Stadt Rüsselsheim am Main Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7			Anlage 5
Begründung			
Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7			
"Dicker Buch I, Masurenweg, 7. Änd			
,	o6		
Bauleitplanung der Innenentwicklun Gemarkung Haßloch, Flur 2	g gemäß § 13a BauGE	3	
Fassung Satzungsbeschluss			

Stadt Rüsselsheim am Main

Fachbereich Umwelt und Planung Bereich Stadtplanung

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

1. 1.1	Anlass und Ziel der Planung Beschlusshistorie
2.	Übergeordnete Planung
3.	Bestehende Bebauungspläne
4. 4.1	Aufstellungsverfahren Bebauungsplan- Änderungsverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
5. 6. 7. 8. 8.1	Räumlicher Geltungsbereich Topographie Klimatische Gegebenheiten Verkehrliche Erschließung Bestand Verkehrstechnische Untersuchung Plangebiet
9. 10.	Städtebauliche Situation Bestand Planung
11.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen Bauflächen und ihre Nutzungsausweisung
11.1 11.1.2	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)
11.2 11.2.1 11.2.2	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ, GRZ I, GRZ II) Geschossflächenzahl (GFZ) und Vollgeschosse (VG)
11.3 11.3.1 11.3.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen Offene Bauweise Baugrenzen
11.4 11.4.1 11.4.2 11.4.3	Gemeinschaftsgaragen, Carports
11.5	Einfriedung
11.6	Öffentliche Verkehrsflächen
11.7	Versorgungsleitungen Flächen für Versorgungsanlagen
11.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
12. 12.1 12.2 12.3 12.4 12.4.1 12.4.2 12.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen Straßenverkehrslärm Abschirmung durch Lärmschutzwand (aktiver Schallschutz) Schalltechnische Untersuchung Dr. Gruschka Verkehrslärm Plangebiet Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinheiten (passiver Schallschutz) Festsetzungen passiver Schallschutz im Plangebiet Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche Schalldämmende Lüftungseinheiten Verkehrslärmreduzierung- alternative Maßnahmen im Straßenverkehr

13. 13.1 13.2 13.3 13.4 13.5 13.6 13.7 13.8 13.9	Maßnahmen Naturschutz – Begrünung an Gebäuden Maßnahmen Artenschutz Baumschutzsatzung Gehölzrodung Ersatzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung Ersatz für entfallene Nistkästen Vögel Fledermäuse Naturnahe Grünstrukturen Engagement Naturschutz
14. 14.1 14.1.1 14.1.2 14.1.3 14.1.4 14.1.5	Technische Infrastruktur Ver- und Entsorgung Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung Breitbandkabelzugang Schutzmaßnahmen Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabel und Breitband Trinkwasserversorgung Löschwasserversorgung
15. 15.1	Belange der Feuerwehr Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr
16. 16.1 16.2	Ableitung Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Schutzstreifen Kanal Versickerung von Niederschlagswasser Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz
17.	Umweltschützende Belange
18. 18.1 18.2 18.3	Nachrichtliche Übernahme Hochwasserschutz, Regelungen des Wasserabflusses Vernässungsgefährdete Flächen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
19.	Trinkwasserschutzzone III B
20. 20.1 20.2 20.3 20.4	Bodenschutz, Kampfmitteluntersuchung Vorsorgender Bodenschutz Nachsorgender Bodenschutz Altlasten Kampfmittel
21.	Bodenordnung
22.	Voraussichtliche Kosten der Bauleitplanung/ Grobkostenschätzung
23.	Flächenbilanzierung
24.	Pflanzempfehlungsliste
25.	Anhang Erläuterungsplan Maßgeblicher Außenlärmpegel Lärmpegelbereich VI

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt in der Gemarkung Haßloch, in Flur 2, mit der Durchführung der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" einer vorhandenen Wohnbausiedlung aus den 1960iger Jahren weitere bauliche Entwicklungsmöglichen zu geben. Die genossenschaftliche Bauträgerin plant im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens neben der Sanierung und Aufstockung von Wohnungsbestand auch die Herstellung von Ersatzbauten bzw. zusätzlicher Neubauten einschließlich einer weiteren Kindertagesstätte für Kinder unter drei Jahren. Die Maßnahme stellt sich als Nachverdichtung im Innenbereich dar. Der Geltungsbereich weist im Bestand derzeit ca. 213 Wohneinheiten aus, durch die geplante Erstellung von zusätzlichem Wohnraum würden ca. 63 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Angesichts des stark ansteigenden Bedarfs an Wohnungen, in Ermangelung von geeigneten Flächen, wurden in Rüsselsheim Potentiale der Nachverdichtung untersucht.

Zur Realisierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich ist ein Bebauungsplan- Änderungsverfahren erforderlich, die Vorgaben aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 48 aus dem Jahre 1969 lassen die geplante Nachverdichtung von Wohnbauten im Geltungsbereich nicht zu.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist eine Nachverdichtung, z.B. durch Aufstockung und Ergänzungsbauten im Sinne des Gesetzes vorzuziehen. Gemäß § 13a BauGB soll damit dem zu hohen Verbrauch von neu ausgewiesenen Flächen entgegengewirkt werden. Die Ziele der Innenentwicklung umfassen insbesondere auch die Bebauungspläne zur Fortentwicklung und Anpassung. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird damit die Bedeutung für die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung hervorgehoben. Es wird auf die Aufgabe einer Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen hingewiesen. Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung bzw. deren Anpassung bestimmt die Ziele der Bauleitplanung.

Die Nachverdichtung betrifft- im Sinne einer planerischen Aufgabe- die Fälle einer Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich und damit u.a. die Fälle, in denen ganz oder teilweise bebaute Grundstücke einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen. Im Sinne der "anderen Maßnahmen der Innenentwicklung" können durch Nutzungsänderungen ein vormals als öffentliche Grünfläche genutzter Bereich für die Ausweisung einer Baufläche in Betracht kommen.

1.1 Beschlusshistorie

Am 25.06.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung mit der Drucksache DS 695/16-21 (Planung der Versorgung mit Betreuungsplätzen für unter Dreijährige 2020/2021) den dringenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren zur Kenntnis genommen und Maßnahmen zur Verringerung des Defizites an Betreuungsplätzen beschlossen. Weiterhin nimmt die Stadtverordnetenversammlung mit der Vorlage 695/ 16-21 zur Kenntnis, dass zum 01.02.2020 stadtweit 455 U3 Betreuungsplätze in Tageseinrichtungen für Kinder oder Kindertagespflege zur Verfügung stehen. Dies entspricht bei der Berücksichtigung von drei Jahrgängen aktuell einer Versorgungsquote von rund 20 % (Vorjahr 17%)und einer Erhöhung der Platzzahl im Vergleich zum Vorjahr von 421 auf 455 Plätze. Mittelfristig wird aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung weiterer Bedarf entstehen. Um die Zielvorgabe von 35% (politische Zielvorgabe des Krippengipfels 2007) in Rüsselsheim am Main zu erreichen, fehlen weitere 365 U3-Betreuungsplätze.

Grundsatzbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat im September 2020 den Grundsatzbeschluss zur Anmietung einer dreigruppigen Kinderkrippe für Kinder unter drei Jahren im Masurenweg 9 gefasst (DS-Nr. 746/16-21). Die Versorgung mit Betreuungsplätzen in Rüsselsheim soll damit weiter ausgebaut werden, die Einrichtung wird von der Stadt Rüsselsheim getragen.

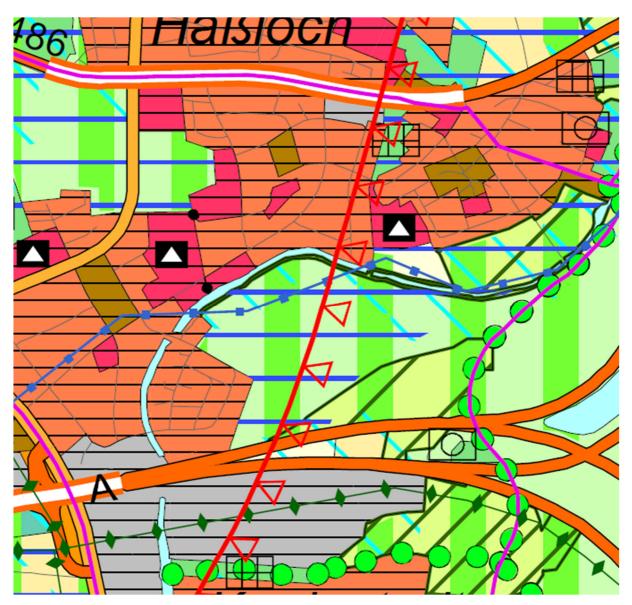
Die Gewobau ist bereit im Zuge eines Neubauprojektes im Masurenweg 9 eine dreigruppige Krippe für Kinder unter drei Jahren zu errichten, sofern die Stadt Rüsselsheim diese für einen längeren Zeitraum als Träger der Einrichtung anmietet. Die Planung sieht vor, dass die Einrichtung im Erdgeschoss über 719 m² Hauptnutzfläche und ein Außengelände von fast 600 m² verfügt. Im dem geplanten Gebäude sind darüber hinaus in den oberen Geschossen 12 – 15 familiengerechte Wohnungen vorgesehen.

2. Übergeordnete Planung

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung ist gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der übergeordneten Raumordnungsplanung, hier dem regionalen Flächennutzungsplan 2010, angepasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit Oktober 2011 gültigen regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieser beinhaltet den Regionalplan Südhessen und den regionalen Flächennutzungsplan 2010 und wurde vom Regionalverband Frankfurt Rhein Main erarbeitet.

In der u.a. Kartierung ist der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens als Wohnbaufläche im Bestand sowie als Fläche für den Gemeinbedarf im Bestand dargestellt.



Die Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs und außerhalb der Fluglärmschutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz des Frankfurter Flughafens. Die Bebauungsplan- Änderung wird nach § 13 a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan- Änderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im regionalen Flächennutzungsplan

werden die geänderten Inhalte des Änderungsverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, eine genehmigungspflichtige Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

3. Bestehende Bebauungspläne

Das Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 48/7 beinhaltet in Teilflächen die bestehenden Bebauungspläne Nr. 48 "Dicker Busch I" (rechtsverbindlich am 23.07.1969) und Nr. 48/4 "Dicker Busch I, Pommernstraße" (rechtsverbindlich am 05.06.1998).

Für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens Nr. 48/7 wurden in den rechtskräftigen Bebauungsplänen folgende Festsetzungen festgelegt:

B- Plan- Nr. 48- Rechtskraft seit 23.07.1969

Die Grundstücke Hessenring 16 – 38 / Flurstück Nr. 42; Masurenweg 5-7 / Flurstück Nr. 86 und Masurenweg 9 / Flurstück Nr. 83/4 liegen innerhalb des Gebietes "Dicker Busch I" und sind im Bebauungsplan Nr. 48 "Dicker Busch I" seit dem 23.07.1969 rechtskräftig definiert.

Das Flurstück 83/4 ist als allgemeines Wohngebiet für eine öffentliche Einrichtung mit der Zweckbestimmung "Alterswohnheim", in offener Bauweise für ein bis zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,35.

Das Flurstück 84/2, Sachsenweg 4, 4A-4D, ist im Bebauungsplan Nr. 48 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Grundstücksfläche wurde 2014 mit einer Hausgruppe von fünf Reihenhausscheiben überbaut.

Für das Flurstück 84/1 und 86 ist jeweils eine bauliche Nutzung und Bebauung als reines Wohngebiet in offener Bauweise mit drei bis vier Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von maximal 0,25 festgesetzt.

Das Flurstück 42, Hessenring 16-38, ist als reines Wohngebiet (WR), in offener Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,30 ausgewiesen.

Auf dem Flurstück Nr. 54 ist im festgesetzten reinen Wohngebiet ein Hochhaus mit maximal 9 Vollgeschossen in offener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,11 zulässig. Die Bestandsbebauung in Form eines Hochhauses weist 13 Vollgeschosse auf.

Auf dem Flurstück Nr. 53 ist ein Umspannstation festgesetzt.

B- Plan Nr. 48/4 - Rechtskraft seit 05.06.1998

Für die angrenzende Bebauung in der Pommernstraße mit der kleinteiligen Struktur von Siedlungshäusern wurde im Jahr 1998 die Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/4 "Dicker Busch I, Pommernstraße", durchgeführt, sie ist seit dem 05.06.1998 rechtskräftig.

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zweigeschossigen Einzelhausbebauung in offener Bauweise festgelegt. Die Fläche der baulichen Nutzung wurde auf eine Grundflächenzahl von maximal GRZ 0,35, die Geschossflächenzahl auf maximal GFZ 0,7 festgesetzt. Weiterhin ist auf dem Flurstück 42 eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen, das zugehörige Dach ist zu begrünen.

4. Aufstellungsverfahren

Für die Umsetzung der Sanierungen und Aufstockungen bei Bestandsgebäuden sowie die Herstellung von Neubauten gemäß den Vorhabenplanungen im Geltungsbereich des Verfahrens ist eine Bebauungsplan- Änderung erforderlich. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main am 19.11.2020 wurde die Aufstellung des Änderungsverfahrens Nr. 48/7, die formale öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 04.12.2020 in der örtlichen Tagespresse bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger

öffentlicher Belange am Planentwurf zum Verfahren wurde vom 09.12.2020 bis 03.02.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit/ öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.12.2020 bis 03.02.2021 statt. Zum Zeitpunkt der Durchführung der Beteiligungen konnten die Planentwurfsunterlagen zum Änderungsverfahren Nr. 48/7 auch im Internet über die Homepage der Stadt Rüsselsheim am Main sowie über das Landesportal des Landes Hessens eingesehen werden. Aufgrund der vorliegenden Corona- Pandemie wurde die Möglichkeit der Beteiligung um zwei Wochen bis zum 03.02.2021 verlängert. Persönliche Einsichtnahme der Planunterlagen im Rathaus war nur mit einer konkreten Terminvereinbarung unter Einhaltung der erforderlichen der Hygieneregelungen möglich, hiervon wurde jedoch keinen Gebrauch gemacht. Insgesamt wurden 34 Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Hierzu sind 18 Stellungnahmen eingegangen, wobei 15 Schreiben keine Bedenken geäußert haben. Drei Stellungnahmen brachten Bedenken bzw. Anregungen und Ergänzungen zur Entwurfsplanung vor. Aus der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Bescheidung der eingegangenen Stellungnahmen ist in Anlage 1 des Verfahrens ersichtlich. Bei der Ergänzung und Klarstellung von Planungsinhalten bleiben die Planungsrechtlichen Festsetzungen (hier: I-III) unberührt, es ist keine erneute Offenlage notwendig. Eine Abwägung der Eingaben aus dem Beteiligungsverfahren hat stattgefunden.

4.1 Bebauungsplan-Änderungsverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 48/7 wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die überschlägige Gesamtsumme der geplanten versiegelten Grundflächen gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl, GRZ I, (Hauptgebäude und Balkone / Terrassen) einschließlich der festgesetzten Grundflächen aus den Bebauungsplan-Änderungen Nr. 48/5 "Dicker Busch I, 5. Änderung" (Rechtskraft am 04.07.2016) sowie Nr. 48/6 (Rechtskraft am 28.07.2020) verbleibt unter 20.000 m². Gemäß § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB beträgt die überschlägige Gesamtsumme der Versiegelung (GRZ I) einschließlich der Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden insgesamt ca. 19.120 m².

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen. Eine Offenlage bzw. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 13, 13a BauGB wurde nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird in der vorliegenden Bauleitplanung nicht angewendet. Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB setzt in den Fällen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm aufweist, auf die Rechtsfolgeseite die ökologische Kompensationspflicht- wie sie sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ergibt- außer Kraft. Folglich entfällt in der vorliegenden Bauleitplanung auch die ökologische Ausgleichspflicht.

Unabhängig hiervon ist im Rahmen der Bearbeitung der Bebauungsplan-Änderung der Innenentwicklung die Belange des Naturschutzes über einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemäß § 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu untersuchen.

In diesem Zusammenhang sind Maßgaben aus der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main zu betrachten. "Wird eine Genehmigung zur Beseitigung von Baum- und Grünbeständen erteilt, so hat der Antragsteller den Verlust auf seine Kosten durch Anlage neuer Baum- und Grünbestände auszugleichen (Ersatzpflanzung)" (vgl. § 5 Abs. 1 Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände). Ersatzpflanzungen sollen bevorzugt

am Standort des Eingriffs erfolgen. Dort nicht realisierter Ausgleichsbedarf sollte in der näheren Umgebung gepflanzt werden. Weiterhin kann der Ersatz auf einem anderen Grundstück erfolgen. Informationen zum Ausgleichsbedarf nach Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main können dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Dipl. Biol. Erdelen/Fehlow entnommen werden (siehe Anlage zum Verfahren).

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens Nr. 48/7 mit einer Größe von ca. 35.119 m² liegt in Rüsselsheim am Main, Gemarkung Haßloch, in Flur 2. Die Gesamtfläche setzt sich aus den Teilflächen A und B zusammen und beinhaltet die folgenden Flurstücke: Teilfläche A: 84/2; Teilfläche B: 42, 53, 54, 83/4, 85/1, 86, sowie anteilige Flächen der Flurstücke 11, 27, 65/7, 84/1, 87, 109/3.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straßen "Am Borngraben" und "Sachsenweg", im Westen an die ", Thüringer Straße" und "Masurenweg", im Osten an die "Pommernstraße" und im Süden an den "Hessenring" und die "Pommernstraße".

6. Topographie

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt in einer Höhe zwischen 85 und 90 m ü. NN.

7. Klimatische Gegebenheiten

Das Stadtgebiet von Rüsselsheim am Main ist dem südwestdeutschen Klimaraum zuzuordnen. Es gehört zum Untermaingebiet, in den Westwetterlagen dominieren.

Die Gemarkung Haßloch liegt mit dem Stadtteil Dicker Busch I in einer Stadtrand-Zone. Unter den bebauten Bereichen herrschen günstige bioklimatische Verhältnisse, die

Temperaturschwankungen sind relativ gering, gegenüber dem Umland dennoch deutlich wärmer. Es entsteht eine thermische Eigendynamik aufgrund von Temperaturschwankungen auf engstem Raum. Die vorhandenen breiten Verkehrsstraßen sorgen für eine Durchlüftung der Wohnquartiere. Weiterhin wird durch die nahegelegenen Park-, Erholungs- und Grünstrukturen (Ostpark, Horlache- Graben, Begrünung/ Grünzonen im Quartier) eine Minderung der Temperatur, Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Schattenwirkung, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen, eine Verbesserung der Sauerstoffbilanz tagsüber, eine mögliche nächtliche Kaltluftproduktion für das Plangebiet gefördert.

Die Naherholungsfläche Horlache-Graben begünstigt mit der Wasserfläche und der Eingrünung eine Produktion von kühler Luft am Tage. Die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit trägt vor allem in überwärmten Stadtgebieten zum klimatischen Ausgleich bei, ebenso wirken diese auch als Staubfilter.

Die Durchlüftung erfolgt insbesondere über vorhandene freie Korridore wie z.B. Verkehrsstraßen und freie Randlagen, durch die die Frischluft in die bebauten Areale einströmen kann. Eine Erhaltung von vorhandenen Belüftungsschneisen für Flurwinde und Konvektionsströme ist zu berücksichtigen.

Weiterhin ist der Aufbau von Grünstrukturen in stark verdichteten Bereichen in Form von Dachbegrünungen bzw. Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Flächen, Reduzierung von Emissionen sowie die Gehölzpflanzung zur Beschattung sich stark aufheizender versiegelter Flächen (z.B.Parkplätze) anzustreben.

8. Verkehrliche Erschließung Plangebiet

Das Plangebiet weist einen Wohnbaubestand von Geschosswohnungsbauten aus den 1960iger auf. Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßenzüge gesichert und erfolgt über die Hauptsammelstraße "Hessenring", die Sammelstraßen mit vorwiegender Erschließungsfunktion "Thüringer Straße" und "Am Borngraben" sowie die Anliegerstraßen "Pommernstraße" und "Masurenweg".

Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist das Zentrum in ca. 20 Minuten erreichbar, der Bahnhof von Rüsselsheim in ca. 15 Minuten. Durch das Gebiet Dicker Busch I verlaufen die Buslinien 51 und

52 unweit der Gewobau- Flächen. Die Bushaltestellen finden sich u.a. in der "Thüringer Straße", der "Brandenburger Straße" und in der Straße "Am Borngraben".

Bis zum Rüsselsheimer Bahnhof liegen ca. 3,7 km und bis zum Flughafen Frankfurt am Main ca. 7 km Entfernung.

8. 1 Verkehrstechnische Untersuchung Plangebiet

In der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 wurden die Auswirkungen des Straßenverkehrs und die damit verbundenen Verkehrslärmimmissonen überprüft. In der zugehörigen "Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" Rüsselsheim am Main (Verkehrsplanungsbüro R+T, Darmstadt, September 2020) wurde die Verkehrsbelastung für den Bestand, dem Prognose-Null-Fall und dem Prognose Planfall untersucht. Weiterhin wurden die ermittelten Verkehrsmengen für die Durchführung der erforderlichen schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage zum Verfahren: Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 20-2949, schalltechnisches Büro Gruschka, Darmstadt, vom 18.09.2020) aufbereitet.

Die Verkehrsuntersuchung von R+T kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Stadtgebiet von Rüsselsheim am Main soll das Wohngebiet Dicker Busch I erweitert bzw. nachverdichtet werden. Es sind ca. 60 neue Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus soll eine Kindertagesstätte mit ca. 30 Betreuungsplätzen entstehen.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Norden über den Knotenpunkt Hessenring / B 486/ Rembrandtstraße und im Süden über den Knotenpunkt Hessenring / Adam-Opel- Straße/ Stahlstraße. Durch die geplanten Entwicklungen entstehen im Wohngebiet "Dicker Busch I" zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsentwicklung in Rüsselsheim rund 200 Kfz-Fahrten pro Tag.

Für den "Hessenring" bedeutet das tagsüber in der maßgeblichen Stunde eine Erhöhung um 3-4 Kfz pro Stunde im Vergleich zum Prognose-Null-Fall. Für die "Pommernstraße" und die Straße "Am Borngraben" ergibt sich daraus in der maßgeblichen Stunde eine Erhöhung um 2 Kfz pro Stunde und für den "Masurenweg" und die "Thüringer Straße" eine Erhöhung um 5 Kfz pro Stunde.

Nachts ergibt sich nur für den Hessenring eine Erhöhung von 2 Kfz pro Stunde im Vergleich zum Prognose-Null-Fall.

9. Städtebauliche Situation Bestand

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 48 "Dicker Busch I" regelt die Bebauung im Plangebiet. Für das Flurstück 84/2, Sachsenweg 4, 4A – 4D, ist eine öffentliche Grünfläche festgeschrieben, für das Flurstück 83/4, Masurenweg 9, ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung Alterswohnheim, für die Flurstücke 42, 54, 86 ist die bauliche Nutzung als reines Wohngebiet (WR) in offener Bauweise festgelegt.

Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbestand aus den 1960iger Jahren. Die Mehrfamilienhäuser sind überwiegend dem sozialen Wohnungsbau zuzuordnen. Eine drei – bis viergeschossige Bauweise im Bestand mit Sattel- und vereinzelt auch Flachdachausführung ist im Bereich des Dicken Busch I gebietstypisch (Thüringer Straße, Hessenring, Masurenweg). Weiterhin wurden auf markanten Grundstücksflächen Hochhäuser für das Wohnen errichtet.

Das städtebauliche Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung stellt in einer klaren modularen Architektursprache der 1960iger Jahre Wohnbaukomplexe dar.

Der Bestand des Siedlungsquartiers ist durch eine lockere Geschosswohnungsbauweise mit Baumbestand geprägt, eine markante Gebäudegeometrie mit einer gewinkelten L- förmigen Baukörperanordnung im Nordosten und jeweils einem der Straße "Hessenring" abgewandten eingegrünten Hofseite. Die Freiräume und Balkone liegen auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite. Die Flächen enthalten eine städtebauliche Zonierung zwischen privaten durchgrünten Innenhofbereichen und Funktionsbereiche für private Stellplätze, Nebenanlagen und Zuwegungen.

Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung"

Die Durchmischung von verschiedenen Bevölkerungstrukturen soll durch das Angebot an verschiedenen Wohnungs- und Haustypen erreicht werden. Im Gebiet finden sich neben Hochhäusern mit bis zu dreizehn Vollgeschossen ebenso drei bis viergeschossige Gebäudetypen mit Satteldach sowie Bauten für besondere Nutzungen wie Altenwohnheim, Kindertagesstätte, mit lediglich ein bis zwei Vollgeschossen und Flachdachausbildung.

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an eine bestehende Kindertagesstätte für Kinder über drei Jahren. Weiterhin liegt der Wohnbaubestand im Einzugsbereich mehrerer Schulen und einer Kirche, die fußläufig bzw. mit dem Rad zu erreichen sind. Einkaufmöglichkeiten bieten die Einkaufszentren Dicker Busch II und Haßloch- Nord. Zur Naherholung dienen neben der vorhandenen Durchgrünung im Gebiet die nahegelegenen Grünzüge "Ostpark", "Horlache-

10. **Planung**

Der vorhandene Wohnbaubestand aus den 1960iger Jahren soll über die erforderliche bauliche und energetische Sanierung auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Angesichts des stark ansteigenden Bedarfs an Wohnungen ist geplant neben der Sanierung von Bestandsgebäuden bzw. Erstellung von Ersatzgebäuden im Plangebiet auf geeigneten Flächen eine Nachverdichtung mit Aufstockungen und zusätzliche Neubauten für Wohnungen umzusetzen.

Schaffung von zusätzlichen Wohnraum durch Nachverdichtung

Im Bereich des Flurstücks 42, Hessenring 16-38, Masurenweg 5-7 und 9 sollen Maßnahmen einer Nachverdichtung umgesetzt werden. Die genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaft (Gewobau) als größtes Rüsselsheimer Wohnungsbauunternehmen und Eigentümerin von Wohnbauflächen im Dicken Busch I, möchte im Plangebiet zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Mehrfamilienhaussiedlung. Der Gebäudebestand liegt überwiegend in einer drei- bis viergeschossiger Bauweise vor. Das Satteldach stellt die gebietstypische Dachform dar, vereinzelt sind Flachdachbauten vorhanden. In Ergänzung der Wohnbebauung beinhaltet das Plangebiet in der Straße "Am Borngraben" ein Hochhaus mit dreizehn Vollgeschossen.

Im Zuge der Nachverdichtung stellen die ortsnahen Naherholungsräume ein Qualitätsmerkmal dar. Eine Vernetzung mit diesen über Grünzüge und deren Verknüpfungen wird angestrebt. Durch qualitative Nachverdichtungen, die auch die privaten sowie gemeinschaftlichen Freiräume der Quartiere einbeziehen, können auch auf der kleinräumigen Quartiersebene vielseitig nutzbare Freiräume entstehen.

Schaffung von barrierefreien, rollstuhlgerechtem Wohnraum

In Ergänzung des Mietwohnungsangebotes in verschiedene Größenordnungen ist von der Wohnungsbauträgerin geplant, bei Neubauten und Aufstockungen barrierefreie und auch gesonderte rollstuhlgerechte Wohnungen herzustellen.

Hessenring 16-38 (Großmodernisierung mit Dachaufstockung)

Die Bestandsbebauung im Hessenring 16 – 38 besteht aus insgesamt vier Gebäuderiegeln, die in giebelständiger Bauweise zum Hessenring ausgerichtet sind. Jeder Riegel enthält je 3 Hauseingänge als Zweispänner mit derzeit jeweils drei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Satteldach. Die Häuser wurden 1965 gebaut und stehen aufgrund des Alters und des Ausbaustandards auf der Sanierungsliste der Eigentümerin.

Sanierung und Modernisierung von Wohnbaubestand sowie Aufstockung Hessenring 16 - 38 Um die vorhandene Wohnbebauung Hessenring 16 - 38 wieder attraktiver zu gestalten, plant die Eigentümerin eine Großmodernisierung mit energetischer Sanierung im unbewohnten Zustand. In diesem Zusammenhang soll mit der anstehenden Sanierung die Bestandsgebäude im Hessenring

Anlage 5

16 – 38 ein zusätzliches (viertes) Vollgeschoss aufgestockt werden. Es ist geplant, jeweils ein Hauseingang mittels eines neuen, außen vorgelagerten, Aufzugturms zu erschließen.

<u>Ersatzbauten Masurenweg 5 – 7</u>

Es ist vorgesehen, das dreigeschossige Bestandsgebäudes Masurenweg 5 – 7 abzubrechen. Der geplante viergeschossige Ersatzwohnungsneubau soll an den Hessenring verlagert werden.

Ersatzneubau Masurenweg 9

Es ist vorgesehen, das vorhandene zweigeschossige Alterswohnheim, Masurenweg 9, mit 15 Wohneinheiten im Bestand abzubrechen. Der Ersatzneubau soll zwei Funktionsbereiche vereinen. Auf dem Flurstück 83/4, Masurenweg 9, und anteilig die Flurstücke 84/1 und 85/1 soll nach Abriss des Wohnbaubestandes eine Neubebauung mit einer Kindekrippe im Erdgeschoss entstehen. In den drei darüber liegenden Geschossen sollen zwölf bis fünfzehn Familienwohnungen erstellt werden.

Sachsenweg 4 4A - 4D

Die Reihenhaus-Bebauung im Bestand soll auch in Zukunft planungsrechtlich abgesichert werden. Die ehemalige öffentliche Grünfläche wird als "allgemeines Wohngebiet" mit einer zwei – dreigeschossigen, offenen Bauweise mit einer GRZ von maximal 0,4 ausgewiesen.

11. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen Bauflächen und ihre Nutzungsausweisung

11.1 Art der baulichen Nutzung

11.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 wird in den Baufeldern WA 1 bis WA 6 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 48 aus den 60iger Jahren weist für den Dicken Busch I für die Wohnbebauung überwiegend ein reines Wohngebiet und für Bereiche mit sozialer Nutzungsstruktur ein allgemeines Wohngebiet aus.

In den nachfolgend durchgeführten Bebauungsplan-Änderungen Nr. 48/4 "Pommernstraße", Nr. 48/5, und 48/6 wurde als Art der baulichen Nutzung jeweils ein "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Anknüpfung an die umliegende Nutzungsstruktur wird für das Änderungsverfahren Nr. 48/7 die Art der baulichen Nutzung i. S. des § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" (WA 1- WA 6) festgesetzt.

Im WA 2 ist im Erdgeschoss des Gebäudes eine Kindertagesstätte für Kinder unter drei Jahren vorgesehen, in den drei darauffolgenden Vollgeschossen sollen Familienwohnungen erstellt werden. Die Einrichtung einer Kinderkrippe ergänzt das Angebot an Betreuungseinrichtungen für kleine Kinder im Gebiet, nördlich angrenzend ist eine Kindertagesstätte für Kinder über drei Jahren in Betrieb (Sachsenweg 8).

Allgemein zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisegastwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Hinsichtlich der Zulassung solcher Betriebe muss nachgewiesen werden, dass der Betrieb der Versorgung des Gebietes dient und nicht störend ist, dies gewährleistet eine gebietsverträgliche Nutzungsstruktur. Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dienen dem Allgemeinwohl und tragen zum sozialen Leben des Gebietes bei.

Nicht zugelassen werden die nach § 4 Abs. 1 bis 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke. Im nahen Umfeld des Geltungsbereiches finden sich eine Tankstelle und eine katholische Kirchengemeinde. Für Bewohner aus dem Plangebiet besteht die Möglichkeit, die nahegelegenen Einrichtungen zu nutzen. Geplante Anlagen für sportliche Zwecke und die damit verbundene

Störanfälligkeit sind aufgrund der hohen Anzahl von Wohngebäuden des sozialen Wohnungsbaus im Bestand nicht zulässig. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs in dem mit sozialem Wohnungsbau geprägten Plangebiet nicht zugelassen.

Das Plangebiet ist als Risikoüberschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Aus Gründen der Vorsorge sind in den Untergeschossen (Keller) der Gebäude keine Wohnräume zulässig.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

11.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 6 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden einschließlich der Terrassen und Balkone. Die Grundflächen der Zuwegungen werden nicht in die GRZ I eingerechnet. Die Obergrenze in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 0,4 (GRZ I) wird eingehalten.

In WA 1 bis WA 6 dürfen die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden (GRZ II).

Im WA 2 kann für die Nutzung des Erdgeschosses als Kindertagesstätte eine weitere Überschreitung im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl 0,7 (GRZ II). Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da es sich um die Betriebsstätte einer Kinderkrippe mit teilweise befestigten Außenanlagen wie z.B. Terrassen und Wege handelt. Das Gelände der nördlich angrenzenden Kindertagesstätte Sachsenweg 8 weist im Bestand eine großzügige Durchgrünung und damit eine geringe bauliche Versiegelung von Grundflächen unterhalb der Obergrenzen von § 17 BauNVO auf.

Im WA 6 kann eine weitere Überschreitung der GRZ II im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,7. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die Vorgaben aus der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Erfüllung der geforderten Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Grundstücksfreiflächen in Verbindung mit einer Eingrünung bewirken die geringfügige Überschreitung der maximalen GRZ II um 0,1.

11.2.2 Geschlossflächenzahl (GFZ), Vollgeschosse (VG)

Auf eine Ausweisung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Gemäß § 17 "Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung" ist die Geschossflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet auf maximal 1,2 festgelegt.

Im Baufeld WA 1 sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig. Im Baufeld WA 2 wird eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen zugelassen. Die Hochbauplanung sieht vor im Erdgeschoss des Neubaus eine Kinderkrippe einzurichten und darüber drei Vollgeschosse für Wohnungen auszubilden.

In den Baufeldern WA 3 und WA 4 können mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse hergestellt werden.

Im Baufeld WA 5 wird mit der Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen die Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 eingehalten.

Für das Baufeld WA 6, Standort eines Hochhauses für die Wohnnutzung aus den 1960iger Jahren, wir die Bestandssituation aufgenommen und die vorhandenen 13 Vollgeschosse festgesetzt. Dieses soll auch in Zukunft im Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

Anlage 5

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, städtebauliche Missstände werden nicht hervorgerufen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main findet Anwendung.

Derzeit besteht ein aktuell hoher Bedarf an innerstädtischem Wohnraum für die Bevölkerung. Der Siedlungsbestand für den sozialen Wohnungsbau aus den Nachkriegsjahren ist in die Jahre gekommen und im Rahmen der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen u.a. auch energetisch zu ertüchtigen. Die Nachverdichtung soll mit der vorgesehenen Ausweitung des Wohnungsangebotes durch die Vitalisierung des Bestandes sowie die Anpassung an die Bedürfnisse im modernen Wohnungsbau wie z.B. Familienwohnungen, Barrierefreie Wohnungen, rollstuhlgerechte Wohnungen mittels Neu- und Ergänzungsbauten umgesetzt werden.

Der zusätzliche Wohnraum erfolgt im bereits besiedelten Wohngebiet. Ein Verbrauch von neuen, externen Grund und Bodenflächen wird nicht benötigt.

Aus den genannten Gründen ist hier eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO hinsichtlich der Geschossflächenzahl vertretbar, zumal die Neubauten überwiegend mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden sollen (WA5 sowie Teilflächen in WA 4).

Als Ausgleich für die Nachverdichtung von vorhandenen Wohnbauflächen stehen den Bewohnern die nahegelegenen durchgrünten Landschafträume des Stadtteils, die innerstädtische Waldfläche des Ostparks und der Landschaftsraum des Horlache-Grabens zur Verfügung.

11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

11.3.1 offene Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Vorgabe aus dem Bebauungsplan Nr. 48 wird unverändert übernommen.

11.3.2 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden Flächen, die für eine mögliche Bebauung zur Verfügung stehen, definiert. Die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baufenster stellen für eine Verortung der Baukörper eine größtmögliche Flexibilität dar. Die Vorgaben zu den Baugrenzen für die Baufelder WA 1 bis WA 6 wurden weitestgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 48 übernommen.

In den Baufeldern WA 3 und WA 4 sind Überschreitungen der Baugrenze entlang der öffentlichen Erschließungsstraße "Hessenring" durch untergeordnete Bauteile (hier: Erker und Balkone) nicht zulässig. Hintergrund ist die Bewahrung und Freihaltung der vorgegebenen Straßenraumkanten durch den Gebäudebestand aus den 1960iger Jahren. Die vorgegebenen Baugrenzen wurden von Terrassen, bzw. Bauteilen wie Balkonen oder Erker nicht überschritten und alternativ an geeigneteren Gebäudeseiten angeordnet.

Bezüglich des vorhandenen und prognostizierten Verkehrslärms insbesondere entlang des Hessenrings, der Thüringer Straße und der Straße "Am Borngraben" wird auf die schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 (vgl. Anlage zum Verfahren: "Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 20-2949", Dr. Gruschka, Sept. 2020, Seite 15-16 Punkt 6.1.2 "Konfliktbewältigung Schallschutz") hingewiesen. "Auf den straßenabgewandten Seiten können lärmgeschützte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) sowie zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume angeordnet werden". Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffenbare) Wintergärten ausgeführt werden.

11.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

11.4.1 Stellplätze

In der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 wird an der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main festgehalten.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen an geeigneten Stellen errichtet werden. Im Geltungsbereich der Bauleitplanung wurden die notwendigen privaten PKW-Stellplätze für die vorhandene Wohnbebauung bereits zu einem Anteil außerhalb der überbaubaren Flächen genehmigt.

Eine Neuanlage von privaten PKW-Stellplätzen an der Grundstücksgrenze des Flurstücks 42 zur Straßenverkehrsfläche "Hessenring" wird nicht zugelassen. Die bereits genehmigten Ersatzstellplätze entlang des "Hessenrings" auf dem Flurstück Nr. 42 sind dem Sachsenweg 2 zugeordnet. Zusätzliche weitere Stellplätze im Rahmen der Bauvorhabenplanung in Ergänzung des Bestandes erwirken an dieser Stelle eine Verbreiterung der Zufahrt und wären somit gemäß Stellplatzsatzung unzulässig. Alternativ können die erforderlichen PKW- Stellplätze zusammen mit den übrigen geplanten Stellplätzen an der Ein- und Ausfahrt des Flurstücks 42, zur Pommernstraße, ergänzend angeordnet werden.

Im Zusammenhang mit dem Wohnbaubestand im Geltungsbereich sind bereits Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen in Betrieb. Die Zuordnung von Stellplätzen und der Verortung wurde in den jeweiligen erfolgten Baugenehmigungen der Wohnbebauungen geregelt. Die erforderlichen Stellplätze für WA 1 wurden auf dem Flurstück 84/1 hergestellt, die Ersatzstellplätze von Flurstück 84/1 sollen auf dem Flurstück 42 errichtet worden sein. Die Anzahl und Anordnung der notwendigen Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Ein Car-Sharing Angebot für Bewohner im Plangebiet ist derzeit noch nicht vorhanden. Bei der Herstellung von erforderlichen Stellplätzen für die vorhandenen und neu hinzukommenden Wohnungen auf den betreffenden Grundstücken bietet die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim die Möglichkeit, eine anteilige Einrichtung von Car-Sharing-Stellplätzen. Die Bauherrschaft hat hier die Möglichkeit in Verbindung mit der Herstellung von Car- Sharing-Stellplätzen die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu verringern. Bei Wohnungsbauvorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mindestens 10 PKW-Stellplätzen kann gemäß §1 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main von 25.08.2019 die Herstellungspflicht durch die Einbindung von Car-Sharing-Stationen teilweise ausgesetzt werden. Ein Car-Sharing-Stellplatz ersetzt höchstens 5 PKW-Stellplätze. Hierdurch kann die Herstellungspflicht um maximal 50% der notwendigen PKW-Stellplätze reduziert werden. Die Aussetzung der Herstellungspflicht ist durch eine Baulast öffentlich-rechtlich zu sichern.

11.4.2 Gemeinschaftsgaragen, Carports

Flächen für Gemeinschaftsgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche in dem hierfür gekennzeichneten Bereich errichtet werden.

11.4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

11.5 Einfriedung

Im Baufeld WA 2 sind Einfriedungen aufgrund der geplanten Einrichtung einer Kinderkrippe im Erdgeschoss so zu gestalten, dass sie ausreichend hoch sind, nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdung für Kinder darstellen. In der Praxis haben sich in den Rüsselsheimer KITA´s 1,20 m bzw. 1,40 m hohe Stabgitterzäune bewährt.

Anlage 5

11.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über das vorhandene öffentliche Straßennetz erschlossen. Die Verkehrsstraßen innerhalb des Plangebietes werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In der Planzeichnung zum Änderungsverfahren Nr. 48/7 sind Bereiche gekennzeichnet, die eine Ein- und Ausfahrt von der Grundstücksgrenze auf die öffentliche Verkehrsfläche ausschließen. Dies betrifft die Kurvenabschnitte an Verkehrsknotenpunkten, Bereiche von Fußgängerüberwegen bzw. Querungseinbauten für Fußgänger und die Zone mit einer Bushaltestelle.

11.7 Versorgungsleitungen, Versorgungsanlagen

Strom-, Telekomunikations- und sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen sind zur Wahrung des Stadtbildes ausschließlich unterirdisch zu führen.

Die vorhandene Trafostation in der Pommernstraße, Flurstück 53, versorgt das Wohngebiet mit Elektrizität und ist bereits dinglich im Grundbuch gesichert.

Der Standort der Trafostation soll verändert werden. Das Flurstück 53 befindet sich in Eigentum der Stadt Rüsselsheim am Main. Die Gewobau möchte das Flurstück 53 erwerben, um die Flächen ihren angrenzenden Grundstücken zuzuschlagen und somit flexibler planen zu können. Gemäß der Magistratsvorlage M-Nr. 287/20, in der Sitzung vom 22.09.2020, wurde der Verkauf der Parzelle 53 an die Gewobau beschlossen. Als Ersatzstandort für die Trafostation beabsichtigt die Gewobau im nahen Umfeld auf dem Flurstück 54 eine gesonderte Fläche an der Pommernstraße zur Verfügung zu stellen. In der Planzeichnung der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 wird der geplante Standort der Trafostation sowie ein zugeordnetes Geh- Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Bei der Wahl der Ersatzfläche für den Grünausgleich gemäß der Baumschutzsatzung ist sicherzustellen, dass die Begrünung in Form von Bäumen und sonstigen Gehölzen nicht im Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen eingebracht wird. Es wird empfohlen, die verschiedenen Leitungsträger hierzu gesondert erneut zu beteiligen.

11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens sind Flächenbelastungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgeschrieben.

Für das Flurstück 85/1 wird das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht <u>GFL</u>1 festgesetzt, hier liegen folgende Ver- und Entsorgungsleitungen vor:

- Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle der Stadt Rüsselsheim am Main
- Stromleitungen der Stadtwerke Rüsselsheim für die Wegebeleuchtung
- Breitbandkabel für das Bestandsgebäude Masurenweg 5-7
- anteilige Leitungsführung Gasversorgung für das Bestandsgebäude Masurenweg 5-7
- anteilige Leitungsführung Wasserversorgung für das Bestandsgebäude Masurenweg 5 -7

Auf dem Flurstück 54 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht <u>GFL 2</u> zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt und dient der Sicherung der Zugangs- und Leitungsrechte für die geplante Trafostation.

Gemäß der Magistratsvorlage M-Nr. 287/20, in der Sitzung vom 22.09.2020 wurde der Verkauf der Parzelle 85/1 an die Gewobau beschlossen.

12. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Immissionsschutz Straßenverkehrslärm Es ist Aufgabe der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu gewährleisten. Die in den technischen Regelwerken, DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, DIN18005 sowie der Bundesimmissionsschutzverordnung (16.BImSchV), enthaltenen Richtewerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Von Richtwerten kann in besonders gelagerten Einzelfällen bei gewichtigen anderen Belangen, abgewichen werden. Dies kann in

Anlage 5

erster Linie bei der Überplanung von bestehenden Nebeneinander von störenden und störungsempfindlicher Nutzung in Betracht kommen. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die gegebene Vorbelastung zu berücksichtigen.

Die Freihaltung von Flächen vor der Bebaubarkeit z.B. in Form von Schutzabständen bzw. Pufferzonen ist in einem dicht besiedelten Gebiet häufig nicht durchführbar außerdem steht dies im Gegensatz zu der gebotenen Vermeidung von Flächenbedarfs außerhalb des Siedlungsbestandes. Die erzielbaren Pegelminderungen aus aktiven Lärmschutzmaßnahmen reichen in der Regel nicht aus, um das innerstädtische Lärmaufkommen erkennbar zu reduzieren. Sie lassen sich nur bedingt in der Bauleitplanung umsetzen. Daher sind in innerstädtischen Wohngebieten im Bestand passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um die Bewohner vor den überhöhten Lärmbelastungen zu schützen. Zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken sollten 65 dB(A) tags beziehungsweise 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden (Quelle: Bundesamt für Umwelt). Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung liegen ab einer Lärmbelastung von mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts vor.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzvorkehrungen umfassen alle Schutzmaßnahmen an den Gebäuden, insbesondere an Gebäudefassaden. Im Massivbau kommt es daher insbesondere auf die Qualität der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an. Welche Schallschutzanforderungen ein Fenster zu erbringen hat, richtet sich nach der DIN 4109- Schallschutz im Hochbau. Der nach der DIN 4109 ermittelte Schalldämmwert bezieht sich immer auf das geschlossene Fenster. Wird das Fenster geöffnet oder gekippt, verringert sich seine Schalldämmwirkung erheblich. Auch teilgeöffnete bzw. gekippte Fenster können heute ausreichend hohe Schalldämmwerte gewähren. Hierfür stehen mittlerweile spezielle Fenster- und Fassadenkonstruktionen zur Verfügung. Mit einem sogenannten "Hamburger HafenCity-Fenster" kann bei kleinen Fensterformaten auch im teilgeöffenten Zustand eine Lärmminderung von bis zu 35 dB(A) erreicht werden.

Schutz der Außenwohnbereiche

Balkone, Loggien und Terrassen sind sogenannte Außenwohnbereiche. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind daher vor Lärm zu schützen. Ihre Schutzwürdigkeit ist auf den Tageszeitraum beschränkt. Balkone und Loggien können durch passive Schallschutzvorkehrungen wie z.B. eine (verschiebbaren) Balkonverglasung geschützt werden. Die baulichen Schutzvorkehrungen bei Terrassen in lärmbelasteten Bereichen können analog den Maßnahmen für Balkone und Loggien entsprechen.

Bei Verkehrslärmbelastung oberhalb eines Beurteilungspegels von 64 dB(A) sind bauliche Schutzmaßnahmen an den Außenwohnbereichen erforderlich, sofern solche an den belasteten Gebäudefassaden vorgesehen sind.

Lärmschutz in der Nacht

Ab einem Beurteilungspegel von 54 dB(A) in der Nacht sind verbesserte bauliche Schallschutzkonzepte, insbesondere der Schutz von Schlaf- und Kinderzimmer, angezeigt. Bei Planungen sind daher erhöhte Schallschutzanforderungen umzusetzen.

12.1 Abschirmung durch Lärmschutzwand

Verkehrslärm lässt sich gerade in innerstädtischen Bestandsgebieten, wie auch im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, oftmals nicht durch aktive Maßnahmen an der Lärmquelle mit z.B. Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle wirksam reduzieren. Das Plangebiet im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 weist bereits einen städtebaulich charakteristischen Wohnbaubestand in Geschossbauweise aus den 1960iger Jahre auf, der mit Aufstockung und Neu- und Ersatzbauten nachverdichtet werden soll. Die Lärmschutzwände wären hier jeweils entlang der Grenzen zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche zu verorten. Diese müsste u.a. eine ausreichende ununterbrochene Länge aufweisen, damit von den Seiten kein Lärm eindringen kann. Die Straßenverkehrsfläche ist mit der vorhandenen Nutzung durch Fußgängerwege, Fahrradwege und motorisierten Verkehr als Hauptverkehrsachse im Straßennetz räumlich bereits ausgelastet. Der Flächenbedarf der dort zu

installierenden Lärmschutzwände ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation und der geplanten Nachverdichtung nicht gegeben. Eine für die Schutzfunktion durchgängig geschossene Wandausführung wäre aufgrund der Nutzung der bestehenden und künftigen Hauszugänge nicht wirksam umsetzbar. Auf den privaten Wohnbaugrundstücksflächen sind neben den vorhandenen und geplanten Gebäuden die notwendige Zugänglichkeit der Häuser, der (geplanten) Nebenanlagen für Fahrräder, Mobilitätshilfen, Müllstandorte freizuhalten, die sich zur Erschließungsstraße Hessenring orientieren. Ebenso werden bereits genehmigte private Stellplätze vom Hessenring angefahren. Die Zugänglichkeit und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge, insbesondere für die Feuerwehr, sind zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist Teil des Wohnquartiers Dicker Busch I. Eine Installation von Lärmschutzwänden beidseits des Hessenrings würde mit der damit verbundenen räumlichen Abtrennung die Wohnqualität des Quartiers herabsetzen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Die Herstellung von Lärmschutzwänden entlang des Hessenrings steht auch aus Kostengründen in keinem Verhältnis zu ihrer Schutzwirksamkeit. Aus den genannten Gründen wird von der Errichtung von Lärmschutzwänden entlang des Hessenrings abgesehen.

Unter Punkt 7 der Begründung zum Verfahren werden die klimatischen Gegebenheiten im Plangebiet dargelegt. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Durchlüftung des Wohngebietes mit Kaltluft über die vorhandenen freien Korridore wie z.B. Verkehrsstraßen und freie Grünflächen innerhalb der Gebietsbebauung. Insbesondere aufgrund der festzustellenden Erwärmung von innerstädtischen Wohnviertel im Sommer ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet und nicht be- oder verhindert wird. Aus den aufgeführten Gründen wird von Festsetzungen zu aktiven Schallschutzvorkehrungen abgesehen.

12.2 Schalltechnische Untersuchung Dr. Gruschka- Verkehrslärm zum Plangebiet

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Schallimmissionsschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplan—Änderungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung (schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 20-2949, Dr. Gruschka von September 2020) ausgearbeitet. Es wurde geprüft, ob die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten schutzbedürftigen Nutzungen mit dem vorhandenen und zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen verträglich sind und welche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen werden müssen.

Zur Berechnung von Verkehrslärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr wurde die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 angewendet. Grundlage für die Berechnung ist das Verkehrsgutachten vom Büro für Verkehrsplanung R+T von September 2020 dargestellten Verkehrsmengen (Prognose im Planfall) der entsprechenden Straßen. Weiterhin wurden mögliche Auswirkungen des Fluglärms untersucht.

Ergebnis der Berechnungen

Die schalltechnische Untersuchung zu Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Flugverkehr auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung dient als Grundlage für die Festlegung von erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen und führt zu folgenden Ergebnissen:

<u>Straßenverkehrslärm</u>

Im Plangebiet ist der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 / 1 / für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bis auf einen ca. 20 m breiten Streifen entlang des Hessenrings, der Thüringer Straße und der Straße "Am Borngraben" eingehalten. Zu diesen Straßen hin steigen die Tag-Beurteilungspegel auf bis zu 64 dB(A) an. Da der Tag-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten ist, bis zu dem gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt sind, kann auch für allgemeine Wohngebiete die Abwägung zum Ergebnis führen, dass hier ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen und dass keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Der Nacht- Orientierungswert "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) ist bis auf einen ca. 30 m breiten Streifen entlang des Hessenrings, der Thüringer Straße und der Straße "Am Borngraben" eingehalten. Zu diesen Straßen hin steigen die Nacht-Beurteilungspegel auf bis zu 57 dB(A) an. Da im Nachtzeitraum Außenwohnbereiche i. d. R. nicht genutzt werden bzw. keinen höheren Schutzanspruch als am Tage besitzen, kann im Nachtzeitraum der Schwerpunkt "Schutz der Außenwohnbereiche" auf den Schwerpunkt "Schutz der Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (vgl. Schalltechnische Untersuchung Kap. 6.3). Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von tags /nachts 70/60 dB(A) werden im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Flächen nicht überschritten.

In Kap.6.1.2 werden mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung der Verkehrseinwirkungen beschrieben.

<u>Fluglärm</u>

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Flughafens Frankfurt am Main. Gemäß den parzellenscharfen Detailkaten zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30. 09.2011, liegt das Plangebiet außerhalb der Tag-Schutzzone und außenhalb der Nachtschutzzone. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (vgl. schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 20-2949 Dr. Gruschka, S. 3-4 unter Zusammenfassung, 0.2 Fluglärm) wird festgestellt, dass im Plangebiet durch die äquivalenten Dauerschallpegel des Luftverkehrs der Tag-Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten, der Nacht-Orientierungswert von 45 dB(A) um weniger als 4 dB(A) überschritten ist.

Zum Schutz vor Fluglärm sind passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen geeignet (vgl. Kap. 6.3, schalltechnische Untersuchung Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Bericht Nr. 20-2949).

Plangebender Verkehr

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nehmen an der bestehenden Wohnbebauung im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens beim Vergleich der Verkehrslastfälle "Prognose-Nullfall" um "Prognose-Planfall" um weniger als 1,3 dB(A) zu. Diese geringe Pegelerhöhung ist weder messbar noch wahrnehmbar und damit wesentlich (s. z.B. 16.BImSchV / 2/). Somit kommt es durch das geplante Vorhaben zu keiner wesentlichen Änderung der bestehenden schalltechnischen Situation des Straßenverkehrs und es entsteht kein Anspruch auf Lärmvorsorge i. S. d. 16 BImSchV/2/.

Vorhandene Verkehrsbelastung

Die Lärmbelastung im Plangebiet resultiert insbesondere aus dem vorhandenen Verkehrsaufkommen des Hessenrings.

Die schalltechnische Untersuchung hat festgestellt, dass hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet am Tag bis zu 9 dB(A) und in der Nacht bis zu 11 dB(A) überschritten wird.

12.3 Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinheiten (passiver Schallschutz)

Ist kein aktiver Schallschutz (Maßnahmen an der Quelle oder am Ausbreitungsweg) möglich oder reicht dieser nicht aus, können die Innenräume durch erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile (passiver Schallschutz) vor Lärm geschützt werden. Außenbauteile sind Fenster, Wände, Dächer, Türen oder Rolladenkasten. Die Bauteile mit der geringsten Schalldämmung müssen zuerst verbessert werden. Das sind in der Regel die Fenster. Schallschutzfenster besitzen gegenüber normalen Fenstern eine erhöhte Schalldämmung. Schallschutzfenster wirken allerdings nur, wenn sie geschlossen sind, bei gekippter Stellung ist die Schalldämmung nicht besser als bei normalen Fenstern. Der Einbau von Schallschutzfenstern muss oft mit Lüftern verbunden werden, da sonst der Luftwechsel für Sauerstoffzufuhr und Feuchteabtransport nicht gewährleistet ist.

12.4 Festsetzungen - passiver Schallschutz im Plangebiet

In der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 wurden aufgrund der festgestellten Verkehrslärmsituation zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. I Planungsrechtliche Festsetzungen. Punkt 9 ff) festgesetzt.

In Kap. 6.3 der schalltechnischen Untersuchung werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher passiver Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung oder der baulichen Veränderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 / 5a, 5b, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer). Hier gilt der aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall: Beurteilungszeitraum nachts und Immissionshöhe EG.

12.4.1 Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die im Plan zur schalltechnischen Untersuchung, (vgl. Schalltechnische Untersuchung Dr. Gruschka, Bericht-Nr. 20-2949, Seite 20, Pkt. 6.5, Abbildung 1 "Maßgebliche Außenlärmpegel nachts/ Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109-1/-2:2018-01 Immissionshöhe EG") aufgeführten Maßnahmen dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche, gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01.

Begleitend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen unter I. Punkt 9.1 ff wird zur Veranschaulichung auf den "Erläuterungsplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß I. Punkt 9.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche", hier: "Darstellung Lärmpegelbereich IV" hingewiesen.

- **12.4.1.1** Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.
- 12.4.1.2 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.
- **12.4.1.3** Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.
- **12.4.1.4** Unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung können die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2949, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

12.4.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, deren zur Belüftung erforderlichen Fenster näher zum "Hessenring", zur "Thüringer Straße" bzw. zur Straße "Am Borngraben" als die im Plan (vgl. Plandarstellung Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7; schalltechnisches Gutachten Dr. Gruschka, Anhang 2, Abbildung 2 "Beurteilungspegel "Verkehr" nachts Immissionshöhe EG") gekennzeichnete 50 dB(A)-Nacht-Isophonen liegen, sind

schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Der betroffene Bereich ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan- Änderungsverfahren Nr. 48/7 dargestellt.

- **12.4.2.1** Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
- **12.4.2.2** Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Straßenverkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).
- **12.4.2.3** Unter Berücksichtigung der der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2949, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt).

12.5 Verkehrslärmreduzierung – alternative Maßnahmen im Straßenverkehr Verkehrslärmsituation an bestehenden Straßen

Durch die Bebauungsplan- Änderung und der damit verbundenen Nachverdichtung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der bestehenden schalltechnischen Situation des Straßenverkehrs und es entsteht somit kein Anspruch auf Lärmvorsorge i. S. d. §16 BlmSchV /2/. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG). Eine generelle Regelung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm gibt es für Bestandsstraßen in Deutschland nicht, es besteht kein Rechtsanspruch auf Lärmsanierung.

Eine Lärmschutzwand im Plangebiet als aktiver Lärmschutz an der Lärmquelle ist aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar (vgl. Begründung, Punkt 12.1 Abschirmung durch Lärmschutzwand). Aufgrund der vorliegenden Lärmbelastung im Plangebiet durch den Straßenverkehr im Hessenring werden in der Bauleitplanung in ausgewiesenen Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Terrassen im Außenbereich von Wohngebäuden mit einer Lärmbelastung tags von mehr als 65 dB(A) sind schutzwürdig.

Maßnahmen zur Lärmminderung über eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens und die künftige Verwendung von alternativen, umweltfreundlicheren, leiseren Mobilitätsangeboten im Alltagsverkehr sind zu entwickeln.

Option Geschwindigkeitsbegrenzung im Hessenring auf max. 30 km/h

Die Lärmemissionen des Straßenverkehrs werden auch wesentlich durch die gefahrenen Geschwindigkeiten und den Verkehrsablauf bestimmt. Eine Verringerung der Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h senkt den Mittelungspegel um ca. 2,5 dB(A), die Verkehrslärmbelastung in der Straße "Hessenring" würde verringert. Die Straßen "Am Borngraben", Pommernstraße und Thüringer Straße sind bereits als Tempo 30- Zone ausgewiesen. Niedrigere Geschwindigkeiten bringen neben der Lärmminderung weitere Vorteile wie die Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität.

Niedrigere Geschwindigkeiten in Hauptverkehrsstraßen können auch nachteilige Auswirkungen z.B. auf den Linienbus-Verkehr haben. Weiterhin besteht die Gefahr, dass sich der Verkehr auch in umliegende Anliegerstraßen des Wohnquartiers verteilt. Um die Nachteile zu vermeiden ist es sinnvoll die Anordnung der Geschwindigkeitsreduzierung auf einen kurzen Abschnitt einer Hauptverkehrsstraße mit Linienbusverkehr anzuordnen.

Um die Wohnbevölkerung zumindest nachts vor hoher Lärmbelastung zu schützen und die Nachtruhe gewährleisten zu können, kann eine Geschwindigkeitsbeschränkung auch lediglich für

Anlage 5

die Nachtstunden eine geeignete Lärmminderungsmaßnahme sein, wenn eine Geschwindigkeitsbeschränkung tagsüber nicht möglich ist.

Die straßenverkehrsrechtliche Maßnahme ist nicht Regelungsbestandteil der Bauleitplanung.

Das Tiefbauamt, Fachbereich Mobilität, befürwortet eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h im Plangebiet. Die zuständige Straßenverkehrsbehörde lehnt eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf dem Hessenring ab. Aufgrund des Verkehrsaufkommens sowie die Auswirkung auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird eine Geschwindigkeitsreduzierung für nicht sinnvoll erachtet. Der Hessenring stellt eine Hauptverkehrsachse im Straßennetz der Stadt Rüsselsheim dar, zudem nutzen mehrere Buslinien die Straße. Der Hessenring ist unauffällig in Bezug auf Geschwindigkeitsüberschreitungen. Eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit könnte dazu führen, dass der PKW- Verkehr auf die umliegenden Nebenstraßen verdrängt wird. Dies würde zur Erhöhung von Lärm- und Abgaswerten in diesen Straßen und eine Verlagerung auf andere Bürger*innen führen (aus: Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde v. 12.03.2021).

Straßenraumgestaltung

Durch entsprechende Straßenraumgestaltung im innerörtlichen Bereich kann durch enge Straßen die Fahrgeschwindigkeit reduziert werden. Bei einem Rückbau des Straßenquerschnitts kann der gewonnene Raum für Radfahr-, Park- oder Grünstreifen genutzt werden.

Die erforderlichen Maßnahmen können nicht in der Bauleitplanung geregelt werden.

Option Verkehrsverlagerung

Mit anderen straßenbaulichen oder verkehrsbeeinflussenden Maßnahmen lassen sich ebenfalls Lärmreduzierungen erzielen. So bewirken verkehrsverlagernde Maßnahmen, die zu einer Halbierung des Verkehrsaufkommens führen, eine Pegelminderung von ca. 3 dB(A). Die erforderlichen Maßnahmen können nicht in der Bauleitplanung geregelt werden.

Option lärmmindernde Fahrbahnbeläge

Mit lärmmindernden Fahrbahnbelägen ("Flüsterasphalt") können durch die Verwendung von lärmtechnisch optimierten Asphaltdeckschichten oder lärmmindernde Splittmastixasphalte Pegelreduzierungen von 2 – 4 dB(A) gegenüber herkömmlichen Gussasphalten erreicht werden. Die erforderlichen Maßnahmen können nicht in der Bauleitplanung geregelt werden.

Option Car-Sharing

Bei Einrichtung eines Car-Sharing-Angebotes im Wohnquartier kann der PKW- Bestand im Gebiet und der damit verbundene Verkehrslärm reduziert werden. Die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main schafft Anreize zur Umsetzung.

Optimierung Radwegeverkehrsführung, Schulradwegeführung

Die Radwegekonzeption der Stadt Rüsselsheim am Main definiert den Hessenring als Route im Rüsselsheimer Radroutennetz sowie als Schülerradroute im Schülerradroutenplaner. Die bestehenden, jeweils von der Fahrbahn getrennt geführten, Radwegestreifen entlang des Hessenrings sollen saniert werden um eine durchgängige Routenführung zu gewährleisten. Ein Angebot von gut ausgebauten Radwegen in Verbindung mit einer fahrradfreundlichen Streckenführung soll die Fahrradnutzung im Alltag und den Verzicht auf nicht notwendige PKW-Fahrten fördern.

Masterplan für nachhaltige Mobilität-Green-City Plan für Rüsselsheim

Die Stadt Rüsselsheim am Main hat zur Verbesserung der Luftqualität und Reduzierung von Schadstoffen in der Luft einen Masterplan für nachhaltige Mobilität für die Stadt (Green-City Plan) aufgestellt. Das Forschungsprojekt "Electric City Rüsselsheim" wird im Rahmen des "Sofortprogramms Saubere Luft 2017- 2020" von der Bundesregierung gefördert. Die Stadt Rüsselsheim am Main hat das Projekt gemeinsam mit Opel und der Hochschule RheinMain sowie weiteren Partnern im Dezember 2018 gestartet, Die Strategie der Stadt konzentriert sich hierbei u.a. auf die Verlagerung von Verkehr – vorwiegend Schwerlastverkehr- sowie die Förderung und

Anlage 5

Stärkung der Elektromobilität, insbesondere durch den geplanten massiven Ausbau der Ladeinfrastruktur sowie die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs. In der Bevölkerung besteht ein großes Interesse an Elektromobilität. Insgesamt sind fünf Ladestationen im Umfeld des Geltungsbereiches vorgesehen, davon zwei Standorte in der Nähe des Plangebietes. Die Verwendung von Elektrofahrzeugen reduzieren ebenfalls den Verkehrslärm.

13. Maßnahmen Naturschutz - Begrünung an Gebäuden

Der Ausgleichbedarf für das Entfernen von vorhandenen Grünstrukturen richtet sich nach der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main. Aufgrund der Größe der Fläche wird der Ersatz innerhalb des Plangebietes voraussichtlich nicht vollständig erfolgen können. Daher sollen bei Flachdächern eine anteilige Dachbegrünung (hier: mindestens 35% der Gesamtdachfläche) durchgeführt werden. Die straßenseitig nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung, Zufahrten, Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen im Sinne einer Grünfläche zu entwickeln.

13.1 Maßnahmen Artenschutz

Die Stadt Rüsselsheim am Main hat für den Geltungsbereich des Änderungsverfahrens eine naturschutzfachliche Untersuchung in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erarbeiten lassen. Die Untersuchung der Areale erfolgte durch Diplom- Biologen im Zeitraum von März bis Juli 2020. Die Fachuntersuchung "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" in Rüsselsheim, März bis Juli 2020" einschließlich der Auswertung und Ergebnis- und Maßnahmenformulierung liegt der Bebauungsplanung als Anlage zur Beachtung bei.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" wurde eine Bestandsaufnahme von Vögeln und Fledermäusen hinsichtlich des Artenschutzes sowie eine Bestandsaufnahme der Bäume nach der "Satzung zum Schutz der baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim" durchgeführt. Es wurden sechs Fledermausarten sicher nachgewiesen, zwei weitere Arten konnten nicht sicher bestimmt werden. Für vier Vogelarten wurde eine spezielle Prüfung, für siebzehn Brutvogelarten und drei Nahrungsgäste wurde eine vereinfachte Prüfung durchgeführt.

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren führen bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten durch die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten zeigen, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die zu erwartenden Belastungswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen geschützte Arten entstehen. Es besteht keine nachgewiesene oder potentiell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis nach § 45 Abs.7 BNatSchG.

Der geplanten Verdichtung und Sanierung von Wohnhäusern im Geltungsbereich der Bebauungsplanung stehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

13.2 Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main vom 15.08.2006 zu beachten.

Die Beseitigung von Baum- und Grünbeständen gemäß § 2 der Satzung bedarf der Genehmigung der Stadt Rüsselsheim am Main. Die erforderlichen Ersatzmaßnahmen stehen in Verbindung mit den Erkenntnissen aus der durchgeführten Untersuchung "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für

die Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Buch I, Masurenweg, 7. Änderung" vom März- Juli 2020" (vgl. S. 17 - 30 Verfasser Dipl. Biol. Erdelen, Fehlow, Kelkheim). Diese sind umzusetzen. Gleiches gilt für Handlungen oder Maßnahmen, mit denen auf Wurzel-, Stamm- oder Kronenbereich von Grünbeständen derart eingewirkt wird, dass ihre Lebensfähigkeit beeinträchtigt wird. Die Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Baumbestandes ist gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

13.3 Gehölzrodung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (d.h. von 1. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Die Rodungsarbeiten sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen, um zu gewährleisten, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Eine Ausnahme bildet eine vorausgegangene qualifizierte Begehung, welche Baumarbeiten und Rodung innerhalb der Schutzzeiten erlaubt. In diesem Zusammenhang wird auf die Vorgaben aus § 44 bzw. § 39 BNatSchG hingewiesen.

13.4 Ersatzmaßnahmen gemäß Baumschutzsatzung

Die Maßnahmen und Ersatzpflanzungen für die betroffenen Baum- und Grünbestände nach Maßgabe der gültigen Baumschutzsatzung werden im Zusammenhang mit der erforderlichen Fäll-Genehmigung von Baum- und Grünbeständen festgesetzt. Aufgrund der aktuellen Umwelt-Thematik, Biodiversität, Klima, Funktion von Begrünung als Lieferant von Feuchtigkeit, Möglichkeiten von Temperatur-absenkungen mit Begrünung und der damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Luftqualität, ist die Stadt Rüsselsheim bestrebt, die Ersatz-pflanzungen im Innenbereich des Stadtgebietes umzusetzen. Ausgleichszahlungen sollen nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen.

Bei der Wahl der Ersatzfläche ist sicherzustellen, dass die Begrünung in Form von Bäumen und sonstigen Gehölzen nicht im Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen eingebracht wird. Es wird empfohlen, die verschiedenen Leitungsträger hierzu gesondert erneut zu beteiligen.

13.5 Ersatzmaßnahmen für entfallene Nistplätze

Bei Fällung relevanter Bäume und Hecken im Plangebiet sind gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl. Biol. Erdelen v. Juli 2020 Seite 35-36, Pkt. 4, Maßnahmen) in Verbindung mit den Vorgaben der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestande der Stadt Rüsselsheim am Main die gelisteten Ersatzmaßnahmen für entfallende Brutplätze Nisthilfen einzubringen (vgl. textl. Festsetzungen, Punkt VI, Hinweise und Vermerke, Ziff.7).

Auf der Grundlage des Beschlusses des Naturschutzbeirates in der Sitzung vom 09.09.2020 wird empfohlen, über die Mindestanforderungen des artenschutz-rechtlichen Fachbeitrages von Dipl. Biol. Erdelen hinaus, zusätzliche Nistkästen für Vögel (z.B. für Mauer-, Nischen-, Höhlenbrüter und Mehlschwalbe) und Federmäuse aufzuhängen.

Es wird empfohlen an Gebäuden geeignete fest eingebaute, gut zugängliche, Nistquartiere für Vögel und Fledermäuse im Wand- und Dachbereich sowie Wabensteine im Dach- First- und Traufbereich als Insektenbrutstätte zu installieren.

13.6 Vögel

Für den Verlust von Habitatbäumen sind im Plangebiet insgesamt mindestens 18 artengerechte Nistkästen für Vögel an den verbleibenden Bäumen bzw. an Gebäuden anzubringen.

Haussperling: 6 Mehrfachbruthilfen mit je drei Nistplätzen

Star-Population: 9 Nisthöhlen

Mauersegler: mindestens 3 Nisthilfen bzw. Nistkästen

13.7 Fledermäuse

Für den Verlust von Habitatbäumen sind zum Ausgleich für Fledermäuse im Plangebiet und nahem Umfeld pro Gebäudeneubau und pro Gebäudeaufstockung je ein großer Fledermauskasten, alternativ je zwei kleinere Fledermauskästen, anzubringen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dipl. Biol. Erdelen v. Juli 2020 Seite 35-36, Pkt. 4, Maßnahmen).

13.8 Naturnahe Grünstrukturen

Im Rahmen der Biodiversitätsförderung wird von den Naturschutzverbänden empfohlen, bei der Neu- und Umgestaltung von Grünflächen geeignete, naturnahe Grünstrukturen einzuplanen, beispielsweise durch Errichtung von Biotopstrukturen (u.a. Blühwiesen). Dieser ökologische Beitrag kann durch das freiwillige Engagement der Bauherrenschaft auch auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie auf Rest- und Kleinflächen umgesetzt werden.

13.9 Engagement der Wohnungsbaugesellschaft für den Naturschutz

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Gewobau verfügt mit einem Wohnungsbestand von rund 6.300 Wohnungen, etwa ein Drittel des gesamten Wohnungsbestandes der Stadt Rüsselsheim und ist seit 60 Jahren größter Wohndienstleister in Rüsselsheim. In diesem Zusammenhang engagiert sich die Wohnungsbaugesellschaft im Bereich der Grünflächen für die Pflege, den Erhalt sowie die Neugestaltung von qualitätvollen Lebensräumen für Flora und Fauna. Die Abteilung Grünpflege der Gewobau ist bei ihrer Arbeit bestrebt, einen ganzheitlichen Ansatz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne einer Biodiversität umzusetzen.

Kleintierhotels

Die Gewobau Rüsselsheim engagiert sich bereits seit einigen Jahren für den Erhalt und den Lebensraum von Insekten. So wurden Anfang 2021 vier sogenannte "Kleintierhotels", als erster Testlauf auf den Außenanlagen in der Georg Treber Straße sowie in der Frankfurter Straße aufgestellt. Die würfelartigen Behausungen bieten ideale Nistmöglichkeiten für Insekten der umliegenden Wiesen und ein Rückzugs- und Überwinterungsangebot für Insekten aller Art. Im Gegensatz zu den herkömmlichen Insektenhotels aus Holz und Lehm bieten Behausungen der neuen Ausgestaltung beispielsweise auch für Maskenbienen, Sand- und Schmalbienen eine artgerechte Nistmöglichkeit. Insgesamt fördert die Maßnahmen die Artenvielfalt, ebenso können sich dort verschiedene Grün- und Blühpflanzen etablieren.

Beteiligung von Bewohnern

Die Wohnungsbaugesellschaft hat in Zusammenarbeit mit Mitarbeitern der Gartengruppe der Werkstätten für Behinderte in der Wohnanlage Faulbruchstraße einen sog. Naschgarten realisiert. Bei der Gestaltung wurden die Bewohnerinnen und Bewohner mit einbezogen.

Ersatz- und Neupflanzungen auf Bestandsfreiflächen

Der schon langjährige vorhandene Bestand aus der Ursprungsbepflanzung der siebziger und achtziger Jahre zeigt mittlerweile teilweise Schäden und muss mittelfristig neu bepflanzt werden. Die Bestandsgehölze der Birke, Waldkiefer und Blutpflaume in den Liegenschaften der Gewobau leiden inzwischen immer mehr unter den klimatischen Auswirkungen. Die Grünanlage an der Seniorenwohnanlage Faulbruchstraße wurde daher recht dicht bepflanzt, um den absehbaren Baumverlust dynamisch abzufangen und gleichzeitig ein angenehmes Kleinklima zu schaffen. Einige der verwendeten Gehölze werden als sog. Klimawandelbäume" wie z.B. der "Französische Ahorn" eingesetzt und ergänzen den vorhandenen Baumbestand. Die Pflege, Erhaltung sowie die Neuanlage von Grünflächen mit Bäumen und Gärten fördert auch die Qualität und das Wohnklima für die Wohnquartiere.

Auswahl der Pflanzungen

Die Gewobau hat in ihren Liegenschaften (z.B. Dicker Busch II) u.a. 350 Exemplare der Sorten "französische- oder Burgenahorne" eingepflanzt. Weiterhin wurden bei der Neubepflanzung mit Bäumen auch einheimische Bäume aus der jeweiligen Liste der "Bäume des Jahres" sowie

exotische Gehölzarten aus der "Veitshöchheimer- Versuchsliste zu Klimabäumen", sowie Absaaten von Stieleichen verwendet.

Ergänzend hierzu ist vorgesehen die jeweiligen Pflanzorte mit Etiketten zur Umweltbildung zu beschriften. In den verschiedenen Liegenschaften der Gewobau sollen in geeigneten Lagen über Blühpflanzen (z.B. Süßmandel, Purpurweiden, Indigosträucher, Lespedezen, Elsbeeren, Speierling) ein Nahrungsangebot an Insekten bis in den Herbst sichergestellt werden. Die Gewobau unterhält im Stadtgebiet auf einer eigenen Fläche eine kleine lokale "Quartiersbaumschule", Die daraus hervorgehende Nachzucht wird wieder in die Grünanlagen gepflanzt. In der Testphase stehen derzeit sog. "Vegetationsmatten" sie sollen als Kleindachbegrünung verwendet werden.

14. Technische Infrastruktur

14.1 Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung mit Gas, Strom, Straßenbeleuchtung und Breitband ist die Energieversorgung Rüsselsheim GmbH und für Wasser die Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH zuständig.

14.1.1 Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 liegt in einem bereits mit Gas, Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung erschlossenen Gebiet. Die Bestandsgebäude sind jeweils über die Hausanschlüsse mit Gas, Wasser, Strom und Breitbandkabel versorgt. Eine Aussage, wie und an welcher Stelle die neuen Gebäude an die vorhandenen Versorgungsnetze angeschlossen werden können, ist erst nach Eingang der Leistungsanforderung für die einzelnen Medien durch die Stadtwerke Rüsselsheim möglich.

Die Versorgung der Neubauten mit Gas, Wasser, Strom und Breitbandkabel ist durch Anschluss an die vorhandene Leitungsführung grundsätzlich gewährleistet. Die Stadtwerke Rüsselsheim GmbH sowie ihre Tochtergesellschaften Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH und Energieversorgung GmbH weisen dennoch vorsorglich darauf hin, dass bei einer Aufstockung des Wohnbestandes und der einhergehenden höheren Abnahme an Wasser, Gas und Strom zu einem zwingenden Ausbau der vorhandenen Versorgungsnetze führen kann.

Aufgrund einer optimierten Bebaubarkeit von benachbarten Grundstücksflächen werden die bisher in städtischem Eigentum befindlichen Flurstücke 85/1 und 53, eine Wegeverbindung und ein Gelände mit einer Trafostation, an den Bauherr veräußert (vgl. M- Vorlage M-Nr. 287/20 vom 22.09.2020). Die vorhandene Trafostation auf dem städtischen Flurstück 53 soll auf einem neuen Standort ersetzt werden. Im Entwurf zur Bebauungsplan- Änderung ist der künftige Standort dargestellt. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die zugehörigen Versorgungsleitungen sind über den Eintrag GFL 2 in der Planzeichnung gesichert.

14.1.2 Breitbandkabelzugang

Der Geltungsbereich ist mit Breitbandkabel erschlossen.

14.1.3 Schutzmaßnahmen Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabel und Breitband

Die Betriebsanlagen der Wasserversorgung und der Energieversorgung Rüsselsheim GmbH dürfen grundsätzlich nicht überbaut oder mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Tiefbauarbeiten sowie Ablagerung von Schüttgütern, Baummaterialien etc. sind untersagt. Diese Verbote gelten für Wasser- und Gasleitungen innerhalb eines Schutzstreifens von 4 m Breite sowie für Straßenbeleuchtungskabel, Stromkabel und Breitband innerhalb eines Schutzstreifens von 2 m Breite.

Bei der Wahl der Ersatzfläche für den Grünausgleich gemäß der Baumschutzsatzung ist sicherzustellen, dass die Begrünung in Form von Bäumen und sonstigen Gehölzen nicht im Schutzstreifen von Ver- und Entsorgungsleitungen eingebracht wird. Es wird empfohlen, die verschiedenen Leitungsträger hierzu gesondert erneut zu beteiligen.

Anlage 5

Stadt Rüsselsheim am Main Begründung Stand: 19.04.2021 Anlage 5 Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung"

14.1.4 Trinkwasserversorgung

Gemäß der Berechnung des Wasserversorgers Stadtwerke Rüsselsheim vom 07.04.2021 kann der gesamte Wasserbedarf (Jahresmenge und Spitzenstunde) im Plangebiet aus dem bestehenden Versorgungsnetz gedeckt werden, die Wasserversorgung ist somit gesichert.

Nach Information der Wohnungsbaugesellschaft verbleiben im Plangebiet 213 Wohneinheiten im Bestand, voraussichtlich weitere 63 Wohneinheiten kommen durch geplante Neu- und Ersatzbaumaßnahmen hinzu. Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten.

Für die Ermittlung des zusätzlichen Jahresverbrauchs pro Wohneinheit werden die folgenden Ansätze verwendet:

-Verbrauch: 130 l/(E*d)
-Einwohner pro Wohneinheit: 2,2 E/WE
-Wohneinheiten: 63 WE

Es resultieren zusätzliche 139 Einwohner mit einem Jahresverbrauch von insgesamt 6.595,6 m³/a.

Weiterhin soll im Masurenweg im Erdgeschoss eines Neubaukomplexes eine zusätzliche Kinderkrippe eingerichtet werden. Für die Einrichtung wird mit insgesamt 30 – 36 Kindern und maximal 12 Betreuungspersonen gerechnet. Der Bedarf für die Kinderkrippe wird nach DVGW-W410 Tabelle 5, "Verbrauchergruppenbezogene Bedarfswerte" für Schulen bestimmt. Es werden die folgenden Ansätze verwendet:

-Verbrauch: $0,006 \text{ m}^3/(\text{SL*d})$

-Kinder (Schüler): 36 -Betreuung (Lehrer): 12

Es resultiert ein Jahresverbrauch von 105,1 m³/a für die Kinderkrippe.

Durch die geplante Verdichtung des Wohnbestandes und die zusätzliche Kinderkrippe erhöht sich im Plangebiet "Dicker Busch" I, Masurenweg" der Jahresbedarf für die Trinkwasserversorgung um 6.701 m³/a. Dies entspricht im Spitzenlastfall 2,21 m³/h.

Für den Lastfall Spitzenstunde am Spitzentag zeigen sich nur geringe Auswirkungen auf die hydraulischen Verhältnisse im Versorgungsnetz. Die Einhaltung der geforderten Grenzwerte für den Mindestdruck und die maximale Fließgeschwindigkeit können nachgewiesen werden.

14.1.5 Löschwasserversorgung

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des hessischen Gesetzes für Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Tabelle: Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) wird für das Plangebiet (GFZ 0,8) ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h oder 1600/min gefordert. Diese Menge stellt den Grundschutz gemäß Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG § 3 Abs. 4) dar und muss ständig vorhanden sein. Die Entnahmestellen des Löschwassers können in einem Umkreis von 300 m um ein Objekt anrechenbar zur Verfügung stehen, es dürfen aber keine besonderen Hindernisse dazwischenliegen (z.B. Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände o.ä.).

Der Bereitstellung von Löschwasser obliegt als kommunale Pflichtaufgabe der Stadt Rüsselsheim am Main und ist nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung durch die Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH.

Anlage 5

Im Lastfall Löschwasserentnahme in der Spitzenstunde am Durchschnittstag ergeben sich für die Hydranten im Plangebiet Löschwasserströme zwischen 83,4 m³/h und 103,0 m³/h. Aufgrund von vorhandenen und ungenutzten Kapazitäten für die Trinkwasserversorgung kann über alle Hydranten im Plangebiet ein Entnahmestrom von mindestens 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nachgewiesen werden. Eine Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stundenwird durch die Entnahme aus 2 Hydranten im Umkreis von 150 m Luftlinie nachgewiesen (vgl. Schreiben Stadtwerke Rüsselsheim vom 07.04.2021).

Eine dauerhaft garantierte Löschwasserbereitstellung entsprechend des DVGW Arbeitsblattes W 405 kann von der Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH nicht gewährleistet werden. Gemäß den Vorgaben der Trinkwasserverordnung und des technischen Regelwerkes ist die Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH verpflichtet das Lebensmittel Trinkwasser in hygienisch einwandfreier Qualität, in der erforderlichen Menge und mit ausreichend Druck bereit zu stellen. Eine Löschwasserentnahme aus dem Trinkwassernetz darf die Versorgung mit Trinkwasser weder in der Qualität noch in der Quantität negativ beeinflussen.

15 Belange der Feuerwehr

15.1 Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden, Wohneinheiten und Aufenthaltsräumen zu schaffen.

Bei Gebäuden, Wohneinheiten und Aufenthaltsräumen, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Wenn der zweite Rettungsweg von Gebäuden, Wohneinheiten und Aufenthaltsräumen, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenstern oder Stellen mehr als acht Meter über der Geländeoberfläche liegt, über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, ist anstelle eines Zu- oder Durchganges, eine Zu- oder Durchfahrt mit einer entsprechenden Aufstellfläche zu schaffen.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für die Feuerwehr-Fahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig frei zu halten, die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) auszubilden. Die Bepflanzung ist so zu planen, dass sie die vorgenannten Flächen für die Feuerwehr nicht beeinträchtigt.

16. Ableitung Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Schutzstreifen Kanal Gemäß Generalentwässerungsplan der Stadt Rüsselsheim am Main ist die Entwässerung bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl auf maximal GRZ 0,4 grundsätzlich gesichert. Ausschlaggebend ist hierbei die befestigte Fläche, die an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird (u.a. Parkplätze mit Entwässerung etc.).

Im Plangebiet, in der öffentlichen Wegeparzelle Nr. 85/1, liegen vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanäle der Stadt Rüsselsheim am Main. Der Schmutzwasserkanal ist von zentraler Bedeutung für das Wohngebiet Dicker Busch I, er leitet neben dem Abwasser der anliegenden Gebäude auch das komplette Schutzwasser der Mecklenburger Straße, des Masurenweges und von Teilen der Thüringer Straße weiter.

Die öffentlichen Kanäle dürfen nicht überbaut werden. Um Sanierungen bzw. Reparaturen an den öffentlichen Kanälen in offener Bauweise zu gewährleisten, ist ein Mindestabstand von 3 m,

gemessen von der Kanalachse, zu jeglicher Bebauung einzuhalten. Bepflanzungen, Befestigungen o.ä. im Schutzstreifen müssen im Fall einer Sanierungsmaßnahme auf Kosten des Eigentümers entfernt und wiederhergestellt werden.

Wenn die Flächen genutzt werden, muss die Zugänglichkeit/ Anfahrt für LKW gewährleistet sein. Hierauf ist bei der Freiflächengestaltung zu beachten (z.B. Gewährleistung Anfahrt von Kanal-Spülfahrzeugen).

16.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Mächtigkeit des Sickerraums zur Versickerung des Niederschlagswassers sollte, bezogen auf den höchsten gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen.

Diese Vorgabe kann im vorliegenden Plangebiet gegebenenfalls nicht erfüllt sein und ist im

Vorfeld entsprechend abzuprüfen. Die Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Groß- Gerau zu beantragen. Auf das Hydrologische Gutachten "Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim" von Büro BGS Umweltplanung, DA v. März 2006, wird hingewiesen.

16.2 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass für eine eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer, sowie für die eventuelle Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten.

17. Umweltschützende Belange

Die Bebauungsplan-Änderung Nr. 48/7 wird als Bauleitplanung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführt, so dass auf eine Umweltprüfung i.S. d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten in Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

18. Nachrichtliche Übernahme

Die Vorgaben nach anderen gesetzlichen Vorschriften sind bei Aufstellung einer Bauleitplanung nachrichtlich zu benennen.

18.1 Hochwasserschutz, Regelungen des Wasserabflusses

Das Plangebiet ist als "Vernässungsgefährdete Fläche"/ Bereich Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs.6a BauGB, § 78b WHG) gekennzeichnet bzw. die entsprechenden Vorschriften anderer gesetzlicher Vorgaben und Gesetze wurden nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als "Vernässungsgefährdete Fläche" und als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (§ 78b WHG) gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein – Risikokarte R 101 vom November 2013.

18.2 Vernässungsgefährdete Flächen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer "Vernässung" führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried zu beachten.

Der "Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried" ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999, Seite 1659" sowie die Fortschreibung in Nr. 31/2006, Seite 1704, veröffentlicht.

Anlage 5

Anhand der vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" (vgl. Gutachten "Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim, BGS, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen, hier zwischen 86,5 m und 87,5 m über NN, d.h. im Mittel 87 m (vgl. Anlage 7.1 Karte Gleichenplan Bemessungsgrundwasserstände, Daten 2006) zu rechnen.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden) im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtenwasser oder auch Wasserhaushaltungsmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 "Bewertung und Empfehlung zur Umsetzung" des hydrologischen Gutachtens "Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim", BGS Umweltplanung GmbH- Darmstadt, März 2006). Es wird auf mögliche Schäden durch Starkregenvorkommen im Plangebiet hingewiesen. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen- Ereignisse werden vorbeugende bauliche Maßnahmen an Gebäuden dringend empfohlen. In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Bodenplatten, Lichtschächte und Rohrdurchlässe etc.) sind von permanent drückendem Wasser gemäß DIN 18195, Teil 6 Abschnitt 8, zu schützen (z.B. durch Einbau von weißen Wannen). Darüber hinaus können individuelle Schutzmaßnahmen an Gebäuden sinnvoll werden, die jedoch einer Einzelfallbetrachtung unterliegen und von der Bauherrschaft bzw. dessen Fachbeauftragten bestimmt werden sollen.

Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in seiner Neufassung, in Kraft getreten am 06.01.2018.

18.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§9 Abs. 6a Bauß; § 78b WHG) Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Diese zutreffende Karte vom November 2013 ist einsehbar unter: http://www.hlug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/r-karten/Rhein_R-101.pdf. Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein R-101, liegt das Plangebiet überwiegend innerhalb einer potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ Extrem).

Durch die Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in Kraft getreten am 06.01.2018, wurden neue Bestimmungen für Risikogebiete getroffen. Es sind die Regelungen des § 78 b WHG zu beachten. Diese wurden gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich in die Bebauungsplanung übernommen.

Es sind die Regelungen des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen insbesondere auch möglicher Schäden durch eventuelle Starkregenereignisse.

"Nach § 78 Abs.1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs.1 und 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch

Anlage 5

die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden".

Es wird auf die Vorgaben des § 78c WHG für Heizölverbrauchsanlagen in diesen Risikogebieten hingewiesen. Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. Minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

19. Trinkwasserschutzzone III B

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet "Wasserwerk Hof Schönau" der Zone III B der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung von 10.08.1984; StAnz.: Nr. 36/84, S. 1745, ist zu beachten.

20. Bodenschutz, Kampfmitteluntersuchung, Altlasten

20.1 Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich bzw. über neue Baugebiete geleistet.

20.2 Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die en Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzu zu ziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

20.3 Altlasten

Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Verdachtsfälle von vorhandenen Altflächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Planungsbereich vor. In der Altlastendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist für das Plangebiet kein Eintrag verzeichnet. Ein Altlastenverdacht liegt daher derzeit nicht vor.

20.4 Kampfmittel

Nach Information des Regierungspräsidiums Darmstadt ist grundsätzlich davon auszugehen, dass im Stadtgebiet von Rüsselsheim am Main (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) noch Kampfmittel vorhanden sind. Auf eine erforderliche systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) der Grundstücksflächen vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen wird daher hingewiesen. Die Veranlassung der Untersuchungen liegt in der Verantwortung des Grundstückeigentümers. Bei Bedarf kann der zentrale Kampfmittelräumdienst hinzugezogen werden. Es besteht hierzu die Möglichkeit von Anfragen a) telefonisch: Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501 sowie b) schriftlich an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Stadt Rüsselsheim am Main Begründung Stand: 19.04.2021 Anlage 5 Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung"

21. Bodenordnung

Im Plangebiet, in der Gemarkung Haßloch, Flur 2, ist auf dem Flurstück Nr. 85/1 eine Wegeverbindung zwischen dem Hessenring und Masurenweg vorhanden. Innerhalb der städtischen Wegeverbindung liegen unterirdische Kanäle der Stadt Rüsselsheim am Main und sonstige Versorgungsleitungen der Stadtwerke Rüsselsheim GmbH.

Im Plangebiet ist auf dem Flurstück 53 eine Stromversorgungseinheit für das Wohngebiet vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Eigentum der Stadt Rüsselsheim am Main, die vorhandene Trafostation für Elektrizität wird von den Stadtwerken Rüsselsheim GmbH betrieben.

Bei Wechsel der Eigentümerverhältnisse ist für die Leitungen und Kabel im Grundbuch eine dingliche Sicherung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des betroffenen Ver- und Entsorgungsträgers einzutragen. Zudem werden die betroffenen Flurstücke in der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

Gemäß der Magistratsvorlage M- Nr. 287/20 wurde der Verkauf der Flurstücke Nr. 53 und Nr. 85/1 in der Gemarkung Haßloch, Flur 2, in der Sitzung am 22.09.2020 an den Bauherrn beschlossen.

22. Voraussichtliche Kosten der Bauleitplanung/ Grobkostenschätzung

Die Kosten der Bauleitplanung sind im Produkt 090161000/ Stadtplanung abgebildet.

Erfolgte Gutachten/ Fachuntersuchungen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag / Dipl. Biol. Erdelen/ Fehlow	6.485,00 Euro
gem. § 44Bundesnaturschutzgesetz	

Untersuchung Verkehrsbelastung R+T Verkehrsplanung 10.718,00 Euro

Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka 5.336,00 Euro

Gesamtsumme der voraussichtlichen Kosten des Verfahrens: ca. 22.539,00 Euro

23. Flächenbilanzierung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung" beinhaltet die folgenden Flächen:

Gesamtfläche Geltungsbereich ca. 35.118,79 m²

Davon anteilige Flächen für:

WA 1 ca. 873,53 m²

WA 2 und 3 ca. 13.095,08 m²

WA 4, 5 und 6 ca. 14.741,53 m²

Öffentliche Verkehrsfläche ca. 6.408,65 m²

24. Pflanzempfehlungsliste

Großkronige Bäume

Acer platanoides Spitzahorn Bergahorn Acer pseudoplatanus Castanea sativa Edelkastanie Rotbuche Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Gem. Esche Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Robinia pseudoacacia Robinie Tilia cordata Winterlinde Tilia platyphyllos Sommerlinde Carpinus betulus Hainbuche

Kleinkronige Bäume

Acer campestre Feldahorn Alnus glutinosa Schwarzerle Betula pendula Sandbirke Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche Salix caprea Salweide Gem Eberesche Sorbus aucuparia Sorbus aria Mehlbeere Sorbus torminalis Elsbeere

Pyrus salicifolia Weidenblättrige Birne

Malus sylvestris Holzapfel

Sträucher

Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Cytisus scoparius Besenginster Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Ilex aquifolium Stechpalme Ligustrum vulgare Gem. Liguster Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche Schlehe

Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsrose
Salix aurita Ohrenweide
Salix cinerea Aschweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa Roter Traubenholunder

Anlage 5

Stadt Rüsselsheim am Main Begründung Stand: 19.04.2021 Anlage 5

Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7 "Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung"

Viburnum lantana Wolliger Schneeball Viburnum opulus Gem. Schneeball

Taxus baccata Eibe

Rosa multiflora Vielblütige Rose

Rosa gallica Essigrose

Rosa rubiginosa

Weinrose

Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera var. Geissblatt
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' Selbstklimmernder Wein

Wisteria sinensis Glyzinie

Begrünung von Dachflächen

Sedum – Gras- Schicht mit Arten von Katzenpfötchen

Steinwurz Dachwurz Perlgras Fetthenne Immergün

Darüber hinaus werden auch alle Obstgehölze empfohlen. Hinweis:

Auf eine dem Nutzungszweck angepasste Bepflanzung wird hingewiesen. Insbesondere bei Kindertagesstätten ist eine dem Nutzungszweck einhergehende angepasste Bepflanzung zu berücksichtigen.

25. Anhang

