

Begründung

Bebauungsplan- Änderung Nr. 48/7

„Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung“

Bauleitplanung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB Gemarkung Haßloch, Flur 2

Entwurfsfassung

Stadt Rüsselsheim am Main

Fachbereich Umwelt und Planung
Bereich Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung
 - 1.1 Beschlusshistorie
2. Übergeordnete Planung
3. Bestehende Bebauungspläne
4. Aufstellungsverfahren
 - 4.1 Bebauungsplan- Änderungsverfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
5. Räumlicher Geltungsbereich
6. Topographie
7. Klimatische Gegebenheiten
8. Verkehrliche Erschließung Bestand
 - 8.1 Verkehrstechnische Untersuchung Plangebiet
9. Städtebauliche Situation Bestand
10. Planung
11. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
 Bauflächen und ihre Nutzungsausweisung
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.2.1 Grundflächenzahl (GRZ, GRZ I, GRZ II)
 - 11.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Vollgeschoss (VG)
 - 11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 11.3.1 Offene Bauweise
 - 11.3.2 Baugrenzen
 - 11.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
 - 11.4.1 Stellplätze
 - 11.4.2 Gemeinschaftsgaragen, Carports
 - 11.4. 3 Nebenanlagen
 - 11.5 Einfriedung
 - 11.6 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 11.7 Versorgungsleitungen
 Flächen für Versorgungsanlagen
 - 11.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
12. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen
 - 12.1 Straßenverkehrslärm
 - 12.2 Fluglärm
 - 12.3 Festsetzungen passiver Schallschutz
13. Maßnahmen Naturschutz
14. Technische Infrastruktur
 - 14.1 Ver- und Entsorgung
 - 14.1.1 Versorgung mit Gas, Wasser, Strom und Straßenbeleuchtung
 - 14.1.2 Breitbandkabelzugang
 - 14.1.3 Schutzmaßnahmen Ver- und Versorgungsleitungen, Kabel und Breitband
 - 14.1.4 Löschwasserversorgung

- 15. Belange der Feuerwehr
 - 15.1 Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr
- 16. Ableitung Schmutzwasser, Niederschlagswasser
- 17. Umweltschützende Belange
- 18. Nachrichtliche Übernahme
 - 18.1 Hochwasserschutz, Regelungen des Wasserabflusses
 - 18.2 Vernässungsgefährdete Flächen
 - 18.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- 19. Trinkwasserschutzzone III B
- 20. Bodenschutz, Kampfmitteluntersuchung
- 21. Bodenordnung
- 22. Voraussichtliche Kosten der Bauleitplanung/ Grobkostenschätzung
- 23. Flächenbilanzierung
- 24. Pflanzempfehlungsliste

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 Entwicklungsmöglichkeiten 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.

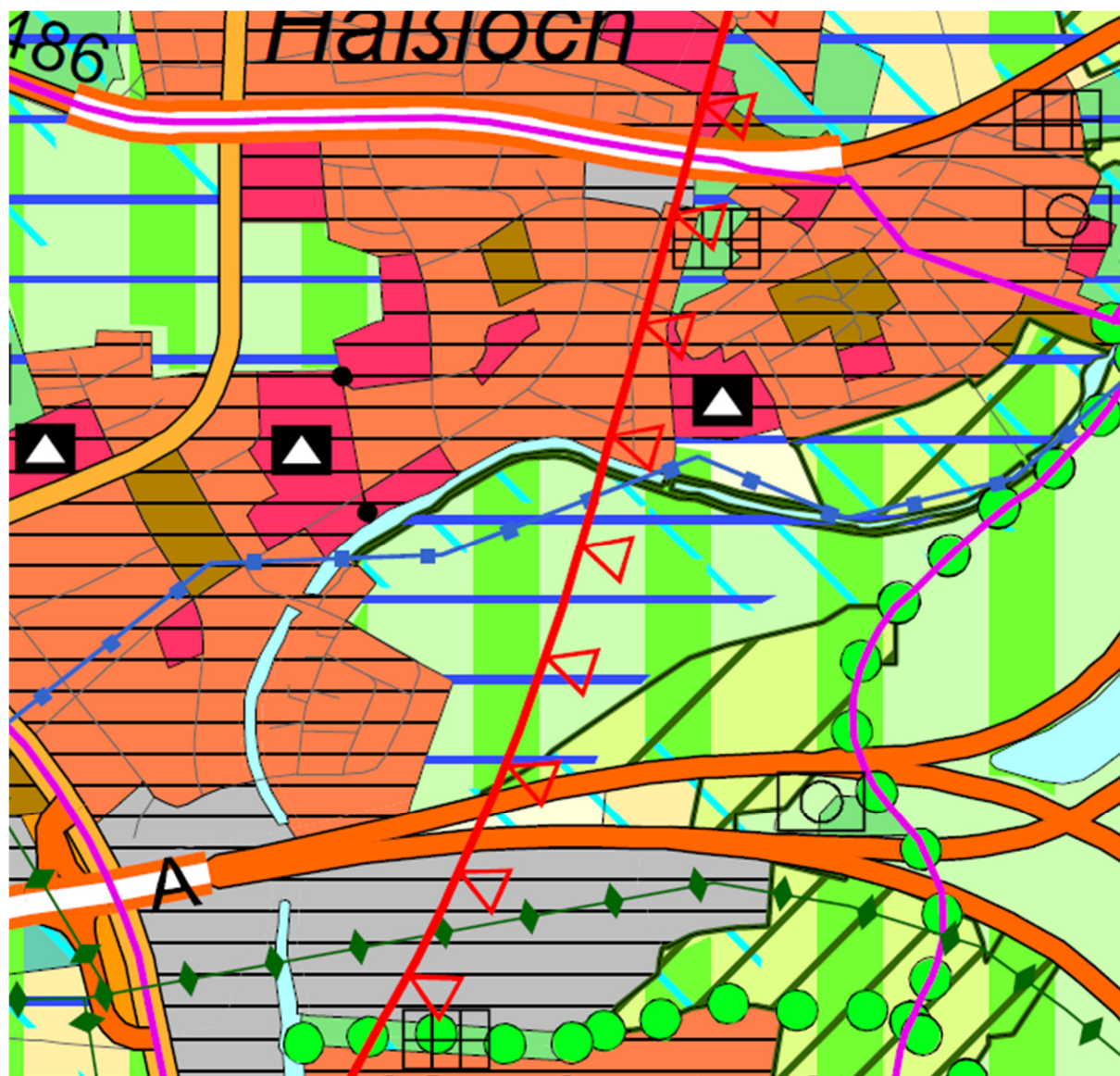
Die Gewobau ist bereit im Zuge eines Neubauprojektes im Masurenweg 9 eine dreigruppige Krippe für Kinder unter drei Jahren zu errichten, sofern die Stadt Rüsselsheim diese für einen längeren Zeitraum als Träger der Einrichtung anmietet. Die Planung sieht vor, dass die Einrichtung im Erdgeschoss über 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 Fluglärmenschutzgesetz 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 zur Aufstellung wird das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48/7 „Dicker Busch I, Masurenweg, 7. Änderung“ als Bauleitplanung der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a

BauGB eingeleitet. Mit Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung, der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können die sich anschließenden Verfahrensschritte umgesetzt werden.

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 im vereinfachten Verfahren 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.

Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 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 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB braucht in der vorliegenden Bauleitplanung nicht angewendet werden. 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 über 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 Verkehrslärmimmissionen 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, den 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 Wohnungsbaukomplexe 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 eingegrünt Hofseite. Die Freiräume und Balkone liegen auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite. Die Flächen enthalten eine städtebauliche Zonierung zwischen privaten durchgrünt Innenhofbereichen und Funktionsbereiche für private Stellplätze, Nebenanlagen und Zuwegungen.

Die Durchmischung von verschiedenen Bevölkerungsstrukturen 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. Einkaufsmöglichkeiten bieten die Einkaufszentren Dicker Busch II und Haßloch- Nord. Zur Naherholung dienen neben der

vorhandenen Durchgrünung im Gebiet die nahegelegenen Grünzüge „Ostpark“, „Horlache-Graben“.

10. Planung

Der vorhandene Wohnbaubestand aus den 1960iger Jahren soll über die geplante 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 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 16 – 38 ein zusätzliches (viertes) Vollgeschoss aufgestockt werden. Es ist geplant, jeweils ein Hauseingang mittels eines neuen, außen vorgelagerten, Aufzugturms zu erschließen.

Ersatzbauten Masurenweg 5 – 7

Es ist vorgesehen, das dreigeschossige Bestandsgebäudes Masurenweg 5 – 7 abubrechen. 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 abubrechen. 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 Vollgeschosse 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 Geschossflächenzahl (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, wird die Bestandssituation aufgenommen und die vorhandenen 13 Vollgeschosse festgesetzt. Dieses soll auch in Zukunft im Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

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 durchgrüneten Landschaftsräume 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 Orientierungswert- überschreitungen können als geschlossene (öffnenbare) 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.

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.

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-, Telekommunikations- 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 derzeit 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 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.

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 GFL1 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 GFL 2 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. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet wurde vom Schalltechnischen Büro Dr. Gruschka eine schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 20-2949, von September 2020, zur Erfassung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Flugverkehr ausgearbeitet. Die Untersuchung führt zu folgenden Ergebnissen:

12.1 Straßenverkehrslärm:

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“ hin verlagert werden. 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 nicht überschritten.

12.1.1 Plangegebener Verkehr

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nehmen an der bestehenden Wohnbebauung im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens beim Vergleich der Verkehrslastfälle „Prognose-Nullfall“ und „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/).

12.2 Fluglärm

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 außerhalb 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).

12.3 Festsetzungen - passiver Schallschutz:

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- Beurteilungszeitraum nachts,
- Immissionshöhe EG.

12.3.1 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 L_a bzw. Lärmpegelbereiche, gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01.

12.3.2 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.

12.3.3 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.

12.3.4 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.

12.3.5 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).

12.3.6 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.

12.3.7 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.

12.3.8 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).

12.3.9 Unter Berücksichtigung der der Gebäudeabschirmung können die Nacht-Beurteilungspegel fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 20-2949, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

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 Ausnahmearter 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 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 Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main die gelisteten Ersatzmaßnahmen für entfallende Brutplätze Nisthilfen einzubringen (vgl. textl. Festsetzungen, Punkt VI, Hinweise und Vermerke, Ziff.7).

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.

13.5 Vögel

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

Hausperling:	6 Mehrfachbruthilfen mit je drei Nistplätzen
Star-Population:	9 Nisthöhlen
Mauersegler:	mindestens 3 Nisthilfen bzw. Nistkästen

13.6 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).

13.7 Naturnahe Grünstrukturen

Bei der Neu- und Umgestaltung von Grünflächen wird empfohlen, geeignete, naturnahe Grünstrukturen einzuplanen, beispielsweise durch Errichtung von Biotopstrukturen auf Rest – und Kleinflächen.

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.

14.1.4 Trinkwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist für die Neubauten ein Wasserbedarfsnachweis von der Bauherrschaft spätestens bei Vorlage des Bauantrages vorzulegen. Der gesamte Wasserbedarf (Trinkwasser, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge, und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten.

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.).

Das Trinkwassernetz der Stadt Rüsselsheim am Main ist generell für die Trinkwasserversorgung ohne Löschwasserbereitstellung ausgelegt. Aufgrund der vorhandenen und ungenutzten Kapazitäten für die Trinkwasserverteilung kann beim gegenwärtigen Bedarf (Stand März 2020) über die Hydranten im Plangebiet mindestens eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden. Es ist zu beachten, dass die aus der Aufstockung des Wohnungsbestandes resultierende zusätzliche Trinkwasserabnahme die verfügbare Löschwassermenge verringern wird.

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).

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, Seite1659“ sowie die Fortschreibung in Nr. 31/ 2006, Seite 1704, veröffentlicht.

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 BauGB; § 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/hwrmpl/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 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

Es bestehen keine Kenntnisse über vorhandene Altflächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschäden im Planungsbereich.

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

Gutachten/ Fachuntersuchungen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag /Dipl. Biol. Erdelen/ Fehlow gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz	6.485,00 Euro
Untersuchung Verkehrsbelastung R+T Verkehrsplanung	10.718,00 Euro
Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka	<u>5.336,00 Euro</u>
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 m ²
<u>Davon anteilige Flächen für:</u>	
WA 1	ca. 873,53 m ²
WA 2 und 3	ca. 13.095,08 m ²
WA 4, 5 und 6	ca. 14.741,53 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.408,65 m ²

24. Pflanzempfehlungsliste

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
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
Sorbus aucuparia	Gem Eberesche
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
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrenweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Traubenholunder

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.