



Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
(BUND)
Landesverband Hessen e. V.

Kreisverband Groß-Gerau

www.bund-kv-gg.de

BUND KV Groß-Gerau

Magistrat der Stadt Rüsselsheim am Main
FB Stadt- und Grünplanung
Marktplatz 4
65428 Rüsselsheim am Main

per E-Mail an: stadt-gruen-planung@ruesselsheim.de

Rüsselsheim, den 26.08.2025

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 153 „Mainzer Straße Süd“, Vorentwurf frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Zusendung der Unterlagen zu dem oben genannten Verfahren und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass in zahlreichen zentralen Punkten bislang lediglich der Hinweis „Wird im weiteren Verfahren ergänzt“ enthalten ist. Dies betrifft insbesondere die städtebauliche Dichte (GFZ, Vollgeschosse, BMZ), konkrete Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, Pflanzgebote und -flächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Vorgaben zum Regenwassermanagement.

Unter diesen Umständen ist eine abschließende fachliche Bewertung derzeit nur eingeschränkt möglich. Gleichwohl möchten wir bereits in dieser frühen Phase die aus unserer Sicht entscheidenden Punkte benennen, die **spätestens zur förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (zweite Offenlage)** verbindlich im Bebauungsplanentwurf verankert werden müssen.

Landesgeschäftsstelle
Geleitsstraße 14
60599 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 677376-0
bund.hessen@bund-hessen.de

Spendenkonto BUND KV Groß-Gerau
Kreissparkasse Groß-Gerau
IBAN DE 29 5085 2553 0000 1894 64
BIC HELADEF1GRG

Vereinsregister
Frankfurt am Main
73 VR 7003
Steuernummer
45 250 22 672

Der BUND ist eine anerkannte
Umwelt- und Naturschutzverei-
nigung i.S.d. UmwRG.

Das Plangebiet liegt am Stadteingang und grenzt unmittelbar an stark hitzebelastete innerstädtische Bereiche. Zwar ist das Areal künftig als Gewerbe- und Industriegebiet nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, dennoch hat die Art seiner Gestaltung erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima im angrenzenden Stadtgebiet. Jede Reduzierung der Aufheizung, jeder zusätzliche Schattenbaum und jede neu geschaffene Vegetationsfläche wird sich positiv auf die Temperatur- und Luftfeuchteverhältnisse in den umliegenden Wohngebieten auswirken – und damit unmittelbar der Bevölkerung zugutekommen.

— Im vorliegenden Entwurf ist eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8** vorgesehen. Dies entspricht der nach § 17 BauNVO **maximal zulässigen Dichte**. Aus Gründen des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der stadtklimatischen Entlastung empfehlen wir jedoch eine **Reduzierung auf GRZ 0,7**. Dies schafft zusätzlichen Raum für Vegetationsflächen, Regenwassermanagement und Verschattung durch Bäume. Eine geringere GRZ ermöglicht zudem, dass Dach- und Fassadenbegrünung nicht nur kompensierend wirkt, sondern tatsächlich zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt.

— Für alle Flachdächer ist eine vollflächige Dachbegrünung festzusetzen – mindestens extensiv, bei geeigneter Statik auch intensiv mit Retentionswirkung. Zugleich sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen verpflichtend vorzusehen, wobei die Module aufgeständert in Kombination mit Dachbegrünung zu installieren sind. Damit werden Energiegewinnung und Klimaanpassung sinnvoll miteinander verknüpft. Ergänzend sind Fassadenbegrünungen an geeigneten Gebäudeteilen verbindlich vorzusehen; ein Mindestanteil von 30 % der Fassadenfläche ist hierfür anzusetzen.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind klimaresiliente, standortgerechte Baumarten in ausreichender Zahl verbindlich festzuschreiben. Orientierungswerte sind ein Großbaum je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche bzw. je vier Stellplätze. Stellplätze und Rangierflächen sind so zu gestalten, dass sie im Endzustand überwiegend verschattet sind (mindestens 50 % Überschirmung nach 10–15 Jahren). Darüber hinaus sind helle, solarreflektierende Beläge auf Straßen- und Platzflächen vorzusehen, um die Oberflächenerwärmung zu reduzieren. Bereits bestehende versiegelte Flächen sollten – wo immer möglich – entsiegelt und durch begrünte oder wasserdurchlässige Oberflächen ersetzt werden.

Die Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper ist so zu wählen, dass bestehende Kaltluftleitbahnen nicht blockiert, sondern gestärkt werden. Da ein Klimagutachten mit Strömungssimulationen angekündigt ist, muss dieses rechtzeitig zur Offenlage (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) vorliegen und in konkrete Festsetzungen (Baugrenzen, Gebäudehöhen, Freiraumgestaltung) überführt werden.

Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse ist ein integriertes Regenwassermanagement unabdingbar. Festzusetzen sind insbesondere **Retentionsdächer, oberflächennahe Speicher- und Verdunstungssysteme sowie abgedichtete Mulden- oder Rigolenlösungen mit Zwischenspeichern**. Eine direkte Versickerung in den Untergrund ist aufgrund der industriellen Vornutzung (Altlastenverdacht, mögliche Bodenverunreinigungen) nur zulässig, wenn zuvor eine Sanierung oder ein belastungssicherer Nachweis vorliegt. Wo dies nicht gegeben ist, sind technische Abdichtungen und vorgelagerte Filter- oder Abscheidesysteme vorzusehen. Planerisches Ziel bleibt, Abflussspitzen nicht zu erhöhen und Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort zurückzuhalten, zu verdunsten und nutzbar zu machen, um die Kanalisation zu entlasten und gleichzeitig Verdunstungskühlung zu fördern.

Auch für den Artenschutz bietet die Neuentwicklung substanzielle Chancen. Wir empfehlen, naturnahe Grünzüge, Hecken, Blühwiesen und Saumbiotope verbindlich festzusetzen. Gebäudeintegrierte Nist- und Quartierhilfen (z. B. für Gebäudebrüter und Fledermäuse) sind vorzusehen. Um Vogelschlag zu vermeiden, sind Glasfassaden mit wirksamen Vogelschutzmarkierungen auszustatten, und Solarmodule sind so auszurichten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen werden. Zudem ist eine insektenfreundliche, blendarme Außenbeleuchtung mit reduzierten Betriebszeiten verbindlich festzusetzen, um Lichtverschmutzung zu minimieren.

Zur fachlichen Orientierung und zur Stärkung der Planbegründung verweisen wir ausdrücklich auf die Leitlinien des Umweltbundesamts für klimaangepasste Gewerbestandorte sowie die Broschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Nachhaltige Gewerbegebiete – naturnah und an den Klimawandel angepasst“. Beide enthalten praxisgerechte Empfehlungen, die sich direkt auf das Plangebiet übertragen lassen.

Die Begründung, im Vorentwurf auf Konkretisierungen zu verzichten, um den Eindruck einer Vorfestlegung zu vermeiden, überzeugt aus unserer Sicht nicht. Die frühe Beteiligung lebt von der Möglichkeit, auf konkrete Planinhalte fachlich zu reagieren. Fehlen diese Inhalte, ist eine substanzielle Beteiligung erschwert und es besteht das Risiko, dass zentrale Belange – namentlich Klimaanpassung, Regenwassermanagement und Artenschutz – im weiteren Verfahren nicht mehr in vollem Umfang abgewogen werden. Wir bitten daher, die oben genannten Inhalte spätestens zur förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB verbindlich in den Planunterlagen zu verankern.

Dazu zählen insbesondere: Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung (inkl. Kombination mit PV), Pflanzgebote mit Mengen- und Qualitätsstandards (Baumzahl, Bodenvolumina, Pflege), ein integriertes Regenwasserkonzept, Vorgaben zur Baukörperstellung zur Sicherung von Kaltluftleitbahnen, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag und Lichtemissionen sowie die planerische Ermöglichung erneuerbarer Energien und klimaangepasster Mobilität. Die angekündigten Fachgutachten (Klimagutachten, Hydrogeologisches Gutachten, Gutachten zum Thema Wasserver- / -entsorgung, Umweltbericht) sind bis zur Offenlage vorzulegen und in die Abwägung einzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

BUND Kreisverband Groß-Gerau