

## **Bebauungsplanverfahren Nr. 8/4, „Böllensee-Siedlung, 4. Änderung“**

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1. Anlass und Ziel der Planung**

Nach einem Eigentümerwechsel der Grundstücke 391/1 und 391/2 trat der neue Eigentümer mit dem Wunsch auf die Stadt Rüsselsheim zu, auf dem 2268 qm Grundstück im hinteren Bereich zur Darmstädter Straße hin ein drittes Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten zu errichten. Da der bestehende Bebauungsplan „Böllensee-Siedlung“ eine Nachverdichtung in diesem Bereich nicht vorsieht, die Größe des Grundstückes sich aber hierfür aus planerischer Sicht eignet soll dies nun im Rahmen einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglicht werden.

#### **1.2. Plangebiet**

##### **1.2.1 Geltungsbereich**

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.8/4, „Böllensee-Siedlung, 4. Änderung“ gemäß § 13 a BauGB eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstück mit den Flurstücknummern 391/1 und 391/2 in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15.

Der Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan Nr.8/2, „Böllensee-Siedlung, 2. Änderung“ aus dem Jahr 1990 als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

##### **1.2.2. Städtebauliche Einordnung**

Der Geltungsbereich liegt in der Rüsselsheimer Böllensee Siedlung. Hier befindet sich vorwiegend Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 2268 qm

### 1.2.3. Bestand und Realnutzung

Auf den beiden Grundstücken befinden sich 2 Wohngebäude mit je 6 Wohneinheiten. Die Gebäude stehen an der Paul-Hessemer-Straße. Der hintere Teil der Grundstücke in Richtung Norden ist derzeit Grünfläche.

### 1.2.4 Erschließung

Das Gebiet ist von der Paul-Hessemer-Straße erschlossen.

### 1.2.5. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist aus dem bestehenden Netz heraus erschlossen.

### 1.2.6. Boden und Altlasten

Über die Belastung des Bodes ist derzeit nichts bekannt. Zur Feststellung von Belastungen durch Altlasten und Kampfmittel wird dem Bauherrn empfohlen, im Vorfeld eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

### 1.2.7. Grundwasser/ Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes III A des Wasserwerkes Hof Schönau.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.

Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 3,0 - 5,0 m. Im gesamten Planungsgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus im Risiko-Überschwemmungsgebiet des Mains / Rheins. Bei Versagen eines Deiches ist eine Überschwemmung der Stadt Rüsselsheim einschließlich des Geltungsbereichs möglich. In Risiko-Überschwemmungsgebieten sind, soweit erforderlich, bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### 1.2.8 Ökologie / Freiflächen

Das Plangebiet ist entsprechend den Maßgaben des bestehenden Bebauungsplans versiegelt, hat jedoch auch große Freiflächen, die der jeweiligen Bebauung zugeordnet sind.

### 1.2.9. Eigentumsrechtliche Verhältnisse

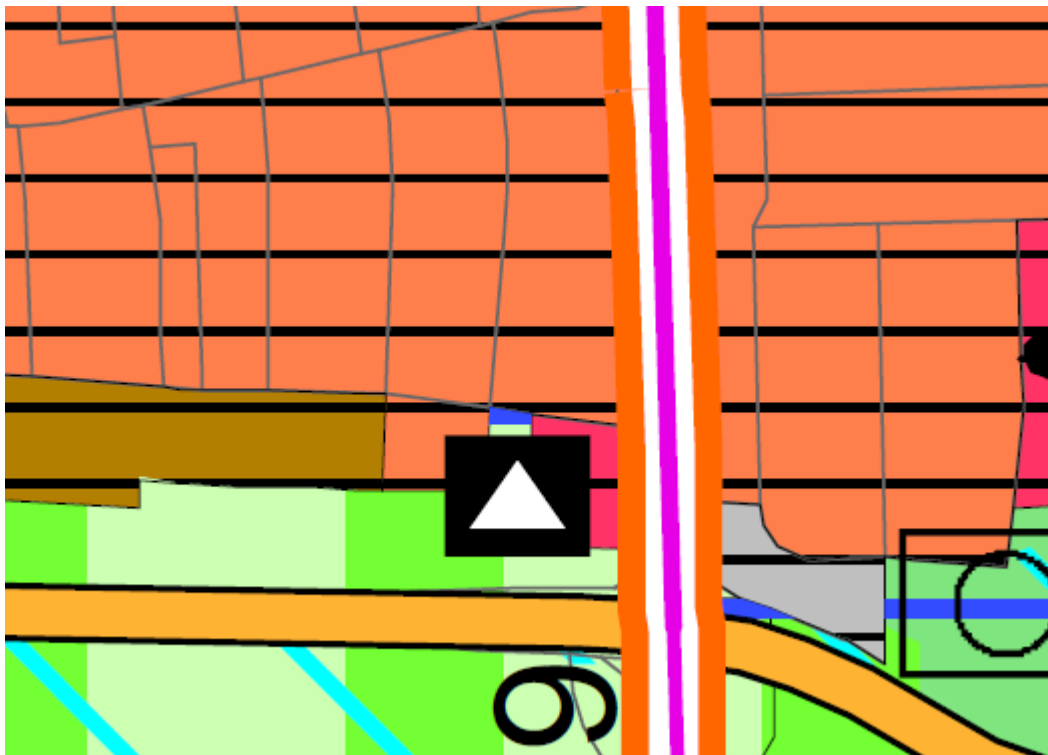
Die Grundstücke 391/1 und 391/2 befinden sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft

## 1.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 1.3.1. Landesentwicklungsplan / Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Reg FNP) 3

Im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

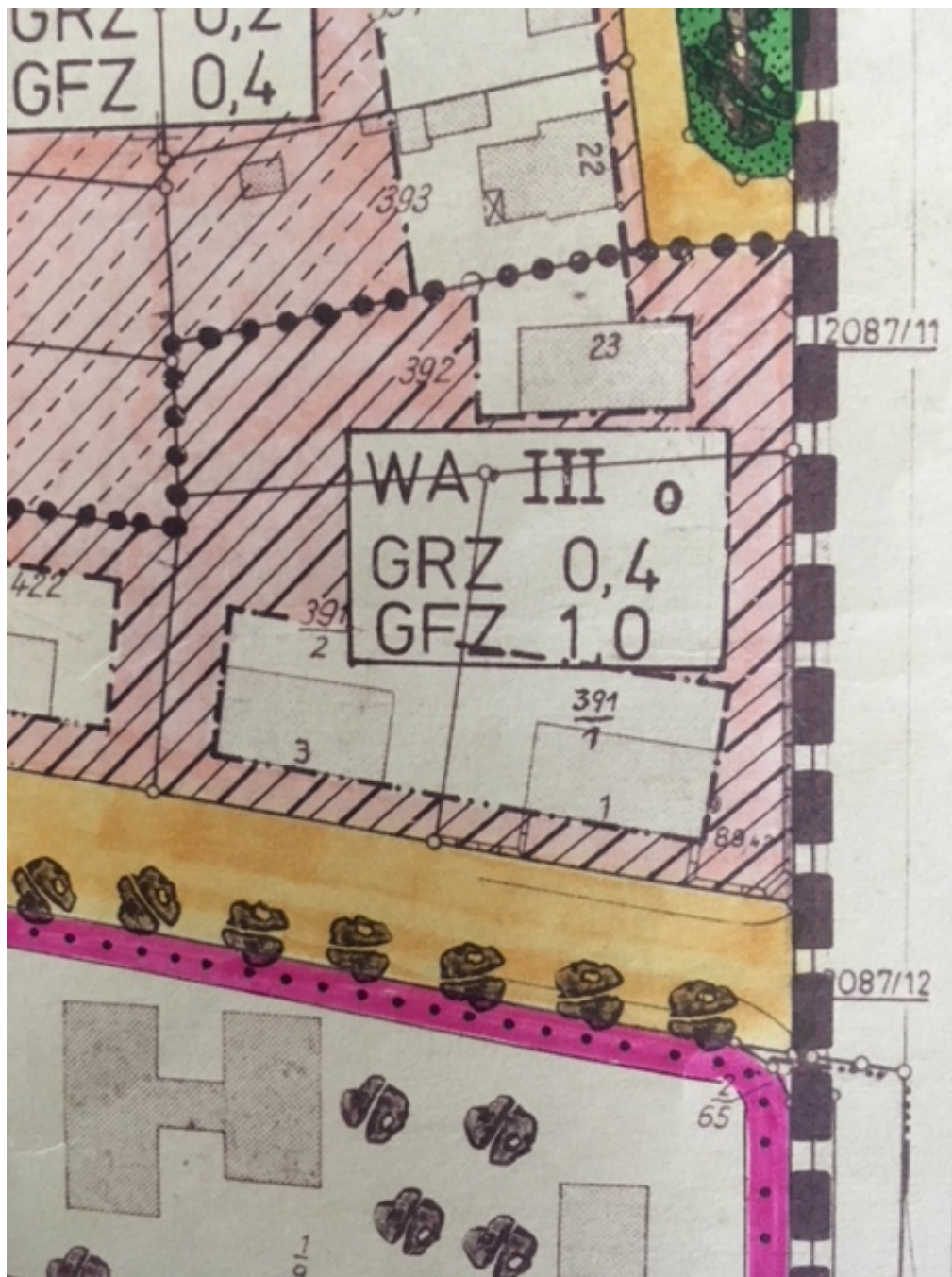
Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag Schutzzone und Nacht Schutzzone des Flughafens Frankfurt.



### 1.3.2. Bestehende Bebauungspläne

Der zugrundeliegende Bebauungsplan erlangte seine Rechtskraft im Jahr 1990.

Die damaligen Ziele und Zwecke der Planung sahen für den Bereich die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen vor.



### 1.3.3. Eingriffsregelung, Umweltbericht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Entwicklungen der Planungsüberlegungen

Die Größe der beiden Grundstücke und die Lage der bestehenden Bebauung an der Paul-Hessemer-Straße legen es nahe, eine Verdichtung im heutigen Grünbereich in Nachbarschaft zum Flurstück 392 zu realisieren. Die Erschließung könnte weiterhin über die Paul-Hessemer-Straße erfolgen.

### 2.2 Intentionen des Plans

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Schaffung eines weiteren Wohngebäudes mit max. 6 Wohneinheiten im hinteren Grundstücksteil ermöglichen.

Im bestehenden Bebauungsplan muss daher ein weiteres Baufeld ausgewiesen werden. Zudem wird durch die Verdichtung durch ein drittes Baufeld die Ausnutzung bei der Geschossigkeit eingeschränkt.

### 2.3 Wesentliche Planinhalte

Für den nördlichen Teil des Flurstückes 391/1 wird eine Nutzung als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Geschossigkeit soll max. 2 Vollgeschosse betragen. Dies sichert eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes.

## 3. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

### 3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Festsetzung:

Im Plangebiet wird eine Fläche als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Begründung:

Das festgesetzte Baugebiet dient der Schaffung von Wohnungen

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Festsetzung:

Im Plangebiet werden maximal 6 Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt.

Begründung:

Zur Erhaltung des Gesamtbildes der Siedlung und Festschreibung der Wohnnutzung, hier besonders im Hinblick auf familiengerechte Wohnungen, soll die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 6 beschränkt bleiben. Dies sichert die Entstehungen von größeren Wohnungen bei maximaler Ausnutzung der Kennwerte und verhindert damit die Entstehung von vielen kleineren Appartements.

c) Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl/GRZ (§9Abs.1Nr.1BauGBi.V.m.§16BauNVO)

Festsetzung:

Für die Fläche des WA (Allgemeines Wohngebiet), wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist notwendiger Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft. Damit ist eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen möglich und der Aspekt der Begrenzung der Versiegelung berücksichtigt. Somit entspricht diese Festsetzung auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Darüber hinaus ist gem. § 19 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig.

d) Anzahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Festsetzung:

Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes darf die Höhe von max. 2 Vollgeschossen nicht überschritten werden.

Begründung:

In der angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung befinden sich vorwiegend Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Die neue Bebauung soll sich in ihrer Höhe in den Bestand einfügen.

e) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden die Flächen, die für eine mögliche Bebauung zur Verfügung stehen, definiert. In diesem Sinne werden die Baugrenzen für eine größtmögliche Flexibilität festgesetzt.

f) Nebenanlagen §14 BauNVO

Fläche für Stellplätze, Fahrräder, Elektrizität und Müllentsorgung

Festsetzung:

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Begründung:

Die Flächen für Nebenanlagen sollen auf dem Grundstück flexibel gehandhabt werden. Daher werden keine gesonderten Flächen für die Nebenanlagen festgesetzt.

Im WA sind daher auch die Flächen für Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

f) Bauweise § 22(1) BauNVO

Festsetzung:

Offene Bauweise

Begründung:

Damit die Eingliederung der Neubauten in das optische Gesamtbild der Böllensee-Siedlung (Siedlungsstruktur, Einzelhausbebauung) auch bei den Neubauten gewahrt bleibt, wird die offene Bauweise festgesetzt.