehmenden globalen Standortwettbewerb 2006 die Studie Rüsselsheim 2020 in Auftrag. Ziel ist es, auf Basis wissenschaftlicher Erkenntnisse und wirtschaftlicher Ergebnisse die Zukunft der Stadt aktiv zu gestalten. Dazu wur-*

## Anregungen

zertierte Aktionen" aller lokalen Akteure (insbesondere Stadtverwaltung und innerstädtischer Einzelhandel) zur Steigerung der innerstädtischen Wettbewerbsfähigkeit. Die Einschätzung des Gutachtens wird geteilt und es wird dringend empfohlen, die bis zur Eröffnung des „Opel Forums“ verbleibende Zeit zu nutzen, um die Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt zu verbessern. Dabei ist nicht nur der lokale Einzelhandel gefordert. Die folgenden Themen sollten insbesondere von Politik und Verwaltung in den kommenden Monaten "angepackt" werden :

*Neustrukturierung des Stadtmarketings: Die Zuständigkeiten und Aufgabenverteilung innerhalb der Stadtverwaltung (Amt für Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklungsgesellschaft, Stadtplanungsamt) für Themen der Innenstadt eindeutig klären und mit dem Treffpunkt Innenstadt und dem Gewerbeverein abstimmen. Nur so kann ein schlagkräftiges Marketingkonzept für die Innenstadt entwickelt werden.*

*Finanzielle und personelle Stärkung des Treffpunkt Innenstadt für operative Maßnahmen im Sinne eines Citymanagements.*

*Das von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln entwickelte Betreuungsprogramm für den Einzelhandel konsequent (finanziell) fördern und unterstützen. Dazu gehört auch die Einbindung und Sensibilisierung der innerstädtischen Immobilieneigentümer.*

- *Zügige Umsetzung der Sanierung der Marktstraße .*
- *Parkplatzkonzept in Abstimmung mit dem „Opel Forum“ entwickeln und durch ein Parkleitsystem kommunizieren. Darüber hinaus werden außerhalb des „Opel Forums“ zusätzliche Parkplätze in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt benötigt.*
- *Magnetbetriebe bzw. Frequenzbringer auch außerhalb des „Opel Forums“ ansiedeln (Karstadt-Belebung, Verlagerung von publikumsintensiven städtischen Einrichtungen in die Innenstadt).*

## Beschlussempfehlung

*den drei Oberziele, fünf Handlungsschwerpunkte und 55 konkrete Maßnahmen definiert, deren Umsetzung geplant, begonnen oder schon erfolgt ist.*

**Keine Änderung der Planung**

Anregungen

Beschlussempfehlung

*Durch die Umsetzung dieser Bausteine können die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Einzelhandel und Gastronomie innerhalb der Innenstadt deutlich verbessert werden. Nur so hat der bestehende Einzelhandel in der Innenstadt die Chance, vom „Opel Forum“ zu profitieren.*

Anregungen

Beschlussempfehlung

### **3.8 Kraftwerke Mainz-Wiesbaden**

#### **Anlagen Gas-, Stromtransport und Bauabteilung**

Die Anlagen unserer Bereiche Gas-, Stromtransport und Bauabteilung sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung**

### 3.9 Kreis Groß-Gerau

#### Verweis auf Stellungnahme vom 26.02.2008

Bezüglich o.a. Bauleitplanverfahren verweisen wir grundsätzlich auf unsere Stellungnahme vom 26.02.2008.

#### Wasserwirtschaftliche Belange

Zudem wird auf den gemeinsamen Erlass des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 14.05.1997 und des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 23.04.1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verwiesen, der zwar an und für sich der Erlassbereinigung (10-Jahresfrist) unterliegt, aber inhaltlich weiterhin voll Gültigkeit behält.

In der von der Stadt Rüsselsheim vorgenommenen Abwägung unserer Stellungnahme vom 26.02.2008 wird ausgeführt, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren die Klärung zur zukünftigen Anbindung des Plangebietes an die entsprechenden Netzstrukturen (Ver- und Entsorgung wie Wasser und Abwasser) erfolgt und die Frage, ob eine Grundwasserhaltung für die Versorgungsleitungen und insbesondere für die geplante Erschließungsstraße überhaupt möglich ist, sich nicht auf den Bebauungsplan beziehen würde, sondern nur auf die sich anschließenden Baumaßnahmen und somit diese Fragen keinerlei Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren hätten.

Dies ist nicht der Fall. Der oben angeführte Erlass weist ausdrücklich daraufhin, dass dies Fragen sind, die im Bebauungsplanverfahren zu klären sind, da ansonsten, wenn die Versorgungsleitungen und die Erschließungsstraße tatsächlich gar nicht gebaut werden können, da eine für die Bauausführung erforderliche Grundwasserhaltung aufgrund des bekannten Grundwasserschadensfalles von uns als zuständiger Behörde für die Erteilung der erforderlichen wasser-

Die grundsätzliche Anbindbarkeit an alle Netzstrukturen ist gegeben, da es sich nicht um eine Planung auf der „grünen Wiese“, sondern um eine Planung „im Bestand“ handelt, wo die Netzstrukturen grundsätzlich bereits vorhanden sind und sich nichts grundsätzlich ändert - beispielsweise die zukünftige Bodenversiegelung und damit z.B. die zu verbringenden Regenwassermengen etc.

Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Eine geordnete Wasserversorgung ist im Planungsgebiet gegeben. Die Versorgung aus öffentlichen Wasserversorgungsanlagen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht möglich bzw. vorhanden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für die künftige Bebauung ist gewährleistet.

Der zukünftige Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) entspricht im Wesentlichen dem heutigen. Bereits heute ist die Versorgung sichergestellt.

## Anregungen

rechtlichen Erlaubnis abzulehnen ist (bspw. weil eine Grundwasseraufbereitung auf Grund der anfallenden Wassermengen gar nicht möglich ist, die bereits stattfindende Sanierung des Grundwasserschadensfalles hierdurch beeinträchtigt würde oder die Schadstofffahne unzulässigerweise weiter verschleppt würde), oder möglicherweise die vorhandenen Kanalkapazitäten gar nicht ausreichen oder Anforderungen an Regenentlastungen nicht mehr eingehalten werden können, die Erschließung des Baugebietes als nicht gesichert anzusehen ist und der Bebauungsplan daher abzulehnen wäre.

Auch gehören diese Fragen, wie bereits in der Stellungnahme vom 26.02.2008 ausgeführt, zu den Belangen des Umweltschutzes, die in dem Umweltbericht, der im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu erstellen ist, darzulegen sind. Eine Verschleppung des Grundwasserschadensfalles im Zuge von erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen bei der Bauausführung kann eine erhebliche Umweltbeeinträchtigung darstellen, wie bspw. auch die zusätzliche Belastung von Gewässern aus Regenentlastungen.

Soweit die gemäß dem o. a. Erlass geforderten Nachweise nicht in dem Bebauungsplanverfahren erbracht werden, ist davon auszugehen, dass die Belange der Wasserwirtschaft in aller Regel nicht gerecht abgewogen worden sind (§ 1 Abs. 7 BauGB).

**Stellungnahme vom 26.02.2008***Wasserwirtschaftliche Belange – allgemein*

*Wie bereits in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans ausgeführt wird, gehören zu den Belangen des Umweltschutzes, die in dem Umweltbericht darzulegen sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e) BauGB auch die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abwässern. Welche Nachweise hier im Einzelnen bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange zu führen sind, ergibt sich aus dem gemeinsamen Erlass des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr*

## Beschlussempfehlung

Möglichkeiten zur Versickerung über den heutigen Umfang hinaus bestehen nicht, da sich zum einen der Versiegelungsgrad nicht ändern wird, zum anderen Altlastenbelange einer umfänglichen Versickerung entgegenstehen.

Die geordnete Abwasserbeseitigung ist bereits heute gewährleistet. Außerdem ist der Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz möglich, ebenso die Reinigung in der öffentlichen Kläranlage.

Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor. Für das Planungsgebiet ist eine ordentliche Regenentwässerung vorhanden.

Dem Bebauungsplan stehen daher wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen. Weitere Infrastrukturmaßnahmen sind für die Durchführung nicht erforderlich. Zusätzliches Niederschlagswasser fällt nicht an, der schadlose Abfluss ist bereits sichergestellt.

**Keine Änderung der Planung.**

*Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen bereits die Klärungen zur zukünftigen Anbindung des Planungsgebietes an die entsprechenden Netzstrukturen. Auf den Bebauungsplanentwurf selbst hat dies jedoch keine Auswirkungen.*

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

*und Landesentwicklung vom 14.05.1997 und des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 23.04.1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben sowie Regelungen für die Prüfung und Zulassung von Maßnahmen nach wasserrechtlichen und baurechtlichen Vorschriften, der insoweit weiterhin Gültigkeit behält.*

*Entsprechend den vorgelegten Unterlagen ist es beabsichtigt, das Plangebiet, das bislang hinsichtlich der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) über das Opelwerk versorgt wurde, abzutrennen und hierfür Ver- und Entsorgungseinrichtungen zum Teil neu zu schaffen. Soweit hierbei ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation neu vorgenommen werden soll, sind die erforderlichen Planungen und wasserwirtschaftlichen Nachweise mit der zuständigen Aufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.*

*Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen werden, sind die erforderlichen Planungen und wasserwirtschaftlichen Nachweise mit unserer Behörde abzustimmen. Eine Versickerung kann jedoch nur erfolgen, wenn anhand der Belastungswerte des Merkblattes ATV-DVWK-M 153 vom Februar 2000 sowie den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 vom April 2005 nachgewiesen ist, dass eine Versickerung möglich ist. Hierzu ist anzumerken, dass für Zufahrts- und Parkflächen mit häufig wechselndem Verkehr, wie dies bei Einkaufszentren u. ä. der Fall ist, eine zentrale Versickerung ohne Vorreinigung in der Regel auszuschließen ist. Das Niederschlagswasser von Ladezonen und Anlieferungsbereichen darf nicht versickert werden und ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen. Erschwerend kommt hier hinzu, dass im Bereich des Plangebietes Boden- und Grundwasserunreinigungen vorhanden sind, die ggf. ebenfalls eine Versickerung von Niederschlagswasser oder möglicherweise auch das Entsiegeln vorhandener*

*Nach dem derzeitigen Planungsstand ist auf Grund der natürlichen und historischen Rahmenbedingungen keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.*

*Im Geltungsbereich sind hohe Grundwasserstände vorhanden, die die Anordnung von Versickerungsanlagen erschweren.*

*Darüber hinaus lassen verschiedene Boden- und Grundwasserkontaminationen eine Niederschlagswasserversickerung nicht zu, um laufende Sanierungsmaßnahmen nicht zu gefährden.*

*Die angrenzende Bahnfläche sowie das Areal südlich davon befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet. Auf Grund der vorhandenen Kontaminationen sollen die Grundwasserströmungen nicht verändert werden.*

*Im Übrigen berühren die Hinweise nicht den Bebauungsplan, sondern die Durchführung von Baumaßnahmen. Hier behalten sie ihre*

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

wasserundurchlässig befestigter Flächen unmöglich machen. Diesbezüglich ist die Planung auch mit der für die Boden- und Grundwasserschadensfälle zuständigen Aufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

Gültigkeit.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

*Wasserwirtschaftliche Belange - neue Erschließungsstraße*

Es wird ausgeführt, dass zur zusätzlichen Erschließung des Projektes geplant ist, eine neue Verbindungsstraße zwischen Rugbyring und Weisenauer Straße vorzusehen. Hierfür ist eine neu zu schaffende Bahnunterführung erforderlich. Im Rahmen der Bauausführung muss daher mit Grundwasserhaltungsarbeiten gerechnet werden, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei unserer Behörde zu beantragen ist. Auch hier kommt erschwerend hinzu, dass sich im Bahnkreuzungsbereich unmittelbar westlich angrenzend der Grundwasserschadensfall „Zentralwäscherei“ der Fa. Opel befindet und südlich der Bahn die neue Straßenführung parallel zur abströmenden Schadstofffahne verläuft. Zu beachten ist daher, dass im Rahmen von Grundwasserhaltungsarbeiten gefördertes verunreinigtes Grundwasser durch den Bauherren vor einer Wiederversickerung oder Ableitung in ein Gewässer oder den öffentlichen Kanal über eine entsprechend dimensionierte Aufbereitungsanlage zu führen ist. Zudem ist mit der für den Schadensfall zuständigen Aufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt im Vorfeld abzuklären, inwieweit hier eine Grundwasserabsenkung überhaupt im Hinblick auf eine Beeinflussung bereits laufender Sanierungsmaßnahmen oder eine weitere Verlagerung des Schadensfalles in andere Bereiche möglich ist. Dies gilt auch für ggf. erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zuge des Baues neuer Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf ggf. aus dem Plan resultierende Baumaßnahmen. Bei Durchführung dieser Maßnahmen sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

*Risikoüberschwemmungsgebiet*

Gemäß § 15 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind überschwemmungsgefährdete Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden (sog.

Das Risikoüberschwemmungsgebiet wird gemäß § 9 Abs. 6a in den Bebauungsplanentwurf vermerkt.

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

*Risikoüberschwemmungsgebiete), in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen. Insoweit wird auch auf § 9 Abs. 6a BauGB hingewiesen.*

*Die Ermittlung und Darstellung überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Kartenform erfolgt durch die obere Wasserbehörde.*

*Mit Verfügung vom 24.10.2002 hat die obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium in Darmstadt verbindliches Kartenmaterial eingeführt, in dem die Risikoüberschwemmungsgebiete für den Rhein und den Main ausgewiesen sind.*

*Dieses liegt auch der Stadt Rüsselsheim vor. Da das geplante Baugebiet im Risikoüberschwemmungsgebiet des Mains liegt, muss es auch als solches gekennzeichnet werden.*

*In § 15 Abs. 2 HWG ist ferner gesetzlich geregelt, dass in den überschwemmungsgefährdeten Gebieten, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden, Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen sind, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.*

#### *Vorsorgemaßnahmen bei Überschwemmungen*

*Grundsätzlich empfiehlt es sich auch weitere elementare Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Hierzu zählen z.B.:*

- *Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.*
- *Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.*
- *Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.*
- *Hochwassersichere Warenlager zu bau-*

**Der Bebauungsplanentwurf wurde vor der Beteiligung der Öffentlichkeit/Träger entsprechend geändert.**

*Die genannten Maßnahmen gehören nicht zu den Regelungsinhalten eines Bebauungsplans, sondern betreffen die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen.*

*Der Vermerk des Risikoüberschwemmungsgebiets in der Planzeichnung dient bereits als Hinweis auf mögliche vorsorgende Maßnahmen.*

**Der Anregung wurde insoweit nachgekommen, als die Empfehlungen als Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan vor der Beteiligung der Öffentlichkeit/Träger aufgenommen wurden.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

en.

- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
- Mobiliar mobil zu halten.

Es wird empfohlen diese weiteren Hinweise für elementare Vorsorgemaßnahmen ebenfalls in den Bebauungsplan aufzunehmen.

## Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Sofern im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden muss, wird zusätzlich auf die Bestimmungen des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB hingewiesen, wonach Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier infolge hoher Grundwasserstände), ebenfalls im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan gekennzeichnet werden sollen, d.h. flächenhaft als Abgrenzung in dem planerischen Teil darzustellen sind. Diese Regelung ist als Sollvorschrift in das Baugesetzbuch aufgenommen, was rechtlich so zu bewerten ist, dass die Festlegungen zwingend aufzunehmen sind, sofern nicht besondere Gründe dafür vorliegen, die eine solche Festsetzung überflüssig machen würden.

## Altlasten

Im Hessischen Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst vom 28.09.2007 ist im § 8 geregelt, dass bei Planungsvorhaben, Genehmigungsverfahren und Baumaßnahmen, die die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung wesentlich berühren, die Gesundheitsämter zu den Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit Stellung nehmen.

In diesem Fall geht es um ein umfangreiches Neubauvorhaben auf dem sog. Altwerksbereich der Adam Opel GmbH in Rüsselsheim. Hier soll ein Einkaufszentrum, eine Parkga-

**In der Planzeichnung erfolgte vor der Beteiligung der Öffentlichkeit/Träger eine entsprechende Kennzeichnung.**

Die genannten Verunreinigungen sind bekannt. Im Zuge der Vorbereitungen des Bauvorhabens sind mit dem Regierungspräsidiums umfangreiche Abstimmungen zu weiteren erforderlichen Untersuchungen, Gutachten und Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Die Gutachten liegen seit Januar / Februar 2008 vor.

Im Ergebnis sind folgende Maßnahmen geplant (vergl. Vorplanung Altlastenbeseitigung; URS, Januar 2008):

Durch die geplanten Baumaßnahmen soll

## Anregungen

rage, ein Hotel, ein Museum sowie Büroflächen und Wohnungen entstehen.

Auf diesem Gelände im Bereich der ehemaligen Zentralwäscherei kam es in den 80er Jahren zu einem Schadensfall mit Grundwasserverunreinigung durch große Mengen an chlorierten Kohlenwasserstoffen. Damals wurden Sanierungsbrunnen gebohrt. Bis zum Jahr 2006 wurden durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen rund eine Tonne chlorierte Kohlenwasserstoffe aus dem Grundwasser entfernt. Darüber hinaus wurde eine Bodenluftreinigungsanlage installiert.

*Weitere Empfehlungen*

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Bereich des geplanten Neubaus an verschiedenen Stellen erhöhte Schadstoffkonzentrationen sowohl im Boden, als auch in der Bodenluft sowie im Grundwasser nachzuweisen sind.

Es handelt sich neben den bereits beschriebenen chlorierten Kohlenwasserstoffen auch um Mineralölkohlenwasserstoffe, Arsen, Kupfer, Blei, Nickel, Zink, Cyanide sowie Enzotholol, Xylol sowie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe.

Von diesen Stoffen kann eine deutliche Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgehen. Deshalb gilt in Anwendung des Vor- und Fürsorgeprinzips ein Minimierungsgebot.

Aus diesem Grunde empfehlen wir vor Inbetriebnahme der Büros und vor Erstbezug der Wohnungen Raumluftmessungen durchzuführen.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sollten im Bereich von Grünflächen und un-

## Beschlussempfehlung

teilweise verunreinigtes Bodenmaterial ausgehoben und durch Bauwerke ersetzt werden. Die laufende Altlastensanierungsmaßnahme im Bereich des ehemaligen Gebäudes B25 soll durch vollständigen Bodenaustausch überflüssig gemacht werden. Die laufende Grundwassersanierung (Ölphasenabschöpfung) im Bereich Gebäude A9 soll fortgeführt und modifiziert werden.

Gegenwärtig ist der überwiegende Teil des Plangebietes versiegelt. Dies wird auch nach Abschluss der Baumaßnahmen weiterhin der Fall sein.

Weitere Gespräche sind zur Abklärung konkreter Maßnahmen hinsichtlich der Bau durchführung sind vereinbart.

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

(siehe oben unter Altlasten)

**Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.**

Anregungen

Beschlussempfehlung

*versiegeltem Gelände Boden- sowie Bodenluftmessungen durchgeführt werden.*

*Aus umweltmedizinischer Sicht ist auf eine Minimierung der Schadstoffe unter Einbeziehung aller technischen Möglichkeiten zu drängen.*

*Darüber hinaus sind die Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Lärmschutz, Grundwassersicherung / Abwasserbeseitigung, Luftreinhaltung, Bodenbelastung und Brandschutz zu beachten.*

### 3.10 Landeshauptstadt Mainz

Die Stadt Mainz nimmt das Ergebnis der Entscheidung zur Behandlung der Stellungnahmen aus der im Februar durchgeführten frühzeitigen Unterrichtung zur Kenntnis. In der Stellungnahme der Stadt wurde bereits zum Ausdruck gebracht, dass aufgrund der Lage im Grundsatz keine Bedenken gegen dieses Vorhaben bestehen.

#### Zur Problematik von Gutachtenergebnissen

Die Zweifel in Bezug auf die alleinige Gültigkeit der Gutachtenergebnisse sind mit diesem Behandlungsergebnis nicht ausgeräumt. GfK-Prisma ist ein renommiertes Institut, das mit anerkannten Methoden eine komplexe Materie bearbeitet. Gleichwohl kann man aus dem Gutachten nicht erkennen, wie gerade das dargestellte Ergebnis in Bezug auf Mainz zustande kommt. Dass die angewandte Methodik nur eine Berechnungsvariante und Ergebnismatrix plausibel zulassen soll, ist schwer vorstellbar. Die allgemeine Erfahrung zeigt, dass sowohl verschiedene Gutachter zu unterschiedlichen Ergebnissen bei der Berechnung des gleichen Vorhabens kommen können, wie auch die Variation der angenommenen und geschätzten Eingangsdaten innerhalb ein und derselben Methodik zu unterschiedlichen nachvollziehbaren Ergebnissen führen können. Warum sollte z.B. nicht die Umsatzumlenkung in der Rüsselsheimer Innenstadt niedriger ausfallen und bei gleich bleibendem Projektumsatz die umliegenden Innenstädte stärker belastet werden? Und warum sollten nicht die Umsatzverluste der nicht integrierten Lagen kleiner ausfallen und im Gegenzug die der Innenstädte größer? Nachvollziehbar wird dies im Gutachten nicht dargestellt.

#### Einzelhandelsentwicklung

Unabhängig davon wiederholen wir unsere Anregung aus der ersten Stellungnahme in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung außerhalb der zentralen Versorgungslagen. Natürlich kann man einen Bau-, Garten- o-

Bei den Ausführungen handelt es sich um Erwägungen zur Relevanz von Gutachterergebnissen, die grundsätzliche methodische Fragen behandelt. Die Stadt hat keine Zweifel hinsichtlich der Plausibilität und Richtigkeit der Gutachten.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

#### Keine Änderung der Planung

Es wird zugestimmt, dass künftig auf die Einzelhandelsansiedlungen in nicht integrierten Lagen ein besonderes Augenmerk gelegt werden muss. Die Ansiedlung bestimmter Einzelhändler eignet sich allerdings nicht in

## Anregungen

der Möbelmarkt mit den von den Unternehmen gewünschten Dimensionen nicht in einem Zentrum unterbringen. Da diese Märkte ein nicht zentrenrelevantes Kernsortiment führen, ist dies auch nicht erforderlich. Unsere Anregung bezieht sich auf die zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Sie werden z.B. auch in einem SB-Warenhaus wie in der Alzeyer Straße angeboten.

Diese sollten zur Stärkung der zentralen Lagen auch der Nachbarstädte und -gemeinden aus den nicht-integrierten und Siedlungsrandlagen herausgehalten werden. Mit dieser Maßnahme würde auch den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und dem Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans des Planungsverbandes Frankfurt/Rhein-Main sowie dem Regionalplan Südhessen (2004) und dem Einzelhandelserlass des Landes Hessen (2003) entsprochen werden.

## Beschlussempfehlung

allen integrierten Lagen. So ist beispielsweise die Ansiedlung eines Baumarktes, ggf. mit Drive Inn, nicht für die Innenstadt geeignet, so dass diese Betrieb vornehmlich in Siedlungsrandlagen verortet werden müssen.

Im Übrigen betrifft die Anregung nicht das hier zur Diskussion stehende Planungsverfahren.

**Keine Änderung der Planung.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**3.11 Polizeipräsidium Südhessen**

In der Betrachtung und Auswertung der Daten, insbesondere der Lagedarstellung konnte folgendes festgestellt werden:

**Straßenverkehrsfläche**

Die gelb markierte Straßenverkehrsfläche auf dem Gelände des Kerngebietes und den dazu erstellten Planfällen, bietet derzeit keine ausreichende Grundlage für eine konkrete Stellungnahme.

Für diesen Bereich wird jetzt schon ein hohes Problempotential bei der Planung und Umsetzung auf Grund der örtlichen Gegebenheiten gesehen. Die Ausweitung eines möglichen Verkehrsknotens ist bezüglich der Bebauung schwer umzusetzen.

**Änderung der Straßenquerschnitte**

Ebenso ist eine Anbindung vom Friedrich-Lutzmann-Ring unter dem Gleiskörper nicht näher dargestellt. Hier wird jedoch davon ausgegangen, dass der Straßenquerschnitt die zu erwartenden Verkehrsmengen anteilig leisten kann. Die Änderungen der Straßenquerschnitte im Verlauf der Planung Q1-Q5, werden insbesondere für die schwachen Verkehrsteilnehmer (Fahrradfahrer, Fußgänger) mehrfach verändert, was letztlich zu Problemschnittstellen führt.

Dabei wird auch der einseitig verlaufende Radverkehr in Gegenrichtung ab einer gewissen Stelle in einen beidseitigen Angebotsstreifen für Radverkehr überführt. Dies bedeutet unter Umständen eine notwendige Querung des Radverkehrs, die aus Verkehrssicherheitsgründen vermieden werden sollte.

**Keine Aussagen für den Bereich Opel-Forum**

Für den Bereich des Opel-Forums selbst können keine Aussagen aus verkehrspolizeilicher Sicht gemacht werden, da keine detaillierten Planungen enthalten sind.

Die Straßenverkehrsflächen sind grundsätzlich für die zu lösenden Verkehrsaufgaben geeignet. Dabei ist allerdings klar, dass im Einzelnen die technische Ausgestaltung in der Durchführung den gegebenen räumlichen Rahmenbedingungen Einschränkungen entsprechen müssen.

**Keine Änderung der Planung.**

Der Bebauungsplan setzt nicht die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen fest – dies ist Aufgabe der Bauplanung. Allerdings setzt der Bebauungsplan die dazu zur Verfügung stehende Fläche fest. Diese ist im Bereich der Nord-Süd-Verbindung allerdings so ausgelegt, das prinzipiell eine beidseitige Führung des Radweges möglich ist. Die Problemschnittstellen wären damit in diesem entscheidenden Bereich nicht gegeben.

**Keine Änderung der Planung.**

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

Anregungen

Beschlussempfehlung

Aus den genannten Gründen bitten wir darum, frühzeitig bei voranschreitender und konkreter werdender Planung die Polizei mit einzubinden.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

Anregungen

Beschlussempfehlung

### **3.12 Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.**

#### **Hinweis zu evtl. Ausgleichsmaßnahmen**

Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Wir empfehlen Ihnen, für die Bereiche Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, Kontakt mit der Fa. ALIZ (Leitungsauskuft, siehe Beiblatt) aufzunehmen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**3.13 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt****Grundwasser**

Anregungen und Hinweise sind nicht mehr erforderlich, da die Stellungnahme vom März dieses Jahres berücksichtigt wurde.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

**Oberflächengewässer**

Aus Sicht der Abflussregelung und des Hochwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Messstellen des Landesgrundwasserdienstes sind nicht betroffen.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

**Abwasser/Gewässergüte**

Aus hiesiger Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

**Bodenschutz**

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 17. Oktober 2007, der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange im Januar 2008 zur Stellungnahme vorgelegt wurde, enthält der jetzt vorgelegte Bebauungsplan einige Änderungen.

Zum Thema Planungsgegenstand, Ziffer 1.2.6: Boden/Altlasten wird erläutert, dass umfangreiche Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt zu Untersuchungen, Gutachten und Sanierungsmaßnahmen erfolgten. Dies ist unzutreffend. Abstimmungen hinsichtlich Untersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen haben nicht stattgefunden. Gutachten zur Planung der Altlastenbeseitigung wurden mir nicht vorgelegt.

Am 12.12.2007 fand ein erster Termin in Rüsselsheim statt. In der Zwischenzeit wurde ein Sanierungskonzept erstellt, welches auch an den RP übersandt wurde. Auf dieser Basis ist für Mitte Oktober ein weiterer Termin mit dem RP vereinbart.

**Keine Änderung der Planung.**

Weitere Ergänzungen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.

**Bergaufsicht**

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sach-

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

Anregungen

Beschlussempfehlung

verhalte entgegen.

**Immissionsschutz**

Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

**Beratungsangebot**

Ich weise daraufhin, dass diese Stellungnahme die fachlichen Anregungen meiner Dezernate, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt wird, beinhaltet. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Selbstverständlich stehe ich Ihnen zur planungsrechtlichen Beratung gerne zur Verfügung.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

Anregungen

Beschlussempfehlung

### 3.14 RWE

#### Hochspannungsleitungen

Im Planbereich verlaufen keine RWE-Hochspannungsleitungen.

Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**3.15 T Com****Verweis auf Stellungnahme**

Zur o. a. Planung haben wir bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

***Stellungnahme vom 03.03.2008***

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG anzupassen, so dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.*

*Die in den beigelegten Unterlagen erkennbaren Leitungen betreffen ausschließlich die bereits bestehenden Verkehrsflächen im südlichen Teil am Rugbyring und liegen sämtlich innerhalb der vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen.*

**Keine Änderung des Bebauungsplans**

### 3.16 Unternehmerverband Hessischer Einzelhandel Mitte-Süd e.V.

#### Verweis auf Stellungnahme vom 10.03.2008

In der Sache selbst verbleibt es bei unserer Stellungnahme vom 10.03.2008

#### Stellungnahme vom 10.03.2008

##### Einzelhandel

Der Sache nach geht es um ein Projekt "Einkaufszentrums OPEL FORUM" in Rüsselsheim, nahe gelegen zum bisher innerstädtischen Haupteinkaufsstandort von Rüsselsheim zwischen der Mainzer Straße / Frankfurter Straße im Norden und dem Bahnhofplatz im Süden. Die Verkaufsfläche des „Opel Forums“ beträgt ca. 23.500 m<sup>2</sup>. Dem stehen lediglich rund 11.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des bisherigen innerstädtischen Haupteinkaufsstandortes gegen über. Dessen Verkaufsflächenentwicklung tendenziell weiter als rückläufig einzuschätzen ist. Eingerhend mit der sinkenden Verkaufsfläche ist in den letzten 10 Jahren ein Attraktivitätsverlust des Innenstadtbereichs zu verzeichnen. Auch ursächlich für diese Entwicklungen ist nicht zuletzt die bisherige Ansiedlungspolitik der Stadt Rüsselsheim selbst. In früheren Stellungnahmen des Verbandes wurde auf die negative Auswirkung hausgemachter Problemlagen, beispielweise Alzeyer Straße (unser Schreiben vom 28.11.2005) oder auch Adam-Opel-Straße (unser Schreiben vom 06.03.2002), bereits hingewiesen .

Bemerkenswert ist, dass die GfK in ihrer "Wirkungsanalyse Januar 2008" der Stadt nunmehr deren folgenschwere Ansiedlungspolitik gutachterlich ins Stammbuch schreibt. Bei der Beurteilung des Vorhabens „Opel Forum“ befindet sich der bisherige Innenstadteinzelhandel im Spannungsfeld zwischen der Hoffnung auf eine Innenstadtvitalisierung und der Gefahr des beschleunigten weiteren Umsatzverlustes. Die für das „Opel Forum“ vorgesehenen Magnetbetriebe stehen größtenteils in unmittelbarer Konkurrenz zu den derzeit bestehenden innerstädtischen Einzelhandelsbetrieben / -branchen,

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussage der Ansiedlungspolitik von Einzelhandelsstandorten wird nicht geteilt. Die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur wurde im Rahmen der Bebauungsplanverfahren für die Einzelhandelsstandorte Alzeyer Straße und Adam-Opel-Straße umfangreich untersucht. Im Ergebnis sind Begrenzungen zentrenrelevanter Sortimente erfolgt, so dass negative Auswirkungen minimiert wurden und eine Zentrenverträglichkeit erzielt wurde.

...

#### Keine Änderung der Planung

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

so dass mit erheblichen Umsatzverlusten der Innenstadt zu rechnen ist. Die Wirkungsanalyse der GfK rechnet mit einer Umverteilungsquote von bis zu 30 %. Das Projekt „Opel Forum“ wäre diesseits, alleine aufgrund dessen, grundsätzlich abzulehnen. Andererseits muss allen Beteiligten bewusst sein, welche Möglichkeiten sich für den gesamten innerstädtischen Einzelhandel Rüsselsheims mit dem Projekt eröffnen könnten. Durch die Einrichtung eines derart ausstrahlungsstarken Innenstadtcenters könnte die Einkaufsstadt Rüsselsheim in der Region wieder an Bedeutung gewinnen. Dadurch würde die Möglichkeit eröffnet, dass der örtliche Innenstadteinzelhandel aus der Nähelage zum geplanten Frequenzbringer „Opel Forum“ erheblichen Nutzen ziehen könnte, in dem er an der erhöhten Kundenfrequenz partizipiert und zuvor abgewanderten Umsatz zurückgewinnt bzw. bislang vorbei fließendes Umsatzpotenzial erstmals abschöpft.

Insgesamt kann für die Innenstadt Rüsselsheim und damit auch für den bisher vorhandenen Einzelhandelsbesatz das Projekt „Opel Forum“ aber nur dann nutzbringend sein, wenn alle Beteiligten gemeinsam die Stärkung und Attraktivitätssteigerung des gesamten EH-Standortes Innenstadt Rüsselsheim anstreben und tatsächlich auch verfolgen. Das kann nicht alleiniges Thema des ansässigen Einzelhandels sein. Das muss ein gewichtiges Thema der Stadtpolitik sein. Die Stadt hat hier ihrerseits die Chance, zurückliegende Fehlentwicklungen zu entschärfen. Die Stadt muss attraktivitätssteigernde Rahmenbedingungen für den innerstädtischen Einzelhandel (gemeinsames Innenstadtmarketing, Erreichbarkeit, einheitliche Parkgebühren, Parksituation, kein Abkoppeln der Innenstadt usw.) schaffen. Eine Verlagerung dieser städtischen Verantwortlichkeit in sog. BIDs ist nicht zielführend und lehnen wir deshalb insoweit ab. Umfassende „Aktivitäten der Stadt im Handlungsfeld Innenstadt aufwerten“ (2020) sind dringend erforderlich, sollte das Vorhaben „Opel Forum“ umgesetzt werden.

Die gemeinsame Beteiligung aller Akteure zur Stärkung der Innenstadt ist die wesentliche Grundlage für eine erfolgreiche Innentadtrevitalisierung. Die Einschätzung, dass BIDs als Teil dieser Maßnahmen nicht zielführend sind, wird nicht geteilt. Die Studie Rüsselsheim 2020 stuft die Einrichtung von BIDs als bedeutsame Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt dar. Hierzu heißt es: „Mit diesem Instrument besteht die Möglichkeit für die Einzelhändler, ausgestattet mit einem eigenen Budget gezielt etwas für die Verbesserung ihrer Situation zu tun. Ein BID in der Marktstraße könnte insbesondere Öffnungszeiten, Marketing, Sicherheit, Leerstandsmanagement und Qualität im öffentlichen Raum befördern. Der Vorteil gegenüber klassischen Interessengemeinschaften ist, dass die Durchsetzung von Einzelinteressen kaum möglich ist, ebenso wenig kommen Trittbrettfahrer zum Zug.“

**Keine Änderung der Planung**

### 3.17 Landeshauptstadt Wiesbaden

#### Hinweise zum geplanten Einkaufszentrum

Auf Grund der Dimensionierung des geplanten "Opel Forums" mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 27.000 m<sup>2</sup> und einer Strukturierung mit bis zu 100 Läden mit überwiegend innenstadttypischen Sortimenten und Gastronomie, ist bei dem geplanten Einkaufszentrum in der Rüsselsheimer Innenstadt von einer wettbewerblichen Relevanz auszugehen.

Das GfK PRISMA Institut hat im Auftrag des BW Opel Forum Rüsselsheim GmbH eine Verträglichkeitsstudie / Wirkungsanalyse über die zu erwartenden städtebaulichen sowie raum-ordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens erstellt.

Die für Wiesbaden zu erwartenden rechnerischen Umsatzverteilungen werden mit rund 5,9 bis 6,5 Mio. Euro p.a. angegeben. Dies entspricht einer prozentualen Umverteilung von weniger als 2% und liegt nach der gutachterlichen Aussage im nicht abwägungsrelevanten Bereich, sondern deutlich unter der Relevanzschwelle von 10%. Die GfK-Studie kommt zu der Einschätzung, dass signifikante Auswirkungen des Einkaufszentrums in erster Linie für den Rüsselsheimer Einzelhandel selbst zu erwarten sind. Dagegen werden die Umverteilungsquoten für die Innenstädte von Darmstadt, Mainz und Wiesbaden als unkritisch erachtet.

Von Seiten der Landeshauptstadt Wiesbaden werden daher zu der vorgelegten Planung keine Anregungen vorgebracht.

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

**Keine Änderung der Planung.**

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

### 3.18 Untere Naturschutzbehörde

Die im Umweltbericht dargestellten empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen zum Bebauungsplangebiet sind zu beachten.

Dies beinhaltet die folgenden Aspekte:

#### Biotopwertbilanz

Die Biotopwertbilanz zeigt, dass im Plangebiet, auch wenn die Flächen einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, ein nicht unerheblicher Anteil an ökologischen Strukturen vorhanden ist. Dies wird durch das Biotopwertdefizit von 48.227 Punkten deutlich.

Auch wenn ein Ausgleich dieses Defizits nicht rechtlich geboten ist, so sollte doch ein Ausgleich angestrebt werden. Durch Maßnahmen wie der Erhalt der Einzelbäume, durch Entsiegelungen und Begrünungen ist ein Ausgleich im Geltungsbereich problemlos zu erreichen.

#### Flora und Fauna

Die im Umweltbericht als wertvoll eingestuft 15 Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Eine Durchgrünung mit zusätzlichen Baum- und Strauchpflanzungen sowie mit Dach- und Fassadenbegrünung ist anzustreben.

Die im faunistischen Gutachten dargestellten Planungshinweise zum Schutz der untersuchten Tierarten sind zu berücksichtigen.

Bei Abriss- und Bauarbeiten in gleisnahen Bereichen des Werksgelände ist auf eventuell bislang übersehene Eidechsenvorkommen geachtet werden. Bei anzutreffenden Tieren (ggf. auch Schlangen) ist ein Experte für den fachgerechten Fang und die Be-

Es handelt es sich hier grundsätzlich um Empfehlungen zur Durchführung des Bebauungsplans und nicht um Hinweise zur Änderung der Planung.

**Insoweit ergeben sich keine Änderungen der Planung.**

Der Anregung wurde in soweit bereits gefolgt, als der Erhalt von wichtigen Einzelbäumen im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

Für 5 von den 15 Bäumen ist eine Erhaltung durch den Bebauungsplan geregelt. Die übrigen 10 stehen an Stellen, die zum Teil bebaut werden sollen oder als Rangier- und Fahrflächen für den Betrieb der geplanten Vorhaben unverzichtbar sind. Ein vollständiger Erhalt ist deshalb nicht möglich.

Die genannten Empfehlungen werden an die Bauherrn weitergegeben.

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

stimmung der Tiere hinzuzuziehen.

Bei Abriss- und Bauarbeiten an allen Gebäuden ist auf eine eventuelle Anwesenheit von Fledermäusen zu achten. Bei entsprechenden Funden ist ein Fachmann hinzuzuziehen, um eine fachgerechte Umsiedlung vorzunehmen.

Durch die Sicherung des alten Baumbestandes mit seinen Höhlungen könnten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse erhalten bleiben.

Bei notwendigen Baumrodungen, insbesondere bei den nachgewiesenen Höhlenbäumen, ist sicherzustellen, dass diese nicht von Fledermäusen besetzt sind.

Bei der bahnnahen Freifläche ist bei weiteren Planungen darauf zu achten, die Struktur und den Charakter der Fläche zu erhalten.

Im Bereich der Bahnlinie könnten südlich exponierte, trockenwarme Blocksteinhaufen auf sandig-schotterigem Boden mit schütterer Wieseneinsaat sowie heimische Sträucher und Laubbäume ein Lebensraum für geschützte Tierarten sein.

#### Erhalt der Einzelbäume

Um die zu erhaltenden Bäume während der Baumaßnahme zu schützen ist die DIN 18920 zu beachten.

Die Informationen werden an die Bauherrn weitergegeben.

#### Notwendige Rodungen

Die notwendigen Rodungsmaßnahmen sind außerhalb (1. Sept. bis 15. März) der Brutzeiten durchzuführen.

Die Informationen werden an die Bauherrn weitergegeben.

#### Boden

Eine Entsiegelung der stark versiegelten Flächen ist anzustreben.

Die Informationen werden an die Bauherrn weitergegeben.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

**Altlasten**

Die Altlasten sind ordnungsgemäß zu sanieren. Die Vorgaben des RP, Abteilung Bodenschutz, sind zu beachten.

Die Informationen werden an die Bauherrn weitergegeben.

**Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Grünanlagen oder als Brauchwasser genutzt werden.

Die genannten Empfehlungen werden an die Bauherrn weitergegeben.

**Klima**

Für das lokale Klima und die Luftqualität ist der Erhalt der vorhandenen Einzelbäume von großer Bedeutung.

Die genannten Empfehlungen werden an die Bauherrn weitergegeben.

Um einer zu starken Erwärmung vorzubeugen sind Entsiegelungsmaßnahmen mit anschließender Begrünung vorzunehmen. Die Anlage von Wasserflächen in Form von Feuchtbiotopen oder Brunnen könnte sich zusätzlich positiv auf das Klima auswirken.

**Erneuerbare Energie**

Die Nutzung von Photovoltaikanlagen und von Solaranlagen ist nach Möglichkeit in das Energiekonzept für die Maßnahme aufzunehmen.

Die genannten Empfehlungen werden an die Bauherrn weitergegeben.

Der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes ist in einem Gesamtenergiekonzept zu berücksichtigen.

**Stellplatzsatzung**

Die Stellplatzsatzung mit ihren Pflanzvorgaben ist zu beachten.

Die Informationen werden an die Bauherrn weitergegeben.

**Empfehlungen des Naturschutzbeirats****Vorbemerkung**

In der Sitzung des Naturschutzbeirates am 28.Mai 2008 wurde unter TOP 2 der Bebauungsplan Nr. 144 "Opel Forum Rüsselsheim" behandelt. Da nach § 34 BauGB Baurecht im Bereich des Opel-Altwerkes besteht, können über dieses Baurecht hinaus keine wei-

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

tergehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsforderungen gestellt werden. Herr Stadtrat Layer hat in der Sitzung des Beirates angeregt, Empfehlungen und Wünsche aus Sicht des Naturschutzes zu formulieren, die dann im Rahmen der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes als freiwillige Maßnahmen geprüft und mit den Bauträgern auf ihre Umsetzbarkeit beraten werden sollen.

Der Naturschutzbeirat hat in diesem Zusammenhang die Schwerpunkte Artenschutz (Nisthilfen), Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Grünöasen und die Dachbegrünung vorab benannt. Zur Ausformulierung der Empfehlungen wurde eine Arbeitsgruppe gegründet, die das Opel-Altwerk am 23.7.2008 besichtigt hat.

Ortsbesichtigung des Opel-Altwerkes war am 23. Juli 2008.

Empfehlungen der Arbeitsgruppe des Naturschutzbeirates:

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe empfehlen dem Naturschutzbeirat und dem Magistrat der Stadt Rüsselsheim folgende Vorschläge und freiwillige Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplan Verfahrens zu prüfen und mit den Bauträgern auf ihre Umsetzbarkeit zu beraten:

Empfehlungen der Arbeitsgruppe:

1) Erhaltung und Entwicklung bzw. Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiflächen rund um die Villa Martha zwischen D-Bau und der Bahnlinie.

2) Erhalt der vorhandenen großen Bäume in den o. g. Grün- und Freiflächen um die Villa Martha. Neupflanzung von Laubbäumen.

3) Erhalt oder falls notwendig Umpflanzung der vorhandenen großen Laubbäume im Bereich des vorhandenen Parkplatzes zwischen A - D Bau. Neupflanzung von Laubbäumen.

Die genannten Empfehlungen werden an die Bauherrn weitergegeben.

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

4) Keine Neuversiegelung über den Status quo hinaus.

5) Fassadenbegrünung, evtl. mit Rankgerüsten, für fensterlose Wände vorsehen.

6) Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern vorsehen.

7) Die Dachkonstruktionen sollten auch Aufbauten für Solaranlagen ermöglichen, auch in Kombination mit einer möglichen Dachbegrünung.

8) Die drei vorhandenen Walmdächer im A-Bau und im C-Bau sollten für Fledermäuse zugänglich gemacht werden.

9) Für Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter sollten die wenigen, vorhandenen Brutmöglichkeiten soweit möglich erhalten werden. In den neuen Fassaden sollten zusätzliche Nisthilfen integriert werden (siehe beigefügte Anlage 1; Broschüre des NABU: "Nistquartiere an Gebäuden"). Für die Detailplanung dieser Nisthilfen stehen den Bauherren und Architekten die Ortsbeauftragten für den amtlichen Vogelschutz gerne zur Verfügung.

Den Empfehlungen des Naturschutzbeirates schließt sich die Untere Naturschutzbehörde vollinhaltlich an.

## Anregungen

## Beschlussempfehlung

### 3.19 Schulverwaltungsamt

#### Verkehrsführung Opel-Forum

Die vorgesehene Zufahrt zum Opelforum wird für die Betreuungsschule im Gebäude Weisenauer Straße/Ecke Ludwigstraße (je nach Variante) erhebliche Beeinträchtigungen nach sich ziehen.

Die Betreuungsschule ist ein Angebot für die Schüler und Schülerinnen der Grundschule Innenstadt. Die angemeldeten Kinder müssen am Nachmittag häufig zwischen dem Schulgebäude und dem Gebäude der Betreuungsschule hin und her pendeln. Dies ist bereits heute ein gefährliches "Unternehmen".

Sollte die Verkehrsbelastung auf der Ludwigstraße zunehmen, würde sich die Gefährdung erhöhen. Aus meiner Sicht ist die Grenze des Verantwortbaren hier bald erreicht. Eine Absicherung dieses Weges muss bei den Planungen unbedingt berücksichtigt werden.

Sehr problematisch ist die zu erwartende erhöhte Lärmbelästigung von Kindern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durch eine Zunahme des Verkehrs in der Weisenauer Straße (bzw. in der Ludwigstraße) durch das Opelforum.

Lärmmessungen in den Räumen der Betreuungsschule haben bereits jetzt eine hohe Lärmbelästigung ergeben. Diese konnte nur zum Teil durch Maßnahmen in den Räumlichkeiten (lärmschluckende Decke im Essraum) abgebaut werden. Der Lärm von außen dringt nach wie vor in das Gebäude ein.

Ich bitte Sie, bei den Planungen und Überlegungen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auch für das Gebäude der Betreuungsschule zu berücksichtigen.

Der größte Teil des Verkehrsaufkommens des Opel Forums – insbesondere der Verkehr von Süden – wird auf der „Wilhelmstraße“ (Werksstraße) geführt.

Die Ludwigstraße hat bereits heute Sammelfunktion für die Verkehre von und nach Norden. Sie muss diese Funktion auch in Zukunft behalten. Wenn die Ludwigstraße nicht einen Teil des Verkehrsaufkommens von und nach Norden übernehmen würde, würde sich dieser Verkehr seinen Weg insbesondere auch durch die weiter westlich gelegenen Wohnstraßen suchen. Dies soll aber vermieden werden. Für das Opel Forum ist nur eine Zufahrt von Norden aus vorgesehen. Die abfahrenden Verkehre werden die Ludwigstraße nicht direkt anfahren können. Andererseits wird sich das Verkehrsaufkommen in der Ludwigstraße entsprechend den Prognosen gegenüber dem Bestand geringfügig verringern – auch unter Berücksichtigung des durch das Opel Forum zusätzlich verursachten Verkehrs.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ergibt sich keine Notwendigkeit von Maßnahmen. Es wird nicht zu höheren Lärmbelastungen kommen. Die Pegel werden tagsüber den Betrag von 54,1 dB(A) und nachts von 43,8 dB(A) nicht überschreiten und liegen damit unter den städtebaulichen Orientierungswerten/zulässigen Grenzwerten (55/59 dB(A) / 45/49 dB(A)).

Die Bedenken hinsichtlich einer Verschlechterung der Lernbedingungen, negativer Auswirkungen auf Arbeitssituation von Lehrerinnen und Lehrern und die Verkehrssicherheit des Schulweges werden daher nicht geteilt.

#### Keine Änderung der Planung