Begründung

zur

Aufhebung der Bebauungspläne in der Gemarkung Bauschheim, Flur 1:

a) Nr. 107/1 „Bauschheim Süd- West, 1. Änderung“

sowie

b) einer bezeichneten Teilfläche aus dem Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
Nr. 107 „Bauschheim Süd- West“

Entwurfsfassung zur förmlichen Auslegung

Bearbeitung:

Stadt Rüsselsheim am Main
Fachbereich Stadt- und Grünplanung
Bereich Stadtplanung

Stand: Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel
2. Übergeordneten Planung,
3. Bestehende Bebauungspläne
4. Gesetzliche Grundlage
5. Aufhebungsverfahren gemäß § 13a BauGB
6. Räumlicher Geltungsbereich
7. Städtebauliche Bestandssituation
8. Planung
9. Erschließung
10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen-
11. Bodenschutz Altlasten, Kampfmittel
12. Artenschutz
13. Auswirkungen auf das Klima
14. Belange der Feuerwehr
15. Hochwasserrisikomanagement, Vernässungsgefahr
    Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebiete
16. Wasserhaushalt, Schutzgebiete, Gewässerschutz, Versickerung
17. Bodendenkmäler
18. Auswirkungen auf Dritte
19. Bodenordnung
20. Voraussichtliche Kosten des Aufhebungsverfahrens

1. Anlass und Ziel

Die Stadt Rüsselsheim am Main beabsichtigt in der Gemarkung Bauschheim, Flur 1, mit der Durchführung des vorliegenden Verfahrens die Aufhebung der Bebauungspläne „Bauschheim Süd- West“, Nr. 107 und Nr. 107/ 1 für den definierten Geltungsbereich. Im Rahmen der Förderung und Entwicklung von neuen Wohnbauflächen soll im Plangebiet zusätzliche Wohnnutzung ermöglicht werden.

Die Entwicklung der gemischten Bauflächen zu gleichen Anteilen aus Wohnen und Gewerbe im Sinne des § 6 BauNVO sowie der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 107/1 „Bauschheim Süd-West, 1. Änderung“ hinsichtlich der Ansiedlung und Umsetzung ist schon seit geraumer Zeit abgeschlossen. Sämtliche Grundstücksflächen sind bebaut, wobei eine geringe Anzahl hiervon aufgrund ihrer großen Grundstücksflächen derzeit zusätzliche Potentiale einer Nachverdichtung für den Wohnungsbau aufweisen. Die im gültigen Bebauungsplan Nr. 107/ 1 „Bauschheim Süd-West, 1. Änderung“ vorgegebene Nutzungsmöglichkeit eines Mischgebietes stellt für neu geplante Wohnnutzungen inzwischen eine Genehmigungsproblematik dar. Aufgrund der bereits vielfach realisierten Wohnnutzung im vorgegebenen Mischgebiet ist die anteilige Genehmigungsmöglichkeit für Wohnungsbau ausgeschöpft, es sind somit trotz des allgemein bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs gemäß § 6 BauNVO keine weitere Wohnnutzungen mehr zulässig.

Eine Vermarktung der Flächen ohne die gewünschte und benötigte Wohnnutzung gestaltet sich schon seit längerer Zeit als schwierig und nicht mehr bedarfsorientiert.

Angesichts des stark ansteigenden Bedarfs an Wohnungen und in Ermangelung von geeigneten Flächen sind Potentiale der Nachverdichtung zu mobilisieren. Nach § 1a Abs.2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist die Nachverdichtung z.B. durch Aufstockung und Ergänzungsbauten im Sinne des Gesetzes vorzuziehen. Gemäß § 13a BauGB soll damit einem zu hohen Verbrauch von neu ausgewiesenen Siedlungsflächen entgegengewirkt werden. Somit sind geeignete Flächen für die Umsetzung einer Nachverdichtung für den Wohnungsbau zu entwickeln.

Die Maßnahme stellt sich als Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 13a BauGB dar.
Die zukünftige Entwicklung des Gebietes kann mit Bestimmungen des § 34 BauGB über den unbeplanten Innenbereich gesteuert werden.

2. Übergeordnete Planung

<u>Vorbereitende Bauleitplanung: Regionaler Flächennutzungsplan 2010</u>
Der gültige Regionalplan/ Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist den Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens als Vorranggebiet Siedlung, Siedlungs-struktur im Bestand“ sowie als „gemischte Baufläche im Bestand“ außerhalb eines Siedlungsbeschränkungsgebietes aus.

3. Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/1 „Bauschheim Südwest, 1. Änderung“, rechtskräftig seit dem 08.05.2009 und ist derzeit als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Die unmittelbar angrenzenden Flächen im Westen und Norden sind im Bebauungsplan Nr. 107 „Bauschheim- Südwest“, rechtskräftig seit dem 15.07.1988, als Mischgebiet, die Teilfläche im Südosten als Dorfgebiet festgesetzt. Östlich schließt sich der

Ortskern von Bauschheim an, ein Bereich ohne Bebauungsplan, der überwiegend mit Wohngebäuden bebaut ist.

Der Bebauungsplan Nr. 107 mit der Bezeichnung „Bauschheim Süd-West“ (DS-Nr. 470; M.Nr. 371 /88 IV)) erlangte mit seiner Bekanntmachung am 15.07.1988 Rechtskraft. Für den betroffenen Geltungsbereich wurde seinerzeit die bauliche Nutzung als Gewerbebetriebsfläche nach § 8 BauNVO festgesetzt. Nachdem sich nach über 20 Jahren nur kleinere Gewerbebetriebe und ein zunehmender Anteil von Wohnungen ansiedelte wurde für diesen Teilbereich die Bebauungsplanänderung Nr. 107 /1 „Bauschheim Süd- West, 1. Änderung“ mit dem Ziel der Umwandlung gewerblicher Flächen in ein Mischgebiet durchgeführt (DS-Nr.266 /06-11). Seit Rechtskraft der Bebauungsplan- Änderung 107/1 am 08.05.2009 ist für den Geltungsbereich eine bauliche Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

4. Gesetzliche Grundlage

Die gesetzlichen Grundlagen für die Bauleitplanung und der Aufhebung von Bebauungsplänen bilden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie alle mit der Planung verbundenen Gesetze, Verordnungen und Normen. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch wird auf die Bedeutung der innerörtlichen Entwicklung und Erneuerung von Bestandsgebieten und die Aufgabe einer Überplanung von gewachsenen städtebaulichen Strukturen hingewiesen.

Auf der Grundlage des seit Juni 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetzes wurden die Vorgaben für beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ergänzt. Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 4 BauGB wurde neben der Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bebauungsplänen auch auf deren Aufhebung erweitert.

Das vorliegende Aufhebungsverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigsten Verfahren gemäß § 13a Abs.4 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt, von einer Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 3 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs.2 BauGB welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt.

5. Aufhebungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Zur Realisierung von weiteren Wohnbaunutzungen im Plangebiet ist die Aufhebung der derzeit gültigen Bebauungspläne Nr. 107/1 „Bauschheim Süd-West, 1. Änderung“ sowie des über den vorliegen Geltungsbereich definierten Teilbereichs aus dem Bebauungsplan Nr. 107„Bauschheim Süd-West“ erforderlich.

In der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/ 1 vom 08.05.2009 wurde nicht darauf hingewiesen, dass die Rechtskraft des bis dahin gültigen Bebauungsplans Nr. 107 „Bauschheim Süd-West“ in dem von der Änderungsplanung betroffenen Bereich erloschen sei. Daher ist es erforderlich, dass auch der bezeichnete Geltungsbereich (Anlage 1) innerhalb des vorangestellten ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 107 „Bauschheim Süd- West“ hierzu parallel mit aufgehoben wird. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB und § 13a Abs. 4 BauGB sind für die Aufhebung von Bebauungsplänen nach gültigem Baugesetzbuch dieselben Vorschriften zu beachten wie bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines

Bauleitplanverfahrens. Dies bedeutet, dass auch alle Verfahrensschritte wie z.B. die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Auslegung sowie die Fassung eines Satzungsbeschlusses durchzuführen sind.

Verlauf Aufhebungsverfahren
Das Verfahren zur Aufhebung der Bauleitplanung Nr. 107/1 und 107/ anteilige Fläche „Bauschheim- Süd-West, 1. Änderung“ wird gemäß § 1 (8) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur Aufhebung der Bauleitplanung erfolgt nicht, da die Aufhebung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Nach Fassung des Aufstellungs- und des förmlichen Auslegungsbeschlusses wird die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats durchgeführt. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Entwurfsfassung des Aufhebungsverfahrens umfasst den Geltungsbereich (Anlage 1) sowie die Begründung (Anlage 2).

6. Räumlicher Geltungsbereich

Lage des Plangebietes
Der räumliche Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens mit einer Größe von ca. 13.400 m² liegt in der Gemarkung Bauschheim, Flur 1 der Stadt Rüsselsheim am Main und beinhaltet folgende Flurstücke:
1030/2; 1324/4; 1324/5; 1324/6; 1327; 1328/4; 1328/7; 1328/8; 1328/9, 1329; 1330/2; 1330/3; 1330/4; 1333; 1334/1; 1334/3; 1334/4; 1334/5 sowie die Straßenverkehrsfläche 1323.

Begrenzt wird der Geltungsbereich
- im Norden durch die Wolfinger Straße
- im Süden durch die Landstraße L 3040 von Ginsheim nach Astheim sowie das Flurstück Nr. 1331 (Rothensteinstraße 19)
- im Westen durch die Verkehrsstraße „Am Weinfass“
- im Osten durch die vorhandene, im Zusammenhang stehende, Ortseilbebauung ohne Bebauungsplan (gemäß§ 34 BauGB).

7. Städtebauliche Bestandssituation

Siedlungsbestand im Innenbereich
Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/1 „Bauschheim Südwest“, 1. Änderung“
Die Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/1 „Bauschheim Südwest, 1. Änderung“ hat am 08.05.2009 durch die öffentliche Bekanntmachung Rechtskraft erlangt. Nachdem sich nach über 20 Jahren nur kleinere Gewerbebetriebe und ein zunehmender Anteil von Wohnungen ansiedelte wurde aus städtebaulichen Gründen das bisher festgesetzte Gewerbegebiet in eine gebietsverträglichere Mischgebietsnutzung verändert, um auch die allgemeine Wohnbaunutzung im Gebiet zu ermöglichen (DS-Nr. 266/06-11).

Die bislang betriebsbezogenen zulässigen Wohnnutzungen in einem Gewerbegebiet sollten sich durch die Änderung in ein Mischgebiet allgemein etablieren können. Das Gewerbegebiet wurde nur zögerlich angenommen, eine Umwandlung zum Mischgebiet wurde als sinnvoll erachtet. Das Planverfahren Nr. 107/1 wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren betrieben. Ein Umweltbericht wurde nicht erforderlich, da die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt waren.

Die Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/ 1 sieht für den Geltungsbereich eine intensive Mischnutzung für Wohnen und Versorgungsdienstleistungen vor. Die Erschließung des Plangebietes wurde durch die Herstellung der Stichstraße „Vor der Niederpfort“ und Anbindung an das umliegende Straßenverkehrsnetz sichergestellt.

<u>Bebauungsplan Nr. 107 „Bauschheim Südwest“</u>
Der Bebauungsplan Nr. 107 mit der Bezeichnung „Bauschheim Süd-West“ (DS-Nr. 470; M.Nr. 371 /88 IV)) erlangte mit seiner Bekanntmachung am 15.07.1988 Rechtskraft. Für den betroffenen Geltungsbereich wurde seinerzeit die bauliche Nutzung als Gewerbebetriebsfläche nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit sollte seinerzeit ein dringender Bedarf an Gewerbegebieten für im Ortsteil Bauschheim ansässige nicht störende Betriebe gedeckt werden.

Vor Durchführung der Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/1 wurde festgestellt, dass sich nach fast 20 Jahren lediglich die Hälfte der Grundstücke bebaut wurden. Es wurden kleinere Gewerbebetriebe mit jeweils nicht unerheblichem Anteil betrieblichem Wohnen genehmigt. Im Laufe der Zeit wurden teilweise gewerbliche Flächen ohne Baugenehmigung zu Wohnungen umgewidmet.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen im Westen und Norden sind als Mischgebiet, die Teilfläche im Südosten als Dorfgebiet festgesetzt. Östlich schließt sich der Ortskern von Bauschheim an, ein Bereich ohne Bebauungsplan, der überwiegend mit Wohngebäuden bebaut ist.

8. Planung

Inzwischen ist das Plangebiet nahezu vollständig bebaut. Die vorgesehene bauliche Nutzung als Mischgebiet konnte nicht wie geplant umgesetzt werden. Aufgrund des allgemein vorhandenen großen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum wurden im Plangebiet bisher fast ausschließlich Wohnungen realisiert. Im Gegensatz zum Wohnraummangel ist im Geltungsbereich für eine gewerbliche Nutzung im Sinne einer Mischgebietsausweisung ist kein zusätzlicher Bedarf vorhanden. Die Mischgebiets-Ausweisung verhindert die Umsetzung von zusätzlichen, dringend benötigten Wohnbauflächen im Sinne der Baulandmobilisierung für den Wohnungsbau.

Die Aufhebung der Bebauungsplanung Nr. 107 (Teilbereich) und 107/1 soll der durch die Mischgebietsausweisung eingeschränkten Entwicklung von Wohnraum entgegenwirken und zusätzliche Entwicklungspotentiale für eine allgemeine Wohnbebauung der Grundstücke bieten.

Mit dem vorliegenden Aufhebungsverfahren soll die Bauleitplanung Nr. 107/1 sowie die anteilig bezeichnete Fläche aus Nr. 107 außer Kraft gesetzt werden.

Die zukünftige Entwicklung des Plangebietes nach der Aufhebung stellt sich in seiner rechtlichen Einordnung als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage/ unbeplanter Innenbereich dar. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich künftig nach § 34 BauGB. Die vorhandenen Gebäude verfügen somit über eine planungsrechtliche Sicherheit, die über den reinen Bestandsschutz hinausgeht. Somit sind Gewerbebetriebe, die die angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich stören weiter zulässig, allerdings auch andere Nutzungen.

9. Erschließung,

9.1 Verkehrliche Erschließung
Die vorhandenen öffentlichen Straßen sind ausreichend dimensioniert, die Erschließung ist gesichert. Das Plangebiet ist über die umliegenden Straßen, Landesstraße L 3040, die Ortsstraßen „Am Weinfass“ sowie „Wolfinger Straße“ bis in die, im Plangebiet gelegene, Stichstraße „Vor der Niederpfort“ zu erreichen.

9.2 Erschließung technische Infrastruktur
Die Belange der Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser etc. werden durch die Aufhebung der Bebauungsplanung nicht berührt. Das Verfahrensgebiet weist bereits eine entsprechende vorhandene Versorgung auf.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

10.1 Lärmschutz Verkehrslärm
Es sind keine aktiven Lärmschutzvorkehrungen vorgesehen, die durch die Stadt Rüsselsheim am Main herzustellen sind. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind für bauliche Anlagen in den relevanten Bereichen der Einbau von passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Diese Schutzvorkehrungen betreffen ebenfalls die Terrassen und Balkone in den durch Verkehrslärm belasteten Arealen. Im Rahmen der Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/1 hinsichtlich einer Mischgebietsnutzung wurde von der Ingenieursgesellschaft Habermehl und Vollmann eine Lärmuntersuchung in Form einer vereinfachten Lärmbetrachtung (Stand Februar 2008) erarbeitet.

10.2 Lärmschutz Betriebe im Bestand gegenüber heranrückender Wohnbebauung
Die Belange der betroffenen Betriebe müssen berücksichtigt werden, damit ihnen grundsätzlich ein Verbleib am Standort weiterhin möglich bleibt und ihre notwendigen betrieblichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird.

Der ansässige Zweiradmechanikerbetrieb und Sachverständige grenzt nördlich der Wolfinger Straße an ein Mischgebiet und östlich an Wohnbaubestand. Die betrieblichen Möglichkeiten auf dem Grundstück waren schon vor der Änderung des Bebauungsplans Nr. 107/1 durch die unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld eingeschränkt. Betriebliche Möglichkeiten können somit nur im Rahmen des Bestandsschutzes wahrgenommen werden und nur soweit wie der zu beachtenden gegenseitigen Rücksichtnahme in Gemengelagen zulässig ist. Es sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbebauung vorzusehen, bei baulichen Erweiterungen wäre ein erforderlicher Immissionsschutz maßgebend.
Da der Haupttätigkeitsbereich eines Mechanikerbetriebes innerhalb von Betriebsgebäuden abläuft, wird davon ausgegangen, dass bei Aufhebung der Festsetzungen aus den Bebauungsplänen 107/1 und 107 keine größeren Einschränkungen erfolgen als durch das angrenzende bestehende Wohnhaus auf Parzelle 1022/ 10 (Wolfinger Straße 22a).

Nach der Aufhebung der Bebauungsplan- Änderung Nr. 107/1 sowie der korrespondierenden Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 107 gehen mit einer künftigen Vorgehensweise nach § 34 BauGB keine größeren Einschränkungen aus, als durch das bestehende Wohnhaus Wolfinger Straße 22a.

11. Bodenschutz, Altlasten, Kampfmittel

11.1 Anfertigung Bodengutachten
Im Rahmen der Vorhabenplanung wird hinsichtlich der Bodentragfähigkeit, Beschaffenheit sowie des Grundwasserstandes die Anfertigung eines Bodengutachtens empfohlen.

11.2 Nachsorgender Bodenschutz /Altlastenverdacht
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den 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 hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Informationen zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden im Geltungsbereich des Plangebietes liegen der Verwaltung der Stadt Rüsselsheim am Main nicht vor.

11.3 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.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel 06151-12-0.

12. Artenschutz

12.1 Eingriffsbewertung
Mit der Aufhebung der Bauleitplanung nach Vorgaben des § 13a BauGB werden keine Eingriffe planungsrelevant. Ausgleichsregelungen sind daher nicht erforderlich.

12.2 Hinweis zum Artenschutz nach § 44 Abs.1 BNatschG:
Bei der Umsetzung der Baumaßnahme oder auch bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

12.3 Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim
Für den Geltungsbereich des Aufhebungsverfahrens ist die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main vom 15.08.2006 zu beachten.
Die Schutzmaßnahmen zur Erhaltung des Baumbestandes ist gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

12.4 Gehölzrodung
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die notwendigen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (d.h. vor dem 1. März sowie nach dem 30. Septemper eines Jahres) durchzuführen.

12.5 Schutzmaßnahmen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

12.6 Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen
Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist in den Fassadenteilen für Glasflächen und- fassaden mit einer Größe von mehr als 1,5 m² (auf jeden Fall aber ab 3 m²) ausschließlich die Verwendung von Glasscheiben mit sichtbaren Markierungen zulässig. Ebenso möglich ist das Anbringen von Netzen oder Gittern. Nicht zulässig sind Glasscheiben mit UV- Markierung und Greifvogelsilhouetten.

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Der derzeit als Stand der Technik geltende Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, et al, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht 2012.pdf) bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen ist zu beachten.

13. Auswirkungen auf das Klima

Der Geltungsbereich des Verfahrens liegt im Süd-Westen der Gemarkung Bauschheim im Bereich einer Stadt- bzw. Ortsrandlage. Die vorhandenen offenen Korridore im Gebiet und freie Randlagen sorgen für eine Durchlüftung der bebauten Wohnquartiere mit Frischluft. Als Auswirkung von Siedlungsflächen ist neben der Schadstoffemission durch den Verkehr insbesondere bei der Neuversiegelung von Bodenoberflächen mit Gebäuden mit einer Veränderung des Mikroklimas durch die Beseitigung der natürlichen Pflanzen- und Bodendecke und die darauffolgende Vergrößerung der versiegelten Fläche zu rechnen.
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima ist im betroffenen Gebiet der Aufbau von Grünstrukturen z.B. in Form von Dachbegrünungen, Entsiegelung von Flächen, der Ersatz von abgängigen Gehölzpflanzungen zur Beschattung versiegelter Flächen anzustreben.

Weiterhin werden durch nahegelegene Grünstrukturen sowie begrünte Quartiersflächen eine Minderung der Temperatur, Erhöhung der relativen Luftfeuchte, Schattenwirkung u.a. eine mögliche nächtliche Luftabkühlung gefördert.

Die Belange des Klimaschutzes werden bei der Planung von Neubauten u.a. durch das im August 2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) geregelt. Die Umsetzung der detaillierten Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz sind vom Architekten des Gebäudes bei der Einreichung des Bauantrages nachzuweisen.

14. Belange der Feuerwehr

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 Fenster 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 Feuerwehrfahrzeuge 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 Bepflanzungen sind so zu planen, dass sie die vorgenannten Flächen für die Feuerwehr nicht beeinträchtigen.

15. Hochwasserrisikomanagement, Vernässungsgefahr

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Abs. 5 und Abs. 6a BauGB)

“Vernässungsgefährdete Fläche“ und „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (§78b HWG) und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB)

15.1 Vernässungsgefährdete Fläche
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 84,5 m und 85,5 m über NN, (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 die Bauherrschaft 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).

Weiterhin wird auf mögliche Schäden durch Starkregenvorkommen im Geltungsbereich 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

sein, die jedoch einer Einzelfallbetrachtung unterliegen und von den Bauherren bzw. dessen Fachbeauftragten bestimmt werden soll.

15.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB; § 78 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-88.pdf.

Gemäß der Karteninformation zur hessischen Hochwasserrisikomanagementplanung liegt der Geltungsbereich in einem Hochwasserrisikogebiet des Rheins. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte im HWRM-Viewer Hessen (https://hwrm.hessen.de) ist davon auszugehen, dass das Gebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen, z.B. einem Dammbruch, von einer Überschwemmung betroffen ist.

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.

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.

16. Wasserhaushalt Schutzgebiete, Gewässerschutz, Versickerung

16.1 Trinkwasserschutzzone III A
Der Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Hof Schönau“ der Zone III A der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1984; StAnz.: Nr. 36/84, S. 1745, ist zu beachten.

16.2 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 Geltungsbereich 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.

16.3 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. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstücke sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

18. Auswirkung auf Dritte

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 107/1 sowie der Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 107 reichen die Möglichkeiten des § 34 BauGB aus, um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern.

19. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen der Bodenordnung notwendig.

20. Voraussichtliche Kosten des Aufhebungsverfahrens

Die Kosten umfassen die verfahrenstechnische Betreuung und Durchführung der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Verfahrensabläufe. Die relevanten Fachgutachten liegen bereits vor und können im Rahmen der Genehmigungsanforderungen nach § 34 BauGB verwendet werden. Für die Durchführung des Aufhebungsverfahrens werden keine weiteren Kosten erwartet. Es ist keine Finanzierung erforderlich. Die Kosten der Bauleitplanung sind im Produkt 090161000/-Stadtplanung abgebildet.