

Rüsselsheim, den 13.05.2019

## **NIEDERSCHRIFT**

der öffentlichen Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses

vom Donnerstag, den 11.04.2019 um 17:00 Uhr

„A“

### **TOP 1 Genehmigung der letzten Niederschrift**

Die Niederschrift über die 24. Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 21.02.2019 wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 2 Bericht der gewobau zur Entscheidung Karstadt-Neubau**

Herr Regenstein erläutert die Kriterien zur Entscheidung über den Neubau für das Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Karstadt-Areal. Der Aufsichtsrat der gewobau hat sich für den Entwurf des Architekturbüros „raumwerk“ aus Frankfurt entschieden. Mit dem Abriss des Bestandsgebäudes soll im Frühjahr 2020 begonnen werden.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Bericht zur Kenntnis genommen.**

### **TOP 3 Situationsbericht Ultranet**

Herr Stadtrat Kraft berichtet über den Sachstand zur Stromleitung Ultranet.

Frau Hieß, stellv. Rechtsamtsleiterin, berichtet über die Arbeitsgruppe der betroffenen Taunuskommunen. Die Arbeitsgruppe, der sich die Stadt Rüsselsheim angeschlossen hat, setzt sich dafür ein, dass die geplante Leitung verschwenkt wird, um so einen Mindestabstand von 400 Meter zur Wohnbebauung zu erreichen.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Bericht zur Kenntnis genommen.**

**TOP 4      Energiesparendes Bauen mit KFW40 oder Passivhaus  
Referent: Hans Dieter Scherer-Gerbig, Vorsitzender Energiewende e.V.**

Herr Scherer-Gerbig präsentiert seinen Vortrag –Baustandards Historie Gestern Heute- und steht für Fragen zur Verfügung.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Bericht zur Kenntnis genommen.**

Die Präsentation von Herrn Scherer-Gerbig wird dem Ausschuss in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

**TOP 5      Verbindliche Bauleitplanung  
Bebauungsplanverfahren Nr. 71, „Innenstadt-Nord, Schäfergasse“  
Hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren  
DS-Nr. 517/16-21**

Herr Kohmann präsentiert die eingegangenen Stellungnahmen und die entsprechenden Entscheidungen (die Präsentation wird dem Ausschuss in digitaler Form zur Verfügung gestellt).

Herr Kohmann und Herr Uhle stehen für Fragen zur Verfügung.

Herr Stadtv. Schneckenberger stellt den Antrag, dass das Grundstück Schäfergasse Haus Nr. 11 als allgemeines Wohngebiet (statt Mischgebiet) ausgewiesen werden soll. Der Ausschuss lehnt den Antrag bei 3 Ja-Stimmen und 13 Nein-Stimmen mit Mehrheit ab.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der  
Stadtverordnetenversammlung einstimmig dem nachstehenden  
Beschlussvorschlag zuzustimmen.**

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1)
2. Der Geltungsbereich des Verfahrens ist in Anlage 2 dargestellt.
3. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 3) und der Begründung (Anlage 4) ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
4. Die Auslegungsfassung, bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf (Anlage 3), den textlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlage 4) ist den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zuzuleiten.
5. Die Ergebnisse der Entscheidung zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten frühzeitigen Unterrichtung ist den Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen. Gleichzeitig wird ihnen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

eine weitere Möglichkeit der Eingabe von Stellungnahmen zur Auslegungsfassung für die Dauer eines Monats gewährt.

## **TOP 6 Situationsbericht Blockheizkraftwerk Max-Beckmann-Weg**

Frau Stadträtin Flörsheimer berichtet über den Sachstand zum Blockheizkraftwerk Max-Beckmann-Weg. Die Anlage wurde von der Energieservice Rhein-Main GmbH, einer Tochter der Stadtwerke Rüsselsheim, übernommen. Den Anwohnerinnen und Anwohnern wurde das künftige Nahwärmekonzept vorgestellt. Die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sind mit dem erzielten Ergebnis zufrieden.

**Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat den Bericht zur Kenntnis genommen.**

## **TOP 7 Anfragen und Mitteilungen**

Herr Stadtrat Kraft teilt mit, dass für das Parkraumbewirtschaftungskonzept in Schilder in der Straße Am Borngraben aufgestellt wurden. Der Bereich könnte um die Möglichkeit des Anwohnerparkens ergänzt werden.

Herr Stadtrat Kraft möchte hierzu Anregungen aus dem Ausschuss aufnehmen.

Frau Stadtv. Steinborn teilt mit, dass sie über die Einladung zur Ortsbesichtigung beim Verein für Rasensport überrascht war und dass eine Begründung für die Besichtigung gefehlt hat.

Herr Stadtrat Kraft teilt mit, dass bei Einladungen das Benehmen mit dem Magistrat herzustellen ist.

Frau Stadtv. Schmitz-Henkes regt an, die Information zur Rußrindenkrankheit, die im Ortsbeirat Bauschheim vorgelegt wurde, auch dem Ausschuss zur Verfügung zu stellen. Herr Stadtv. Stahl hat das Info-Schreiben dabei und stellt es als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung.

Herr Stadtv. Ohlert regt an, dem Ausschuss einen Sachstandsbericht zum Thema „Verlegung der Taxistände am GPR“ zu geben.

Herr Stadtv. Ohlert teilt mit, dass er ab der nächsten Sitzung, aus beruflichen Gründen, nicht mehr im PBUA vertreten ist. Er ist jedoch weiterhin Mitglied des Haupt- und Finanzausschusses.

Der Stadtv. Stahl fragt an, wann die Baugebiete im Bereich der Rheingauer Straße 43 und der SKG Bauschheim abgeschlossen sind.

Die Fragen zur Vermarktung der Grundstücke werden an Herrn Oberbürgermeister Bausch verwiesen.

Herr Stadtv. Walczuch fragt an, ob es zum Abriss des Opelkraftwerkes ein Boden- und Umweltgutachten gibt.

Herr Stadtv. Walczuch fragt an, ob im Zuge der Fußball- Europameisterschaft Fördermittel für Maßnahmen (Flutlichtanlage) im Stadion beantragt werden können.

Herr Stadtv. Schneckenberger fragt an, ob bei den Grabungen auf dem EDEKA-Gelände schon Entdeckungen gemacht wurden.

Herr Stadtv. Walczuch teilt mit, dass auf Grund der geplanten Umbaumaßnahmen an der Bushaltestelle vor dem Büro Emig ein Vororttermin mit dem Ausschuss und nach Möglichkeit auch mit der Radverkehrsbeauftragten Frau Scherer stattfinden soll.

Frau Stadtv. Theodoridou fragt nach dem Sachstand zur ,Vermarktung Hans-Böckler-Straße.

Die Frage wird an Herrn Oberbürgermeister Bausch verwiesen.

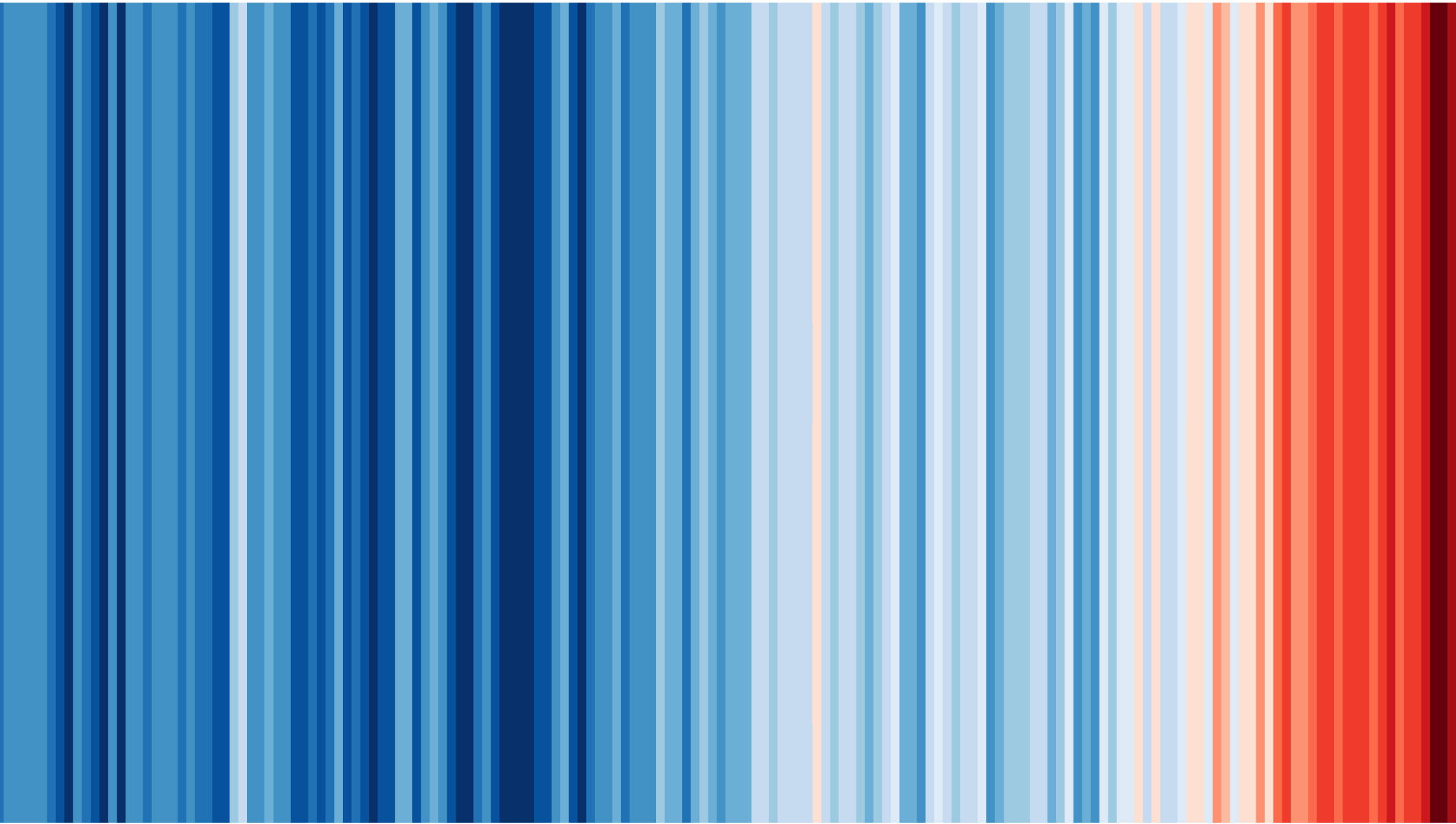
Die anderweitigen Fragen werden in der Sitzung beantwortet.

# \* Baustandards

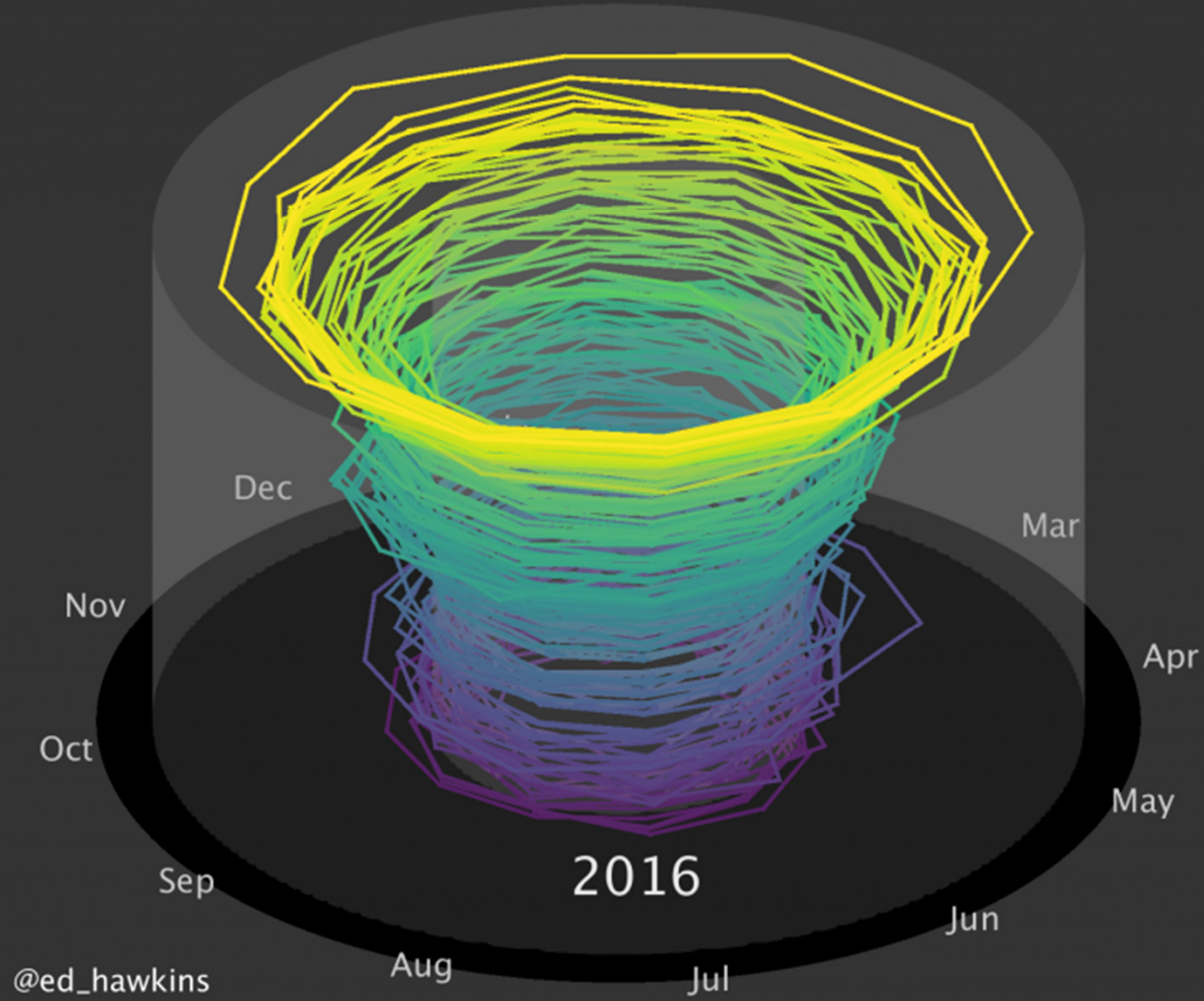
\* Historie

\* Gestern

\* Heute



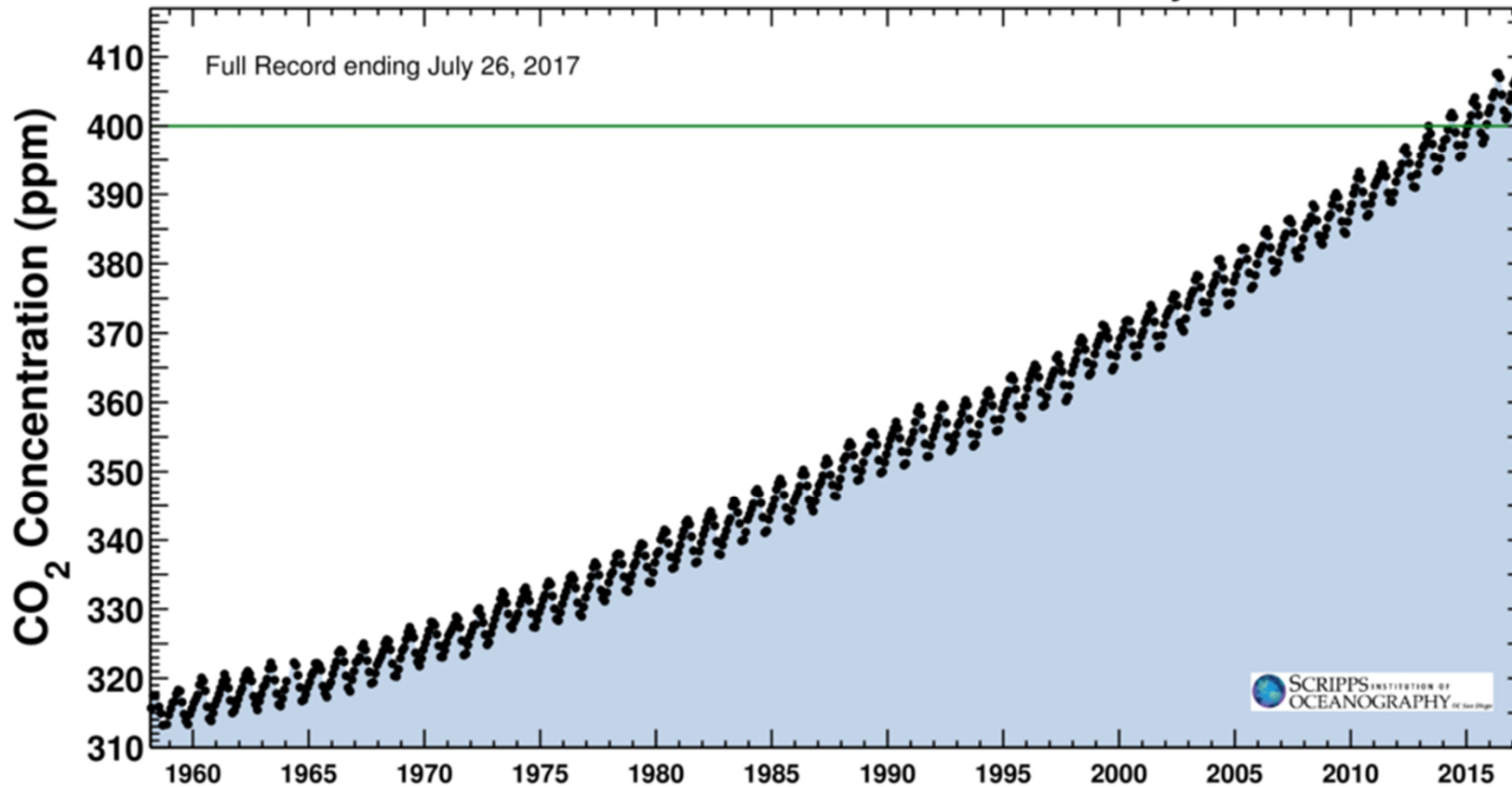
# Global temperature change (1850-2016)



Latest CO<sub>2</sub> reading  
July 26, 2017

406.74 ppm

Carbon dioxide concentration at Mauna Loa Observatory



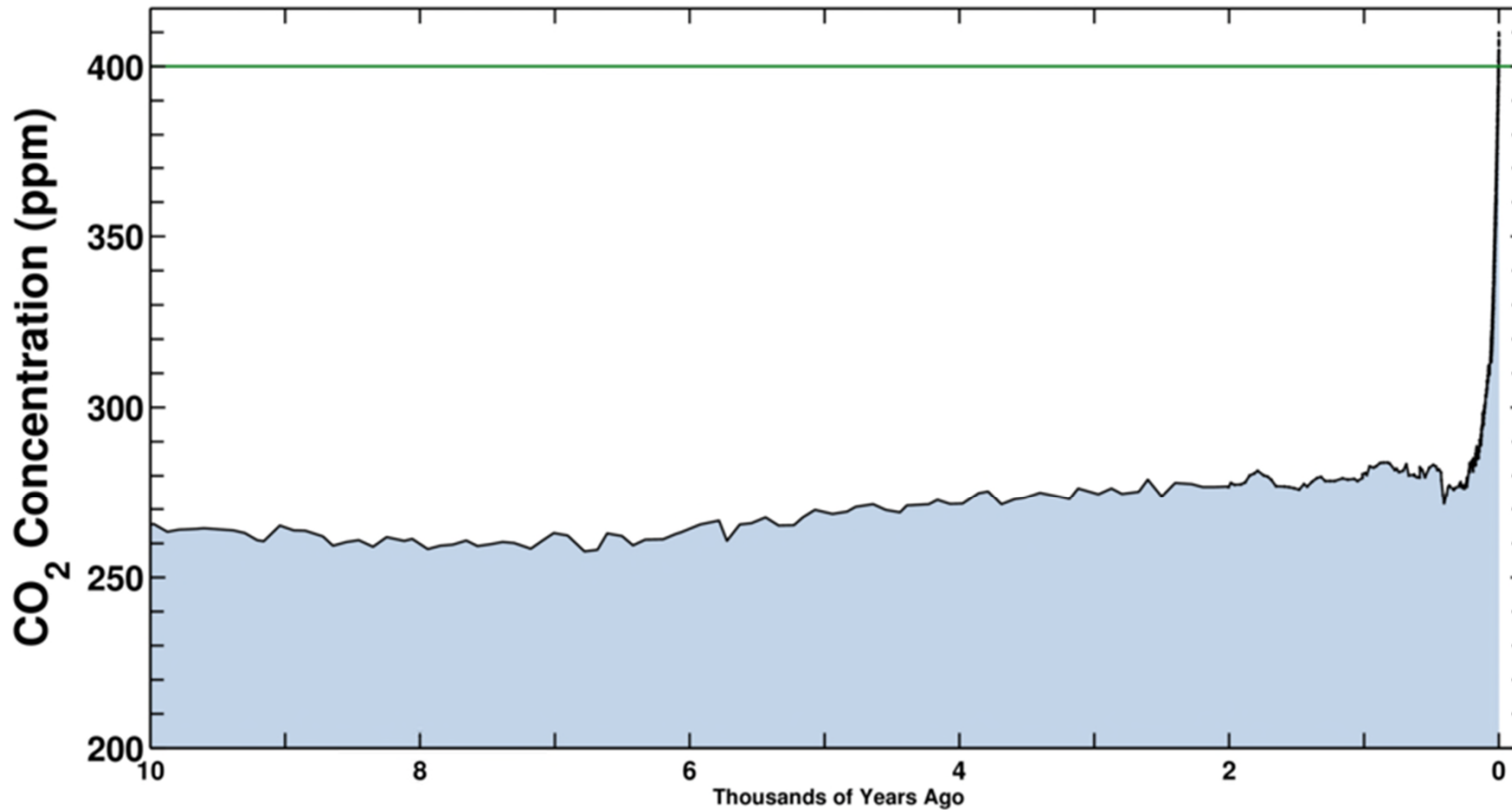
Quelle: [Scripps Institution of Oceanography](https://scrippsco2.ucsd.edu/)



Latest CO<sub>2</sub> reading  
July 26, 2017

406.74 ppm

Ice-core data before 1958. Mauna Loa data after 1958.



Quelle: [Scripps Institution of Oceanography](#)

# Heizenergie im Wandel der Zeit

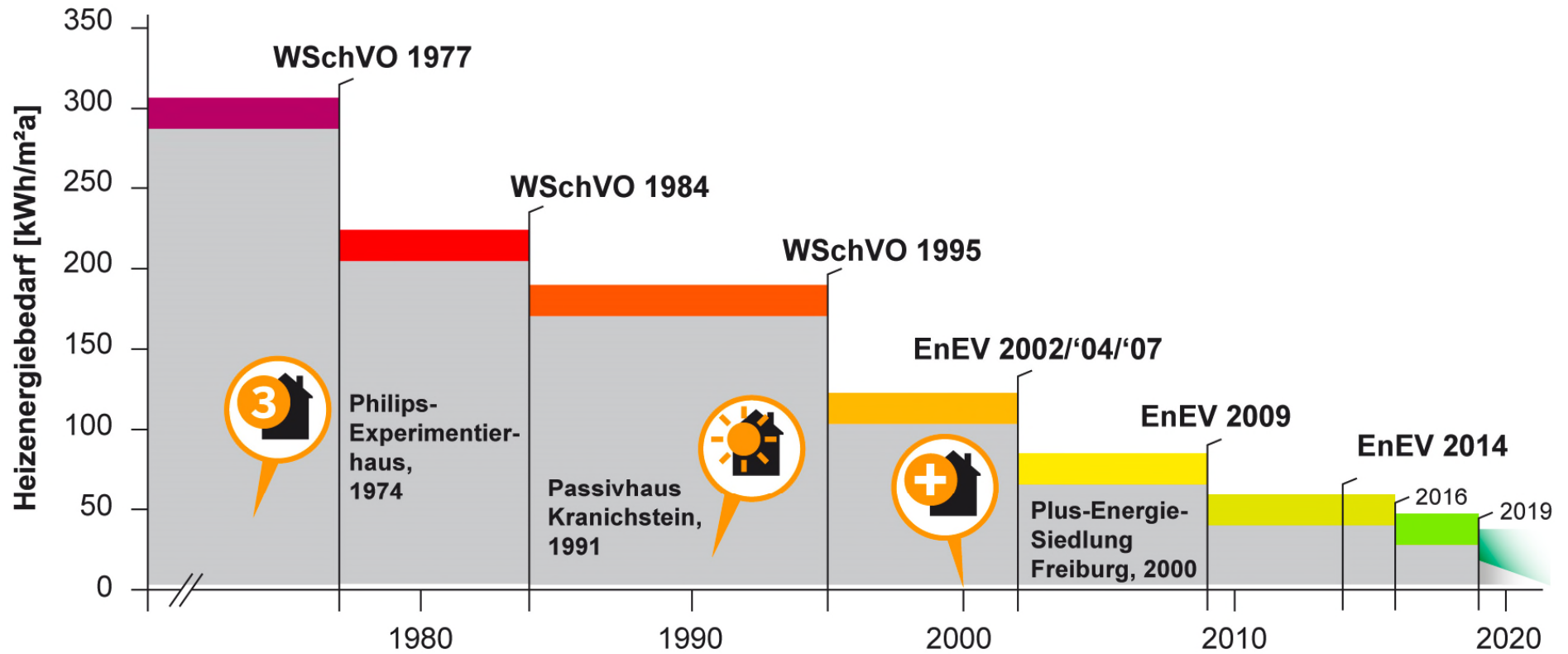
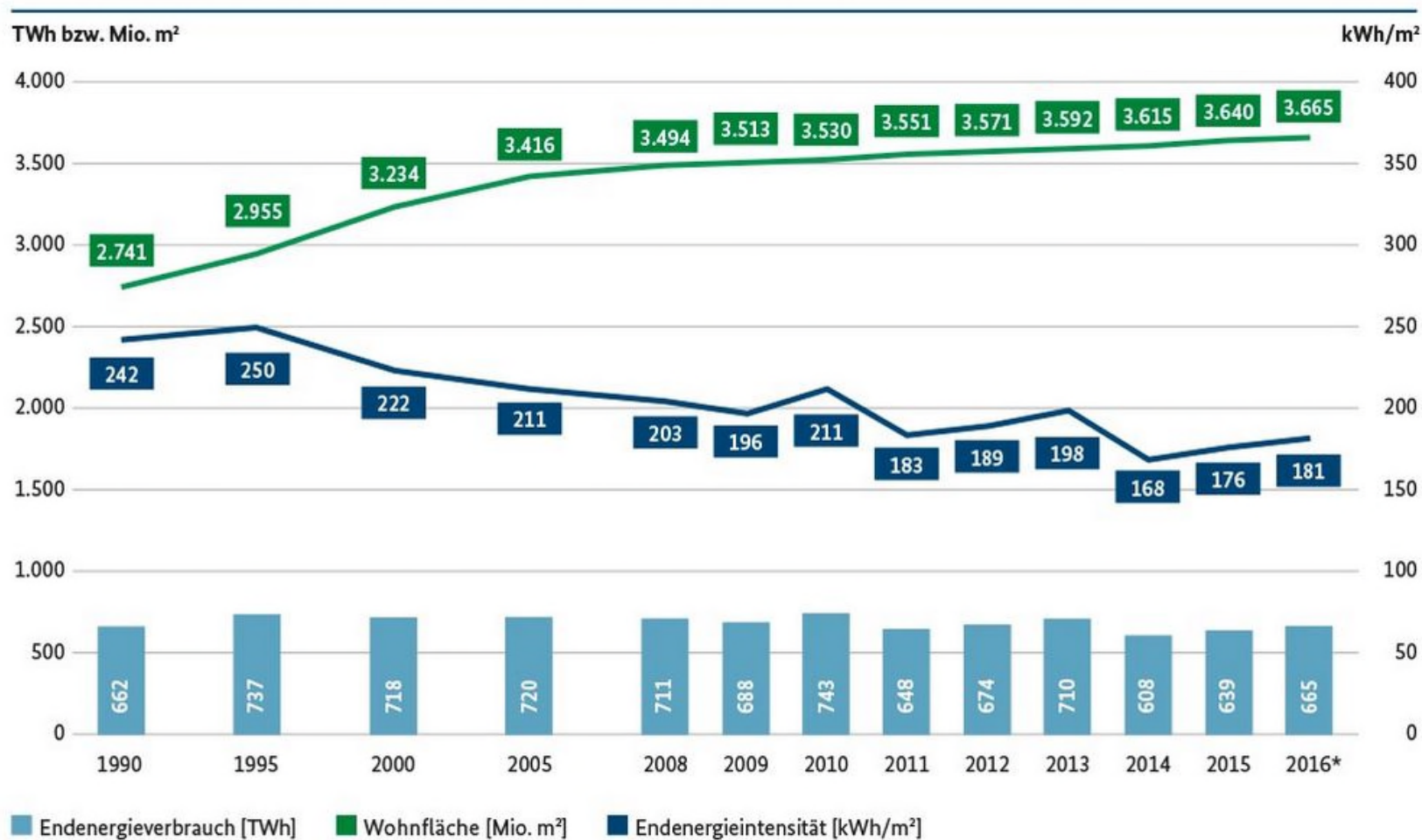


Abbildung 19: Endenergieverbrauch und -intensität – private Haushalte



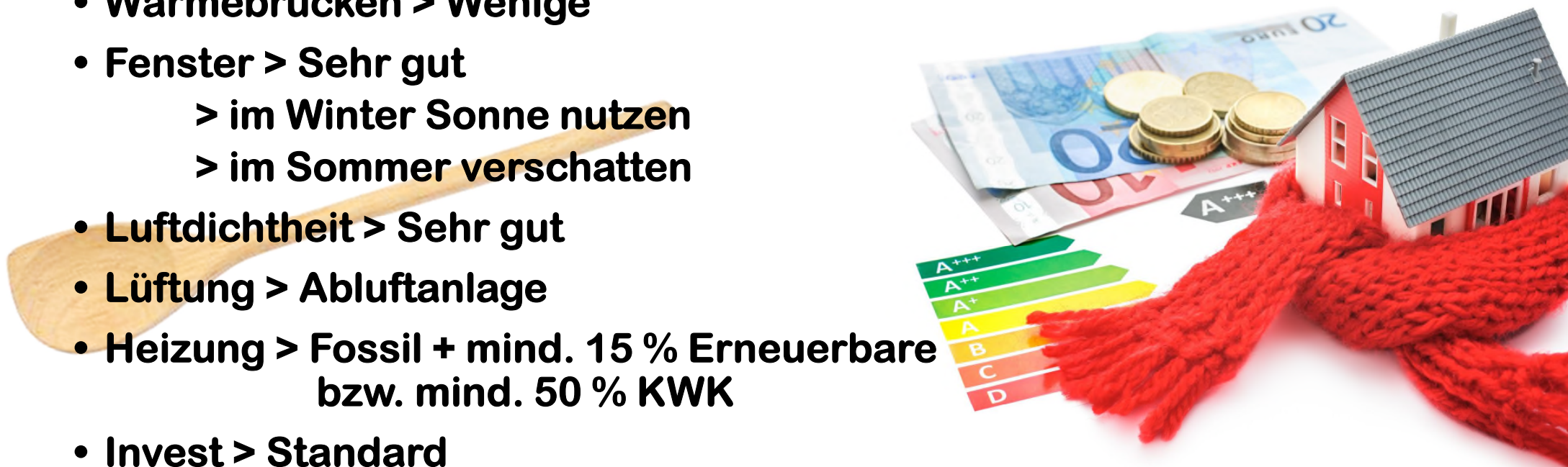
\* vorläufige Angaben

Quelle: Eigene Darstellung UBA auf Basis AGEb, Auswertungstabellen, Stand 09/2017; BMWi, Energiedaten, Stand 01/2018

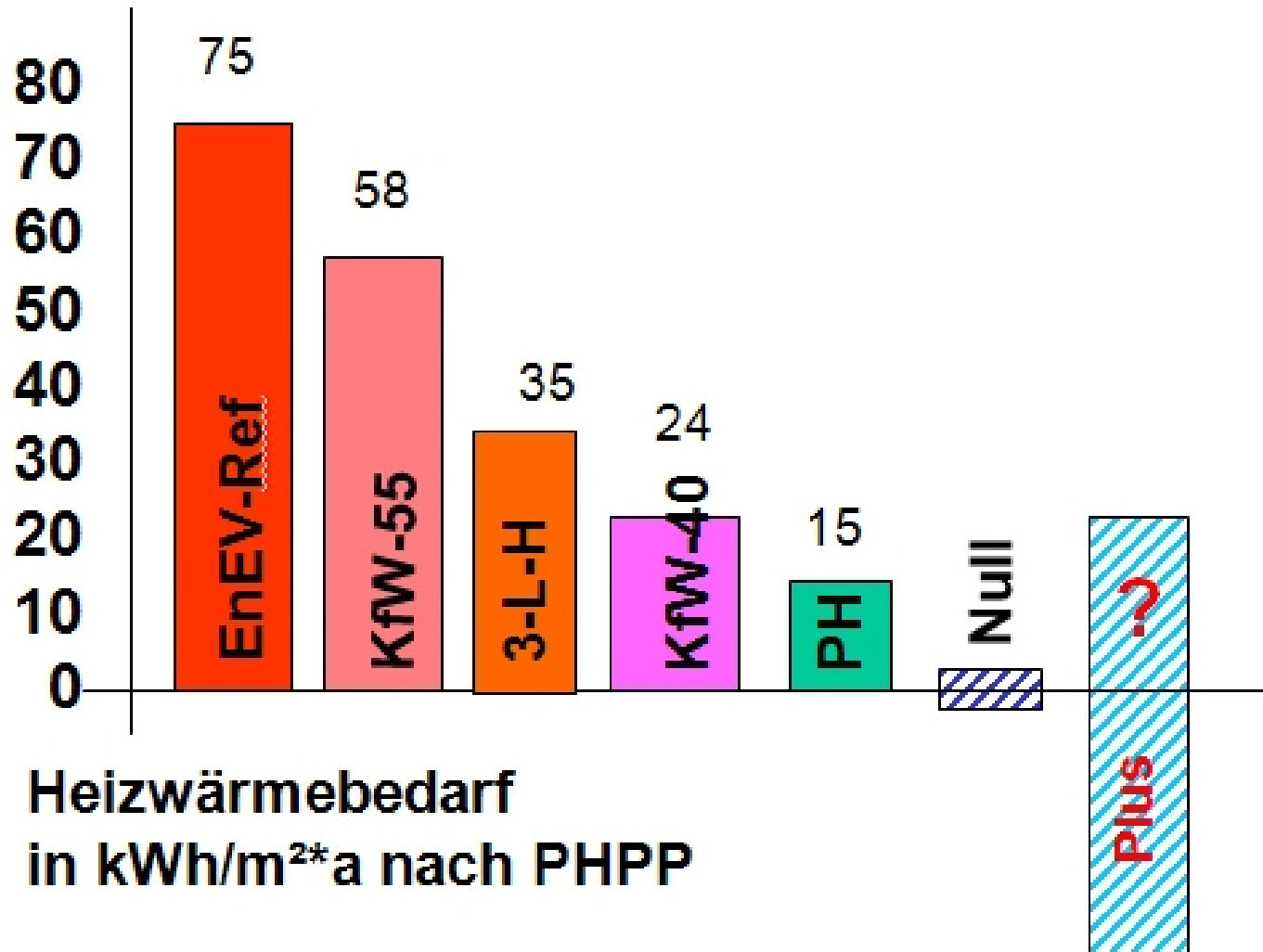
# Anforderungen EnEV (kurz vor Illegalität)

## Zutaten Neubau

- **Wärmedämmung > Gut**
- **Wärmebrücken > Wenige**
- **Fenster > Sehr gut**
  - > im Winter Sonne nutzen
  - > im Sommer verschatten
- **Luftdichtheit > Sehr gut**
- **Lüftung > Abluftanlage**
- **Heizung > Fossil + mind. 15 % Erneuerbare  
bzw. mind. 50 % KWK**
- **Invest > Standard**
- **Fördermittel > Nur für Erneuerbare (BAFA)**



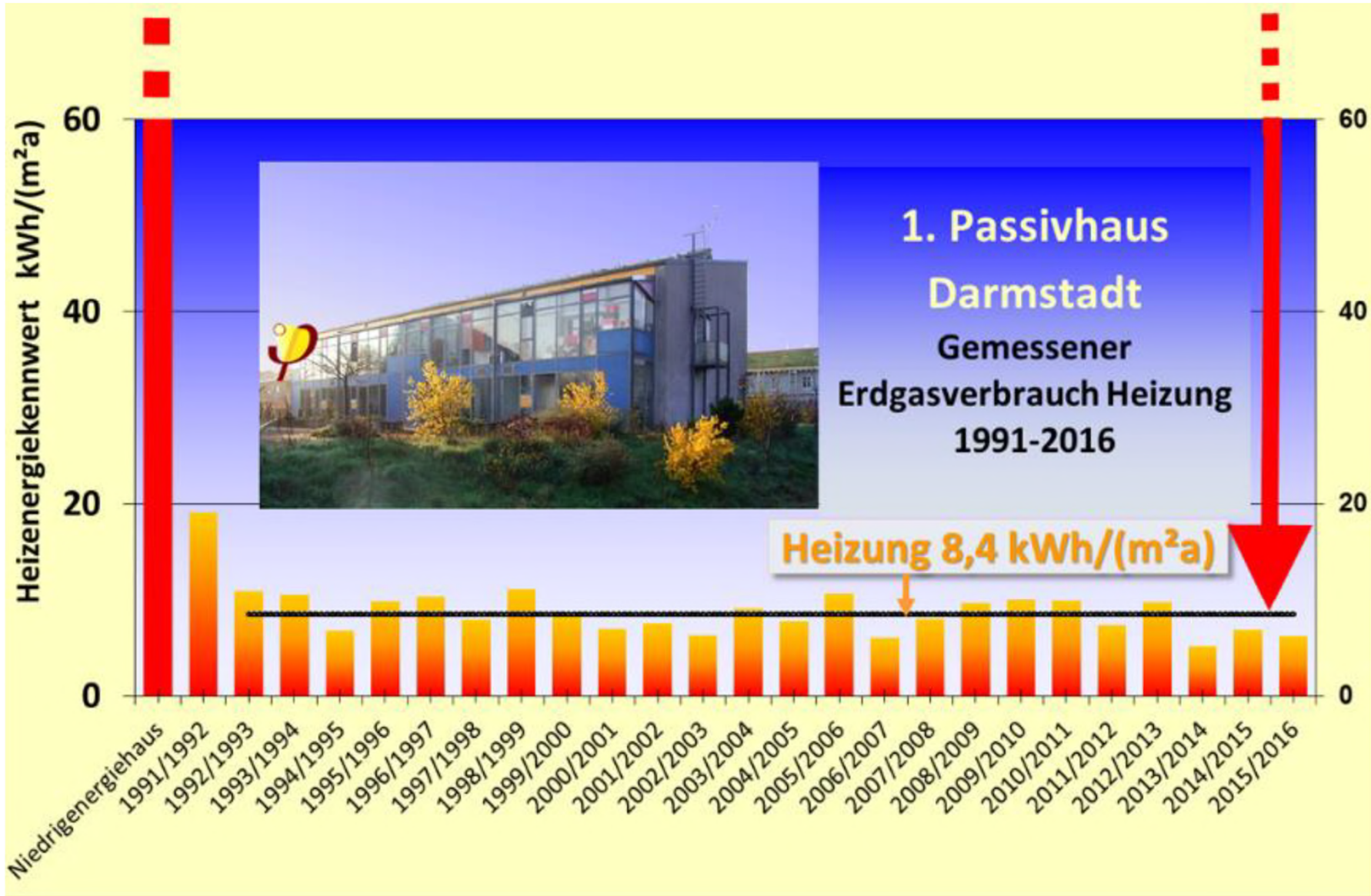
# Vergleich neuere Baustandards



# Wärmeschutz historisch betrachtet

Das erste wirklich funktionsfähige und vollwertige Passivhaus war kein Haus, sondern ein Schiff: Die Fram, das Polarschiff von *Fritjof Nansen* (1893).



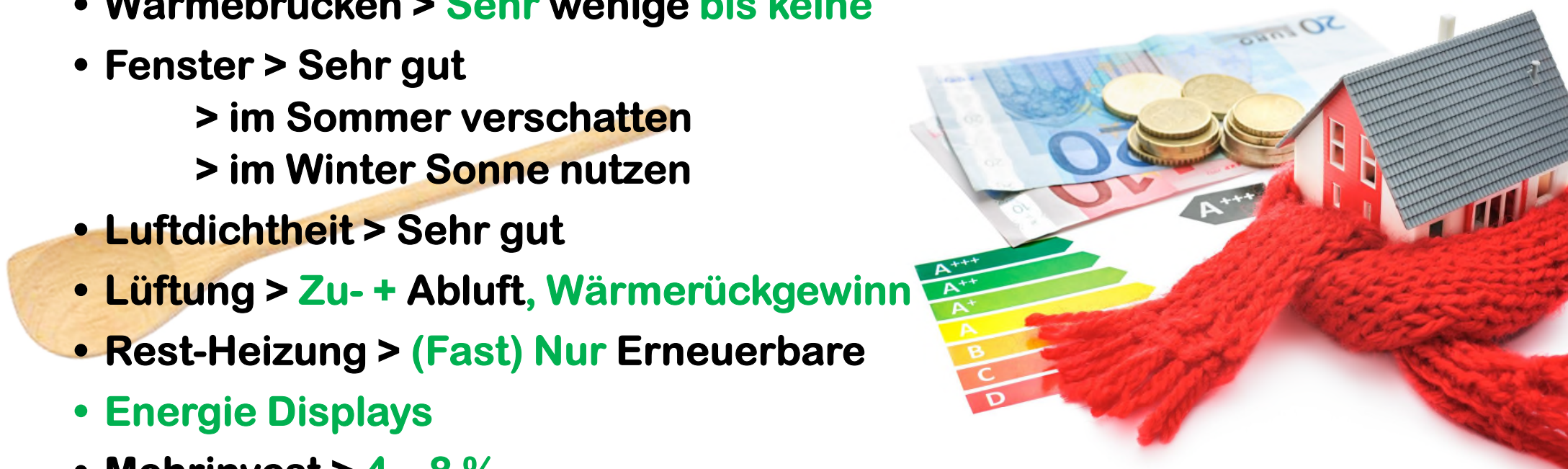


Gemessener Heizenergie Verbrauch 1991 bis 2016, Einsparung zu damaligem Neubau 94 %

# Baukonzepte für mehr Klimaschutz

## Zutaten KfW40- / Passivhaus

- Wärmedämmung > **Sehr** gut
- Wärmebrücken > **Sehr** wenige **bis keine**
- Fenster > **Sehr** gut
  - > im Sommer verschatten
  - > im Winter Sonne nutzen
- Luftdichtheit > **Sehr** gut
- Lüftung > **Zu- + Abluft, Wärmerückgewinn**
- Rest-Heizung > **(Fast) Nur Erneuerbare**
- **Energie Displays**
- Mehrinvest > **4 – 8 %**
- Fördermittel > **10 % (KfW) + 3,5 % (WIBank Hessen)  
+ für Erneuerbare (BAFA)**





# KfW40- / Passivhaus Vorteile

- ✓ CO<sub>2</sub>-Emissionen permanent minimiert > somit
- ✓ Rüsselsheims Beitrag zum 1,5 - 2 °C Ziel
- ✓ Zukunfts-sicherer Baustandard
- ✓ Gestaltungsfreiheit
- ✓ Geringe Mehrinvestition
- ✓ Attraktive Fördermittel
- ✓ Warmmiete Flat ohne Abrechnung
- ✓ Unabhängiger von fossilen Brennstoffen
- ✓ Dauerhaft niedrige Heizkosten
- ✓ Alle Gewinnen





# Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

TOP 5

Präsentation am 11.04.2019



## Top 5

Bebauungsplan Nr. 71

„Innenstadt-Nord, Schäfergasse“

Entscheid über eingegangene Stellungnahmen

Auslegungsbeschluss

Beschluss zur Beteiligung der TöB







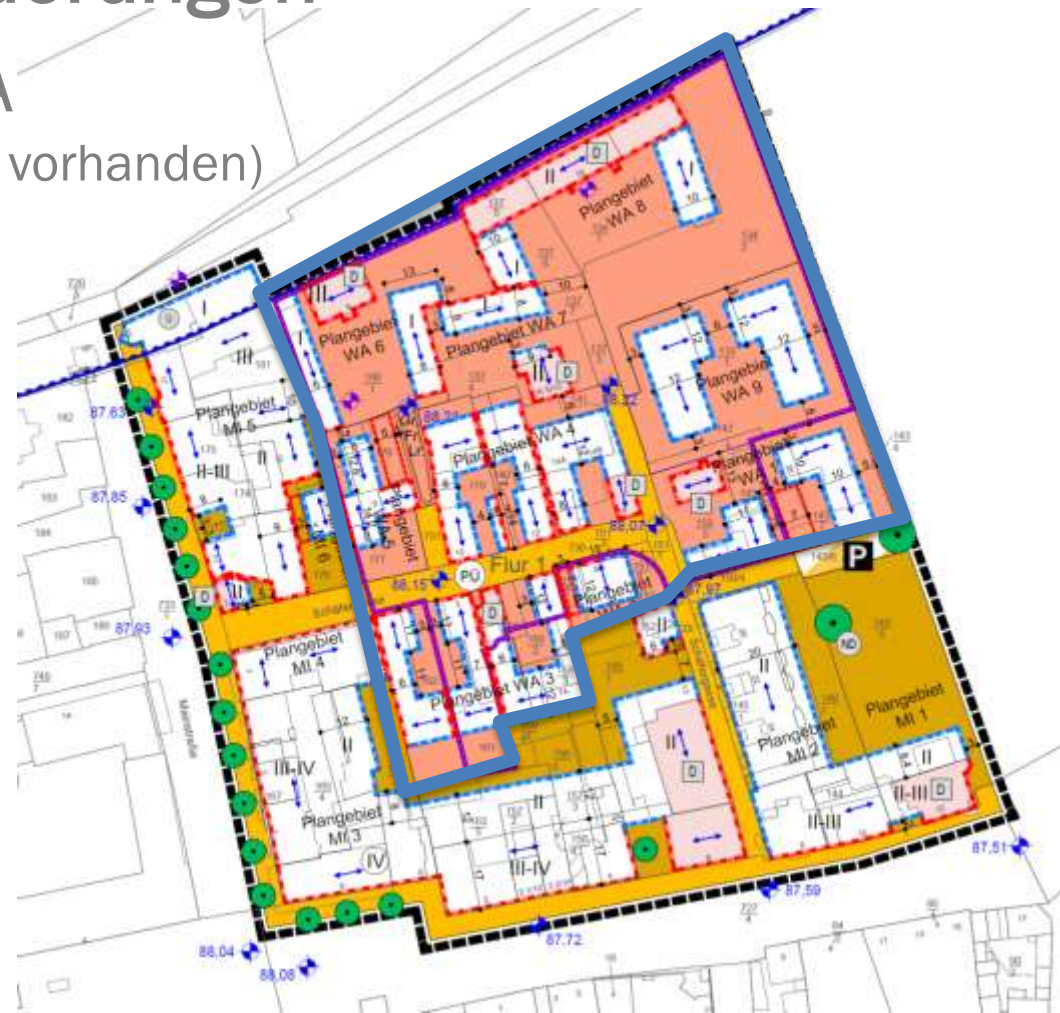
## Nr. 71 – „Innenstadt-Nord, Schäfergasse“

- Aufstellungsbeschluss / Veränd.-sperre 22.09.2016
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung 23.11.2017
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
24.01.2018
- Offenlage / Beteiligung TöB 12/2017-01/2018
  - 9 private Stellungnahmen – Stellungnahme Denkmalpflege
  - 15 Träger öffentlicher Belange ohne Stellungnahme
  - 9 Stellungnahmen ohne Hinweise und Anregungen
  - 11 relevante Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange



## Grundsätzliche Änderungen

- Änderung WB in WA  
(rein gewerbliche Gebäude vorhanden)





## Grundsätzliche Änderungen

- Hochwasserschutz



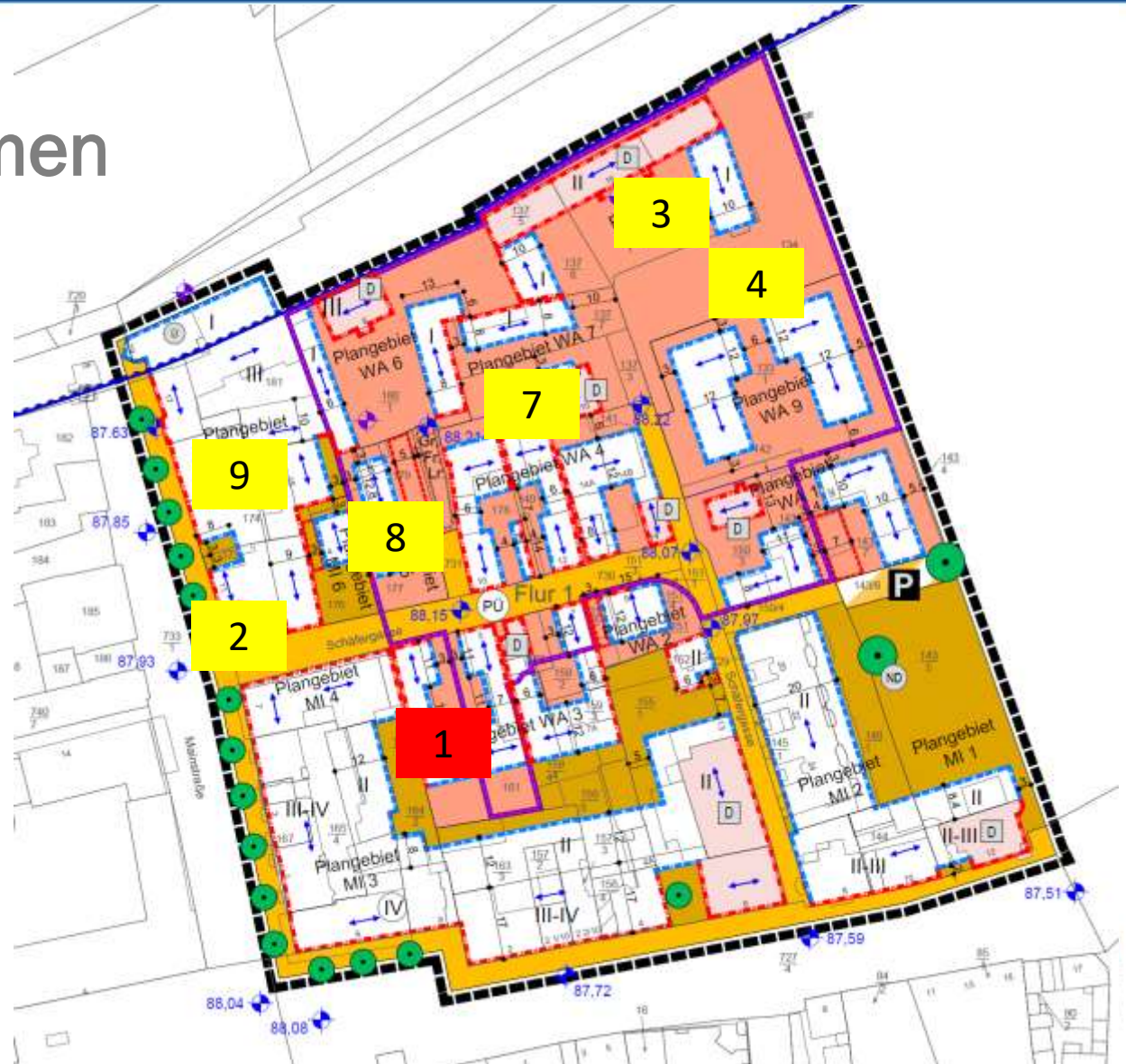




## Stellungnahmen Privater

5\*

6





## Privat 1

Ziel: höhere Geschossigkeit  
Höhere Ausnutzung  
andere Dachform

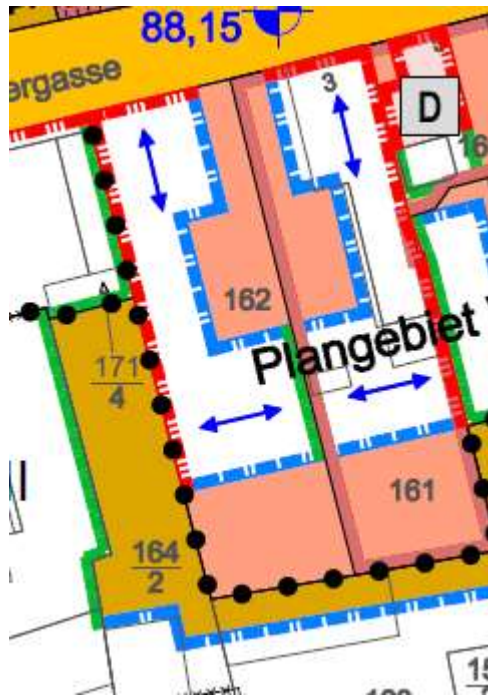
Bewertung: Hofreitenstruktur wird nicht aufgenommen

Ergebnis: Anregung wird zurückgewiesen



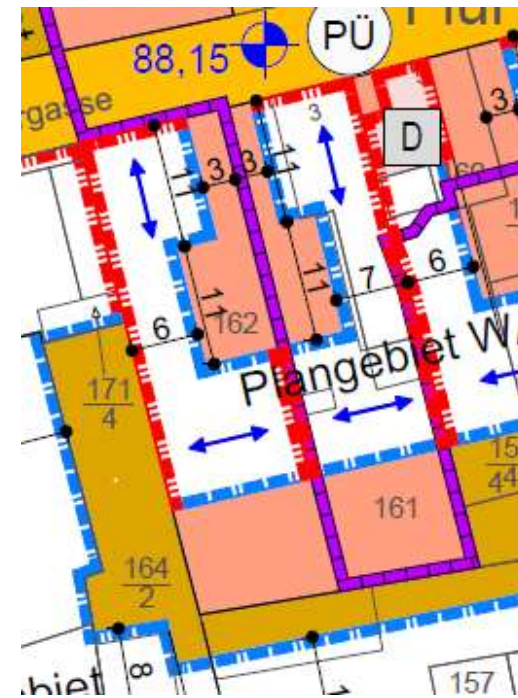
## Privat 1

Stand frühzeitige Beteiligung



PLANGEBIET	
Plangebiet WB 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZHL.
WB	II
GRZ	GRZ
0,6	1,2
BALNENZ	
a.2	
TRUFHÖH	FRSTHÖH
TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF

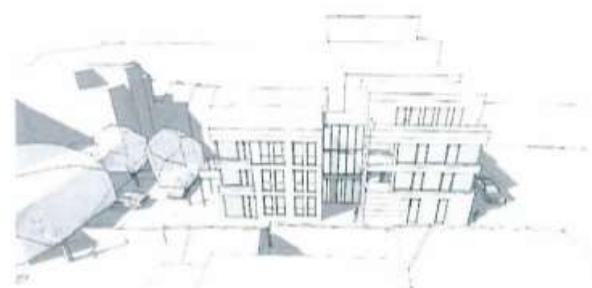
Stand Offenlage



PLANGEBIET	
Plangebiet WA 3	
ART D. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZHL.
WA	II
GRZ	GRZ
0,6	1,2
BALNENZ	
a.2	
TRUFHÖH	FRSTHÖH
TH = max. 7,0 m über OK VKF	FH = max. 12,0 m über OK VKF



## Privat 1

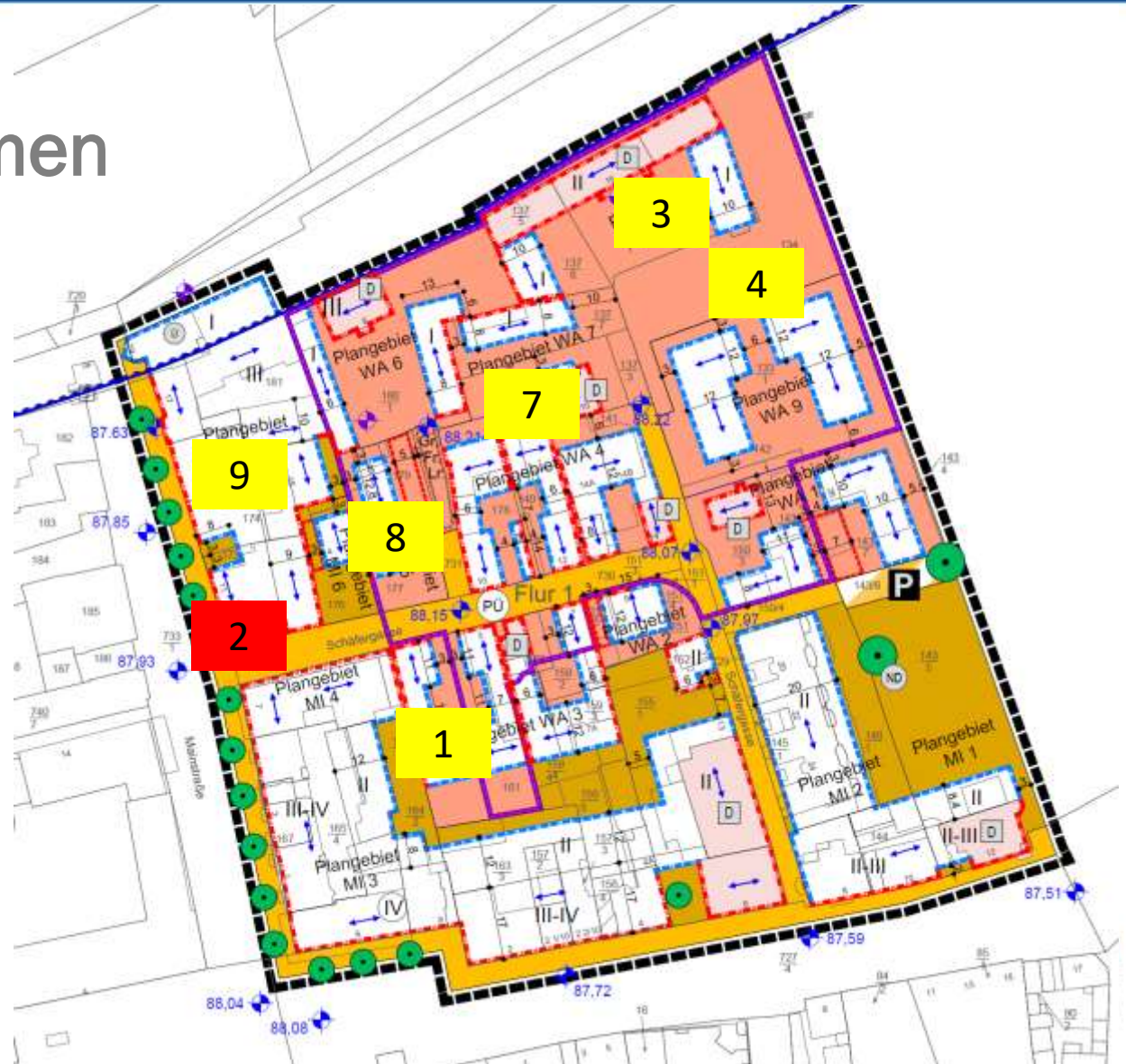




## Stellungnahmen Privater

5\*

6



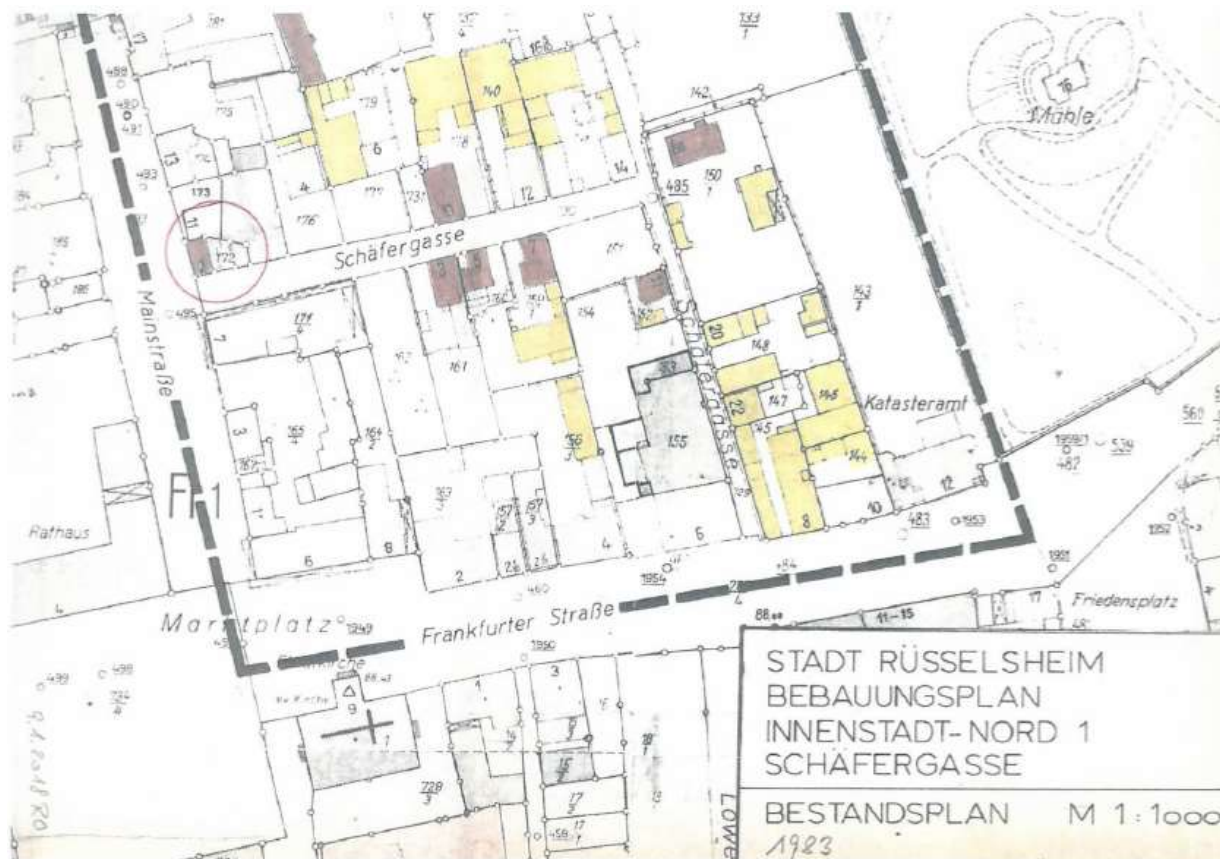


## Privat 2

- Ziel: höhere Ausnutzung -
- größeres Baufenster -
- kein Denkmalschutz -
- Entfall des Baumes ✓



## Privat 2



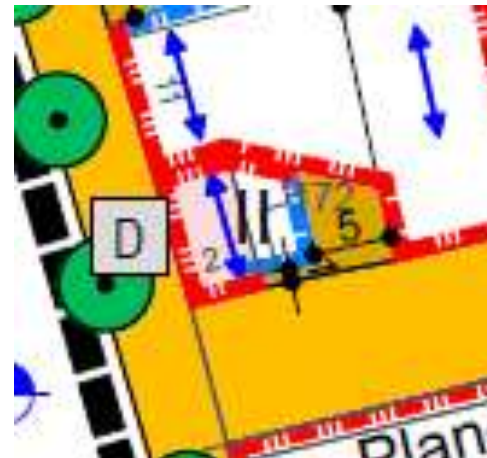


## Privat 2

Stand frühzeitige Beteiligung



Stand Offenlage



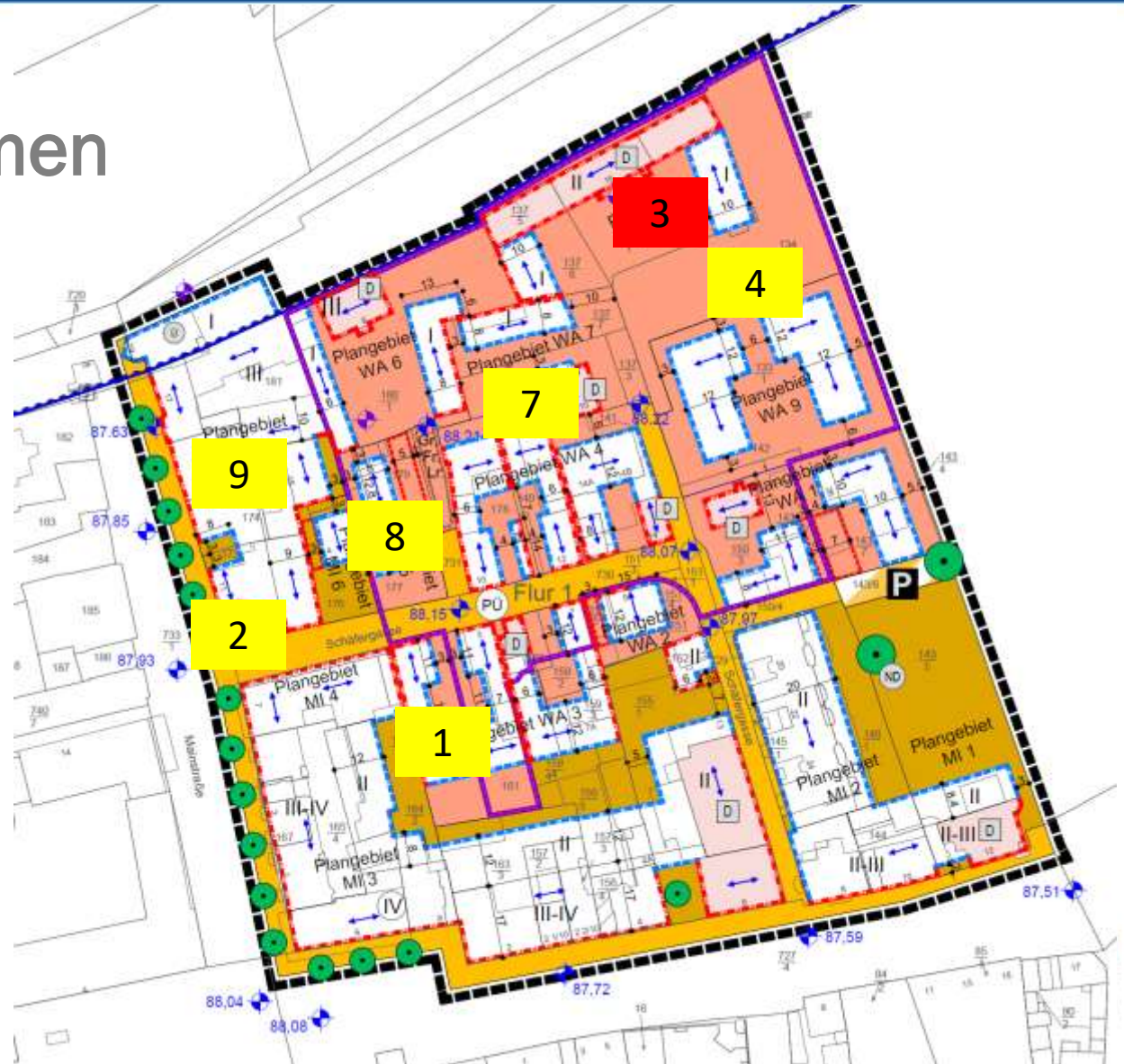




## Stellungnahmen Privater

5\*

6



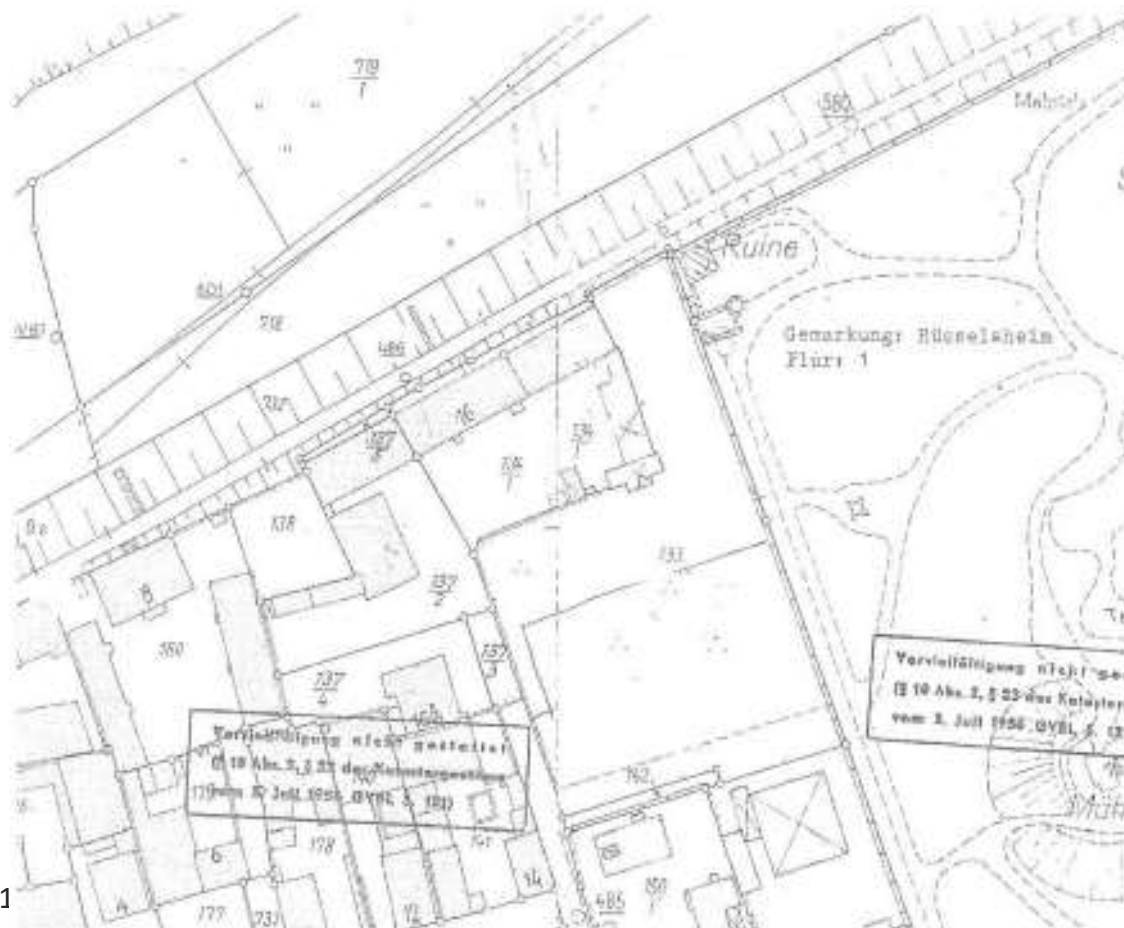


## Privat 3

- Ziel: keine Festsetzung privater Grünfläche ✓
- Einbezug der Vorbauten in Baufenster ✓
- ehemalige Stallungen ins Baufenster ✓
- Garage ins Baufenster -
- Immissionsschutz -
- Höhenfestsetzung ✓
- Änderung Baufenster (z. Zt. unbebaut) ✓



## Privat 3





## Privat 3

Stand frühzeitige Beteiligung

Stand Offenlage

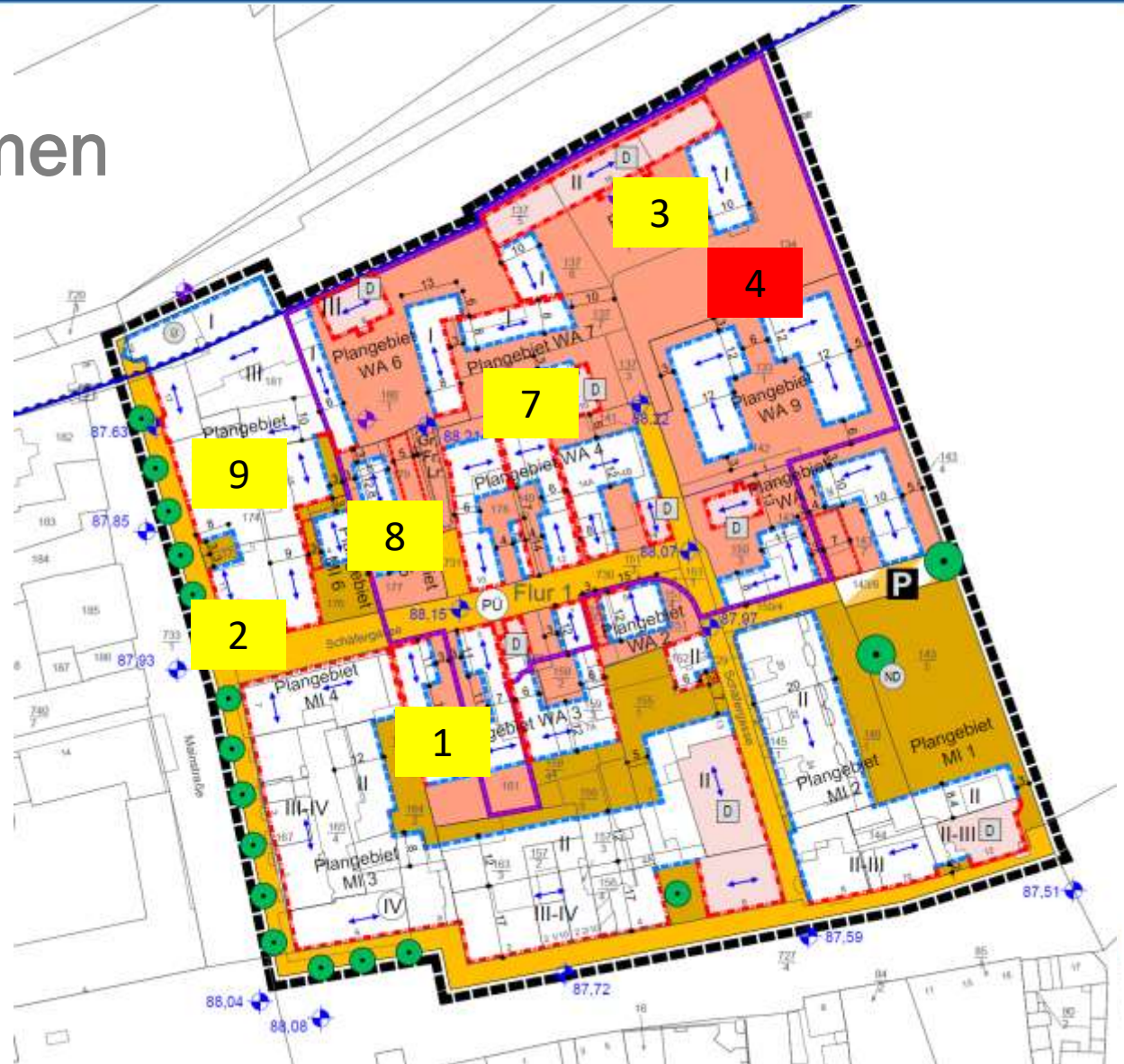




## Stellungnahmen Privater

5\*

6





## Privat 4

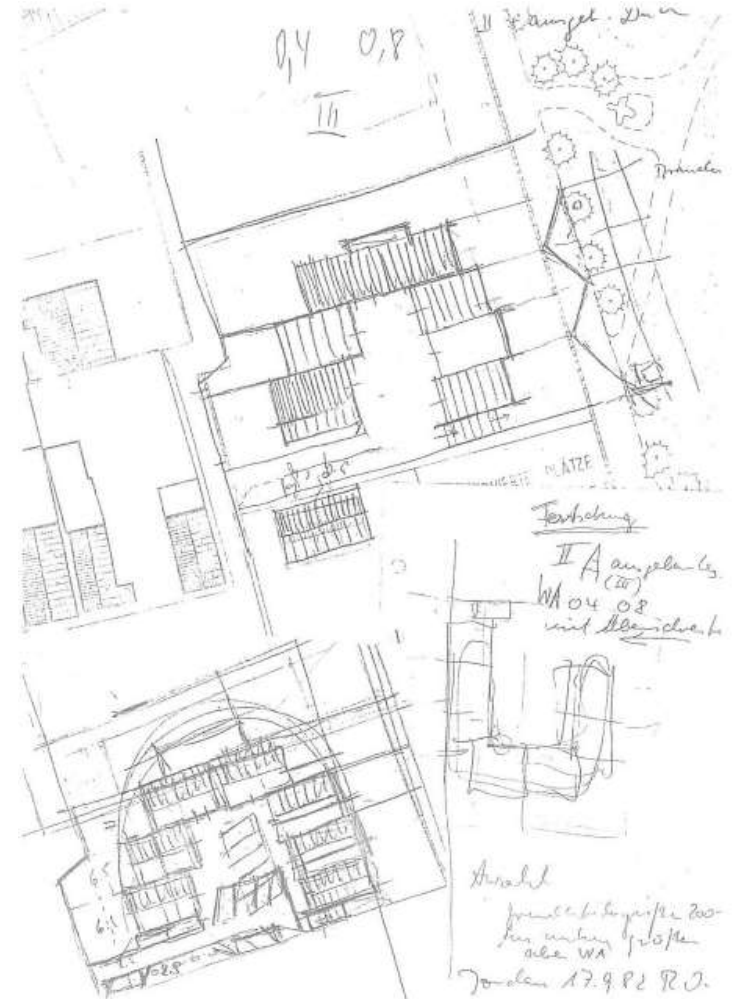
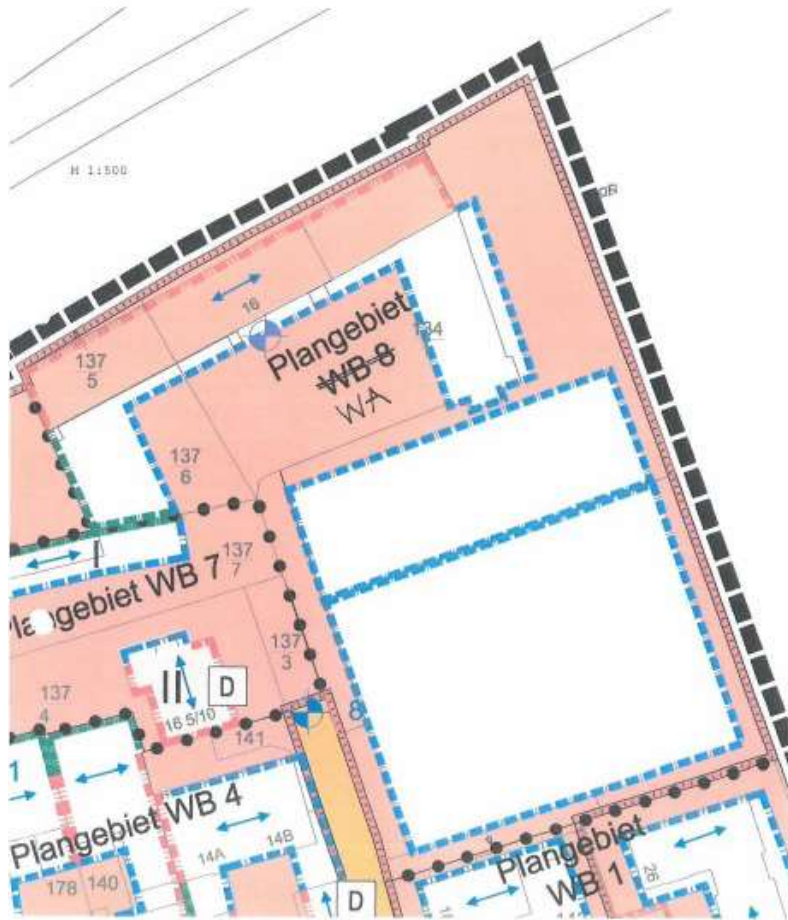
Ziel: höhere Ausnutzung (GRZ/GFZ)  
größeres Baufenster / Baufreiheit  
Vorschlag zur Bebauung

Bewertung: Änderung unter Berücksichtigung der  
denkmalpflegerischen Belange

Ergebnis: Änderung



## Privat 4





## Privat 4

Stand frühzeitige Beteiligung

Stand Offenlage



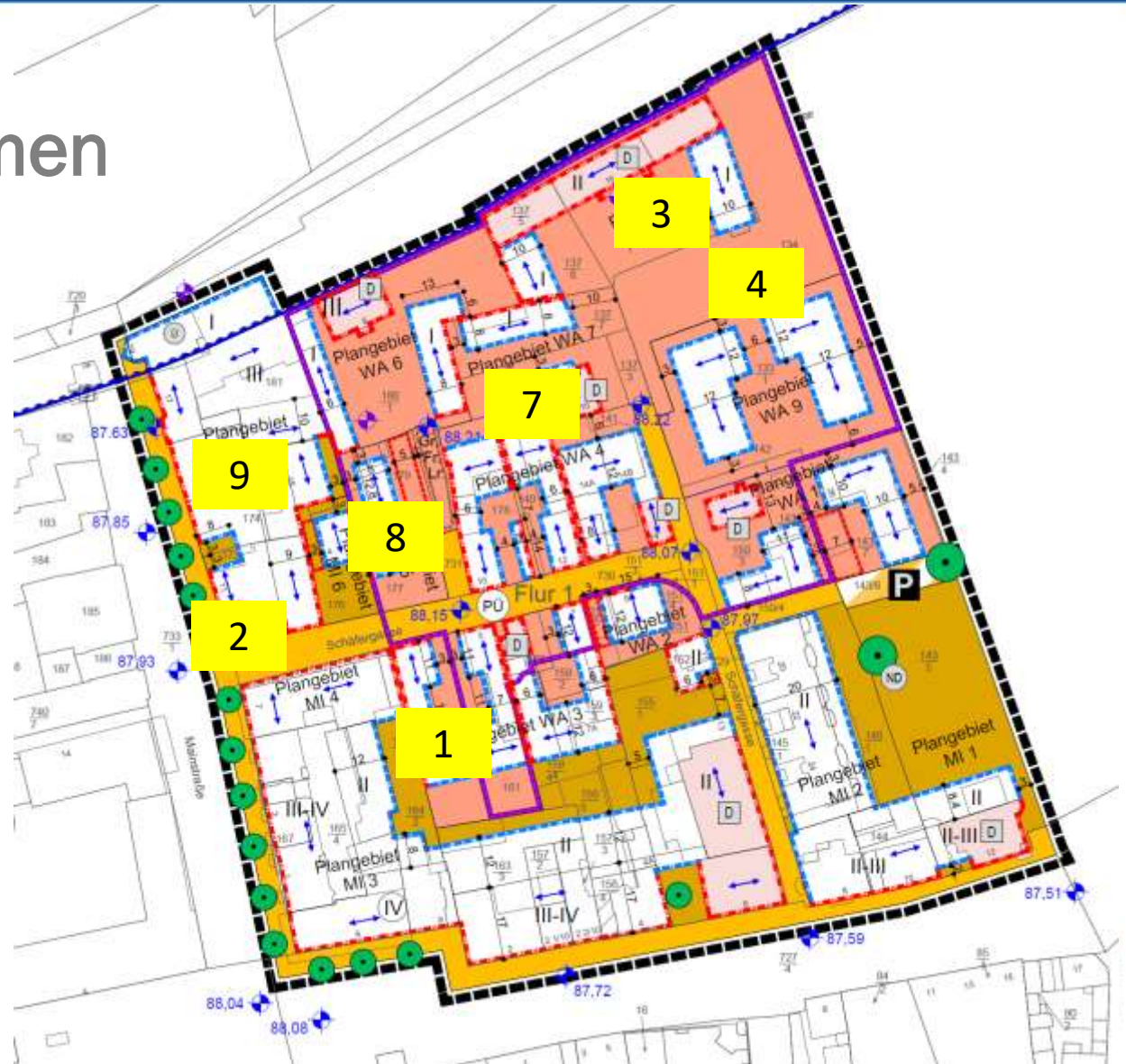




## Stellungnahmen Privater

5\*

6





## Privat 5

Ziel: Art der baulichen Nutzung: WB in WA ✓

Art der baulichen Nutzung: MI in WA

Verkehr – „Adler“

Abstandsflächen

Ausnutzung, Bauweise, Dichte

Konflikte, Immissionen, Mischung

Ergebnis: Änderung WB in WA

sonstige Anregungen werden zurückgewiesen



## Privat 6

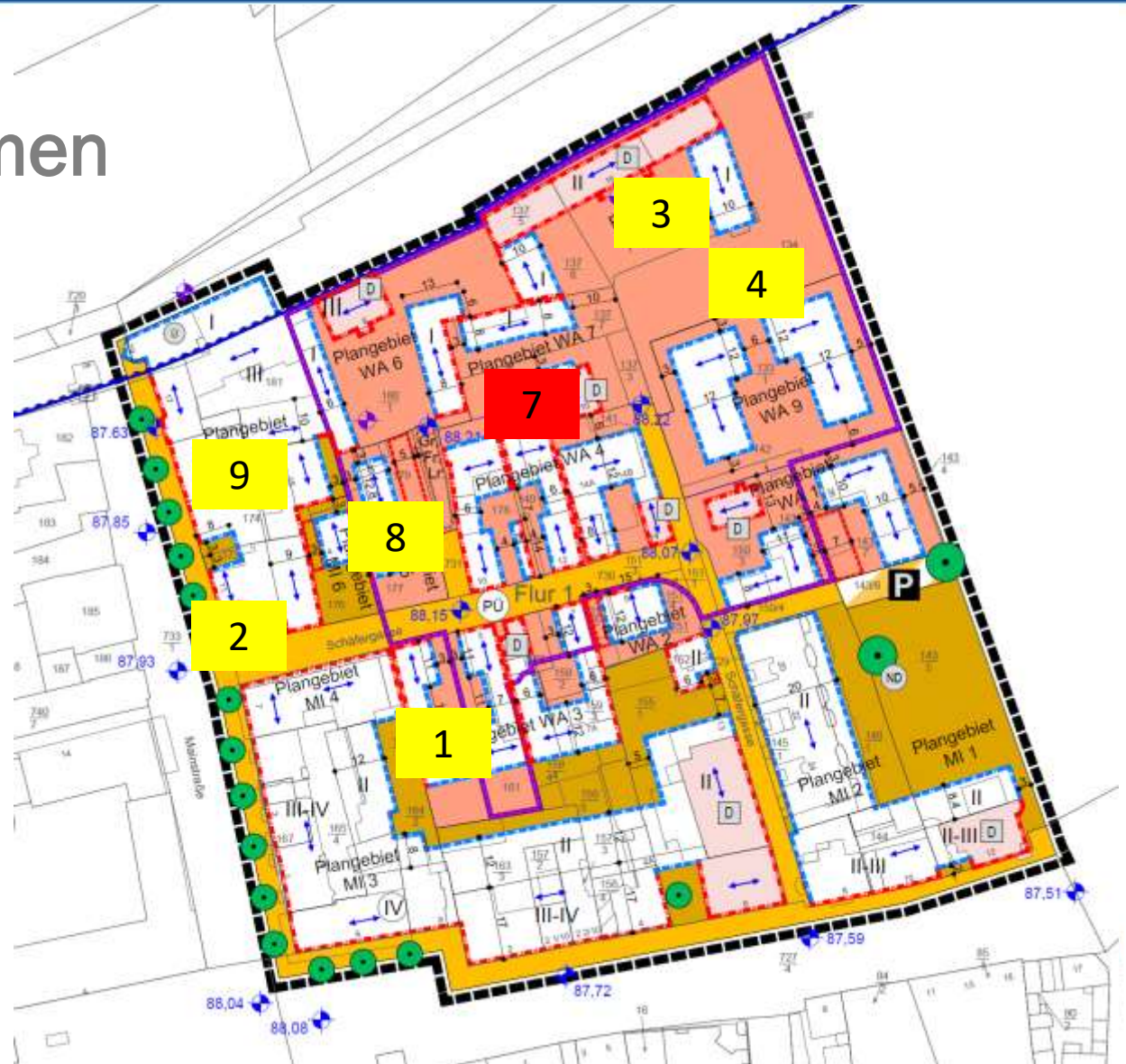
Ziel: Änderung WB in WA ✓



## Stellungnahmen Privater

5\*

6





## Privat 7

Ziel: WA statt WB

Höhere Ausnutzung GRZ 0,4 / GFZ 0,8

größere Baufenster

Festsetzung von Immissionsschutz -

Bewertung: geringfügige Erweiterung nach Norden

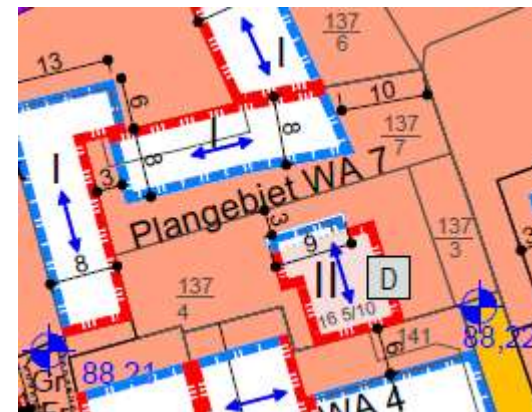
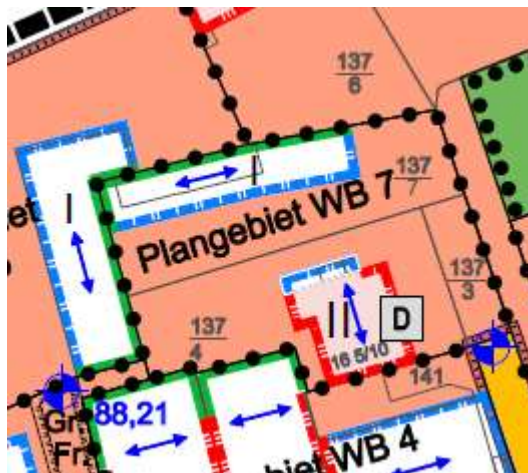
Ergebnis: Änderung



## Privat 7

Stand frühzeitige Beteiligung

Stand Offenlage







## Privat 8

Ziel: Veränderung der Baugrenzen und –linien  
Abriss des Bestandsgebäudes  
Höhere Ausnutzung  
andere Gebäudestellung / Dachneigung

Bewertung: Abstimmung mit der Denkmalpflege  
Erhalt der Mauer

Ergebnis: Änderung auf Basis abgestimmten Entwurfes





## Privat 8

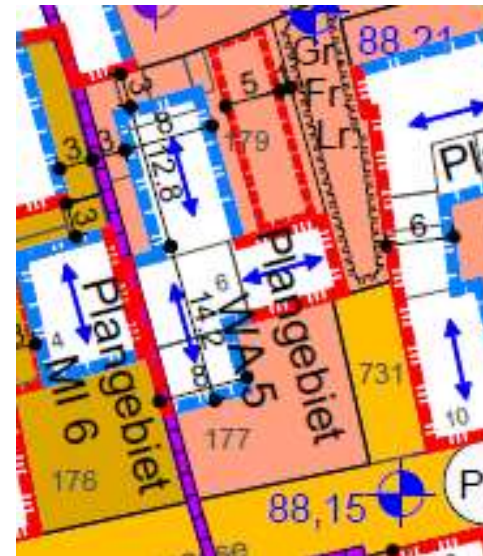




## Privat 8

Stand frühzeitige Beteiligung

Stand Offenlage

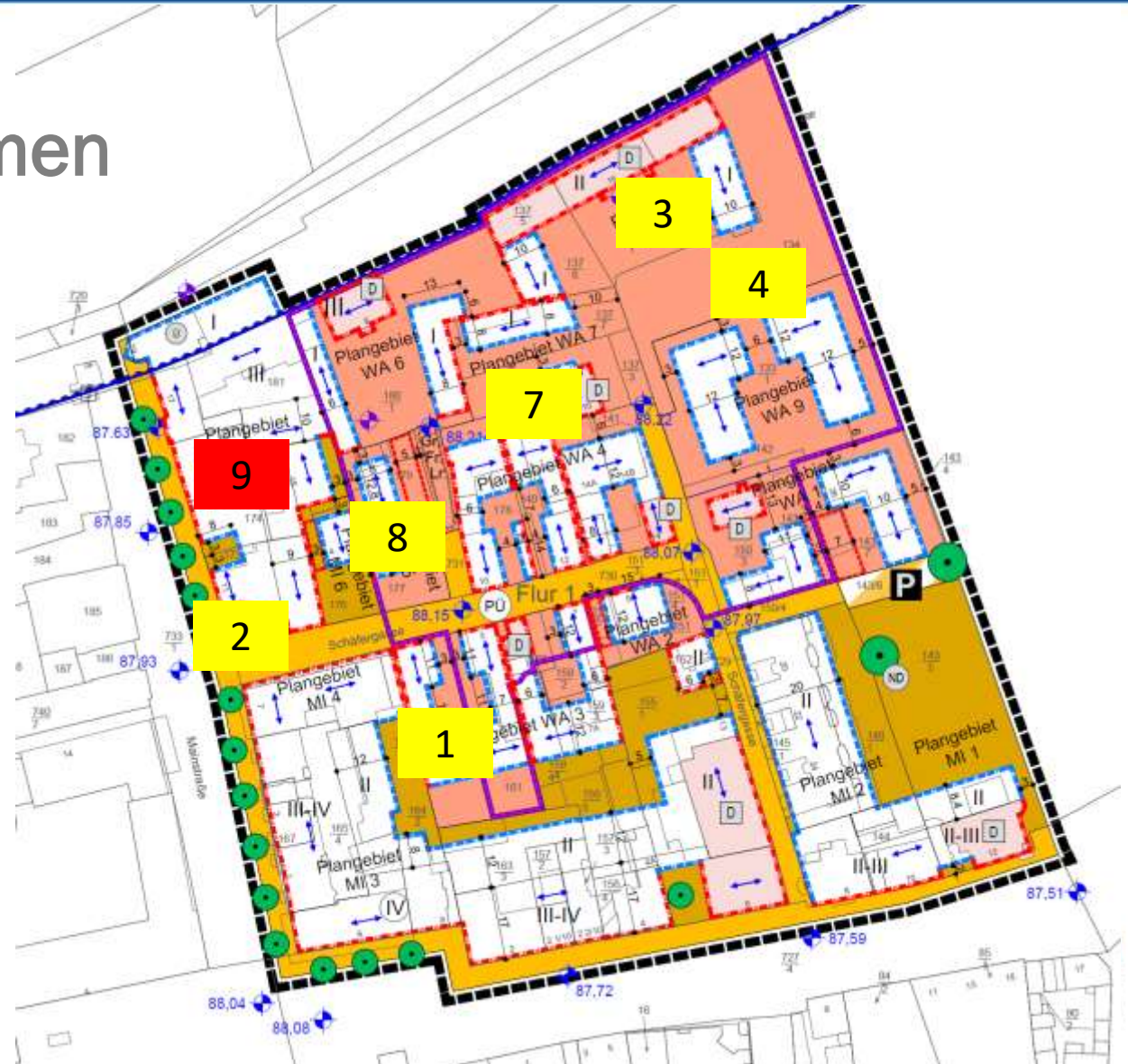




## Stellungnahmen Privater

5\*

6





## Privat 9

Ziel: höhere Ausnutzung  
höhere Trauf- und Firsthöhen  
andere Dachform

**Bewertung:** Die gewählten Ausnutzungen leiten sich aus dem Bestand des Anwesen Mainstraße 17 ab, welches über die höchste Ausnutzung im Plangebiet WA 5 verfügt.

Mit den Denkmalschutzbehörden wurden folgende Eckwerte abgestimmt:

- eine maximal dreigeschossige Bebauung (einschl. Dachgeschoss)
- eine maximale GFZ von 1,3
- eine maximale Traufhöhe von 7,80 m, entsprechend der benachbarten Grenzbebauung (Torgebäude Hotel)
- eine maximale Firsthöhe von 13,80 m

Eine vertiefende Untersuchung aus dem September 2018 ergab, dass sich unter der Prämisse einer Bebauung mit maximal drei Vollgeschossen, auch bei einer größeren Firsthöhe und einer höheren GFZ mit ca. 1,6, keine zusätzlichen Wohnflächen generieren lassen.

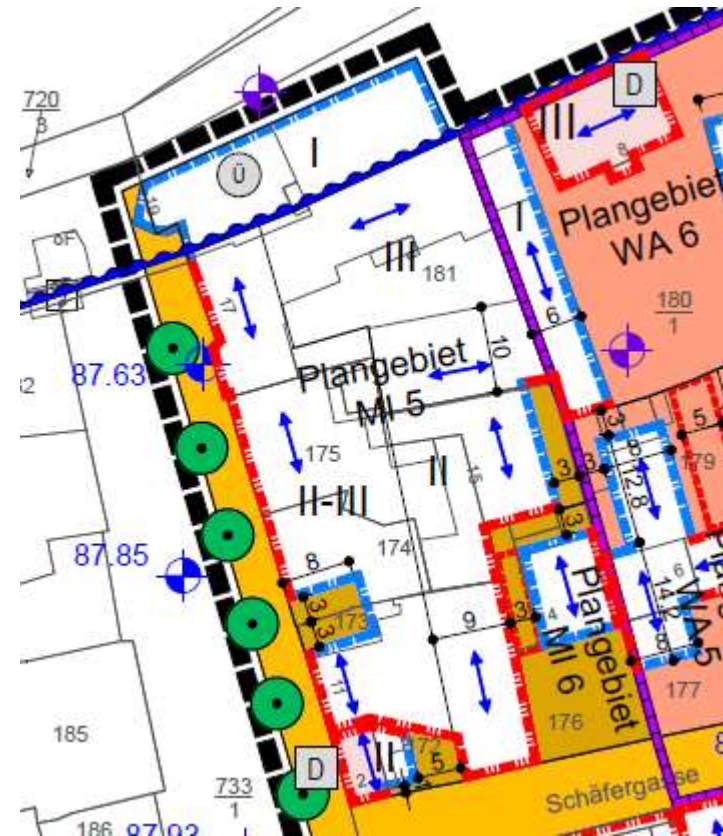
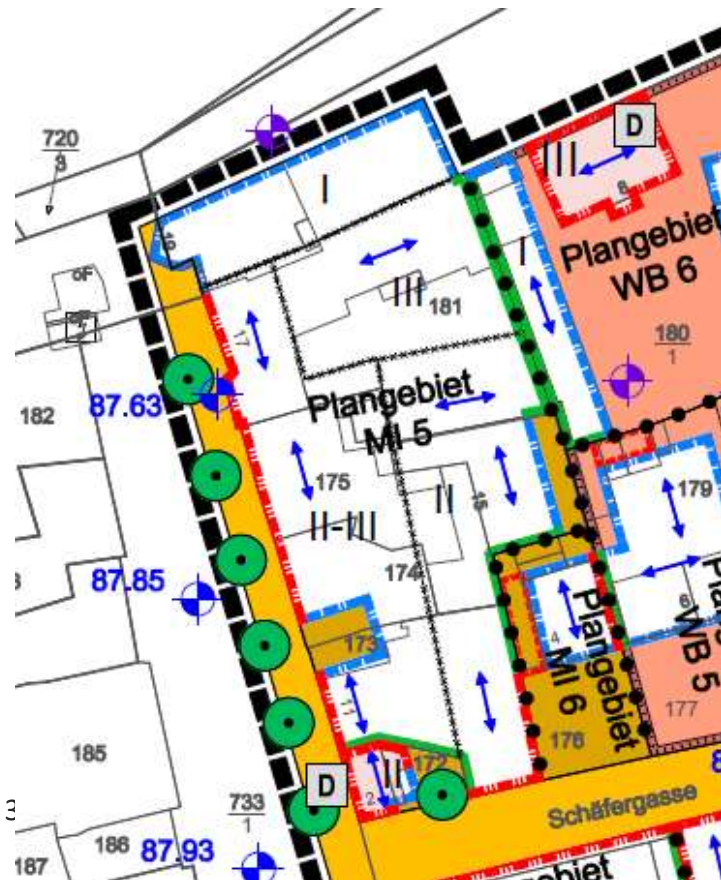
Ursache hierfür ist die Regelung, dass nur die Flächen in Vollgeschossen im Sinne der HBO auf die GFZ angerechnet werden. Zum anderen werden aufgrund der steileren Dachneigung (über 45°) größeren Abstandsflächen zum Nachbarn erforderlich, wodurch sich die Wohnfläche verkleinert.



## Privat 9

Stand frühzeitige Beteiligung

Stand Offenlage





## Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

### Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

IHK Darmstadt (29.01.2018)

Fraport AG (11.01.2018)

Regionalverband FrankfurtRheinMain (29.01.2018)

Kultur 123 Stadt Rüsselsheim (01.02.2018)

Polizeipräsidium Südhessen (01.02.2018)

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (01.02.2018)

Regierungspräsidium Darmstadt (24.01.2018)

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt – Dieburg (01.01.2018)

Deutsche Telekom T-Com, TI NL Mitte PTI 12 (26.01.2018)

Pledoc (24.01.2018)

Landesamt für Denkmalpflege Hessen / Archäologie (22.01.2018)

„Rind“ als Vergnügungsstätte

Gebäudehöhe / Fluglärmschutzzone

Siedlungsbeschränkungsgebiet / FLSZ

„das Rind“

Stellplätze

Intensive Abstimmung

Wasserschutz / Überbauung / Altlasten

Kompensation

Leitungen

Gasleitung im Deich

Bodendenkmäler