

## STADT RÜSSELSHEIM AM MAIN

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 150, „NÖRDLICHE LÖWENSTRASSE“ TEILGEBIET 1



### ENTWURF - BEGRÜNDUNG

PROJEKT: S 744/19

STAND:

JANUAR 2020

**PLANERGRUPPE ASL**

HEDDERNHEIMER KIRCHSTRASSE 10, 60439 FRANKFURT A. M.

TEL 069 / 78 88 28 FAX 069 / 789 62 46 E-MAIL [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

Auftraggeber:

**Stadt Rüsselsheim**

Bearbeitung durch:

**PLANERGRUPPE ASL**

Heddernheimer Kirchstraße 10,  
60439 Frankfurt a. M.,  
Fon: 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46,  
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle  
Dipl.-Ing. Bettina Rank  
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Rechtskräftige Bebauungspläne</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>9</b>
6.1	Topografie	10
6.2	Erschließung / Verkehr	10
6.3	Bebauung	12
6.4	Grünordnung	15
6.5	Technische Ver- und Entsorgung	16
6.6	Grundwasser	16
6.7	Hochwasserrisikogebiet	17
6.8	Bodenschutz	17
6.9	Flughafen Frankfurt am Main	19
6.10	Altflächen	20
<b>7.</b>	<b>Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
7.1	Übergeordnete Planungsziele	22
7.2	Verkehr	23
7.3	Bebauung	24
7.4	Mit Geh-Fahr und Leitungsrechten belastete Flächen	36
7.5	Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
7.6	Ver- und Entsorgung	38
7.7	Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses	38
7.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	40
7.9	Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen	42
7.10	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	44
<b>8.</b>	<b>Planstatistik</b>	<b>45</b>

<b>Anlagen</b>	
<b>1</b>	<b>Artenschutzrechtliche Untersuchung,</b> Abrissvorhaben ehem. Karstadt- und Nachbargebäude Memoconsult, Seeheim-Jugenheim, Oktober 2019
<b>2</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung</b> Bebauungsplan Nr. 150 "Nördliche Löwenstraße, Teilgebiet 1", Dr. Gruschka Ingenieursgesellschaft, Darmstadt, 22.10.2019
<b>3</b>	<b>Bestandsplan</b> Planergruppe ASL, Frankfurt, Oktober 2019
<b>4</b>	<b>Bebauungsplan – Entwurf</b> Planergruppe ASL, Frankfurt, Oktober 2019

## **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Am 23.11.2017 hat die Stadt Rüsselsheim die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 „Nördliche Löwenstraße“ - Teilgebiet 1 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Rüsselsheimer Stadtkern, südöstlich des Rathauses. Im nördlichen Bereich befindet sich das Areal eines ehemaligen Kaufhauses (Karstadt). Der jahrelange Leerstand des Gebäudes und der teilweise schlechte bauliche Zustand, mit Leerständen im gesamten Baublock, waren Anlass für die Stadt Rüsselsheim im Jahre 2017 / 2018 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen.

In Folge des Wettbewerbs wurde 2018 für das, von der städtischen Baugesellschaft GEWOBAU aufgekaufte, Areal des Kaufhauses und die benachbarten Grundstücke ein architektonischer Realisierungswettbewerb ausgelobt.

2019 wurde ein Siegerentwurf prämiert, welcher auf dem Karstadt-Areal eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Verwaltungseinrichtungen und geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss vorsieht. Mit dem Bebauungsplan soll u. a. das Planungsrecht für dieses Bauvorhaben geschaffen werden. Im Blockinneren verläuft derzeit eine Ringstraße, die zum Teil Geschäfte erschließt und als Parkraum genutzt wird. Weiteres Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich den Durchgangsverkehr zu verdrängen. Durch die Verbesserung des baulichen Umfeldes sollen zudem Anreize zur Stärkung der Wohnfunktion geschaffen und der eingesetzte Trading-Down-Effekt in der Geschäftslage gestoppt werden.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Wie in der nachfolgenden Tabelle 1 dargestellt, kann aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 1,1 ha) eine Versiegelung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Auch bestehen keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe. b (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Bebauungsplanverfahren kann daher auf Grundlage des § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt werden. Es bedarf deshalb weder eines Umweltberichtes noch einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

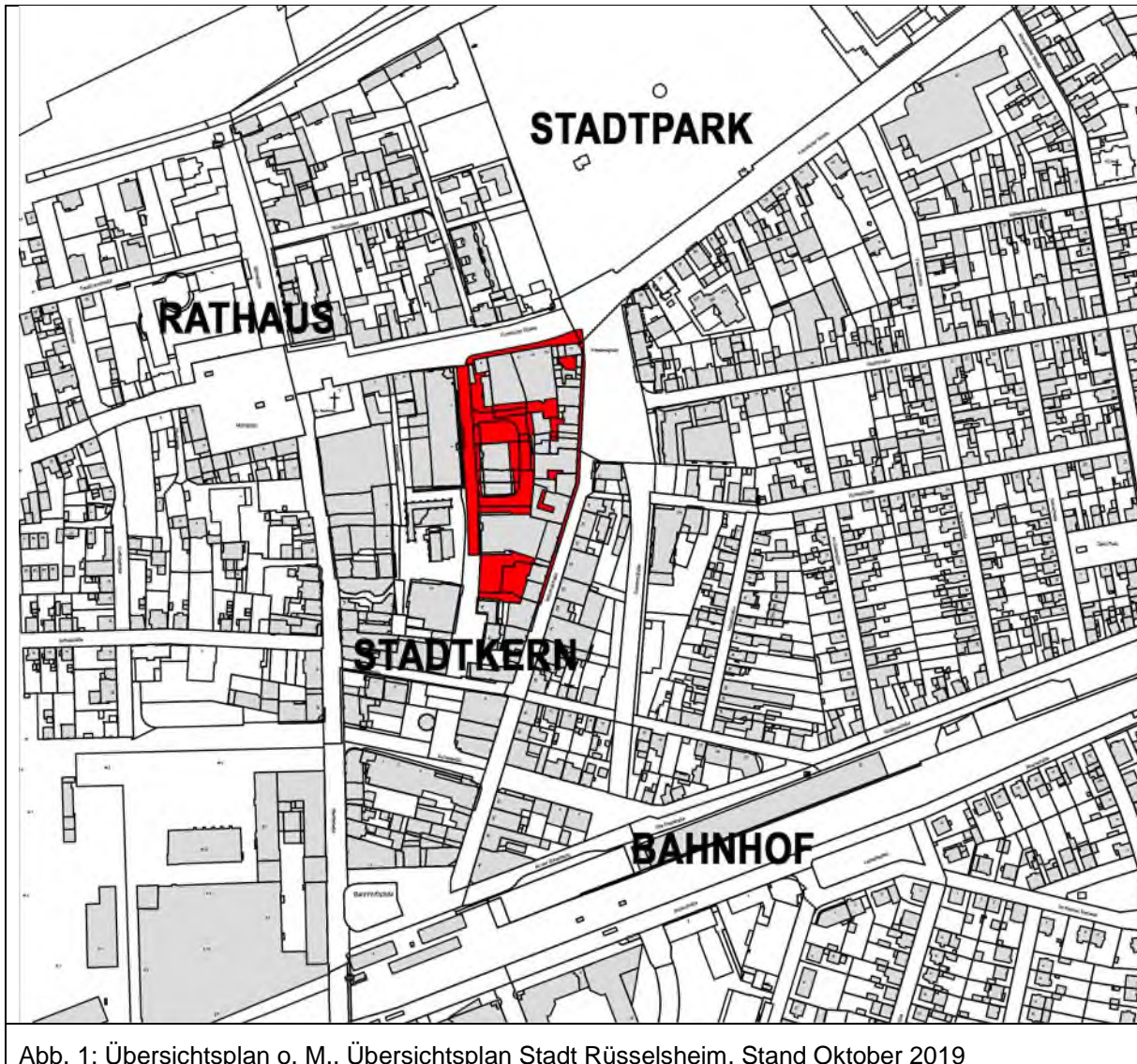
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)

### 3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtkern der Stadt Rüsselsheim. Im Norden verläuft die Frankfurter Straße, im Osten der Friedensplatz bzw. die Bahnhofstraße und im Westen die Löwenstraße. Im Süden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs südlich der Flurstücke 56/4 und 58/ 2. Die umgebenden Verkehrsflächen wurden aufgrund von Festsetzungen, die sich in den Straßenraum auswirken, teilweise einbezogen.



Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,1 ha liegt in der Gemarkung Rüsselsheim und umfasst im einzelnen folgende Flurstücke:



Flur: 1

Flurstücke: Nr. 84/2, 56/4, 80/20, 79/4, 71/13, 66/1, 80/16, 725/25 teilweise, 727/4 teilweise, 85/1, 80/14, 58/2, 724/10 teilweise, 60/5, 78/2, 88/1, 79/2, 71/11, 79/6, 71/14, 90/2, 724/7 teilweise, 775/1 teilweise, 83/1, 725/ 24, 75/ 3, 68, 75/4, 80/21

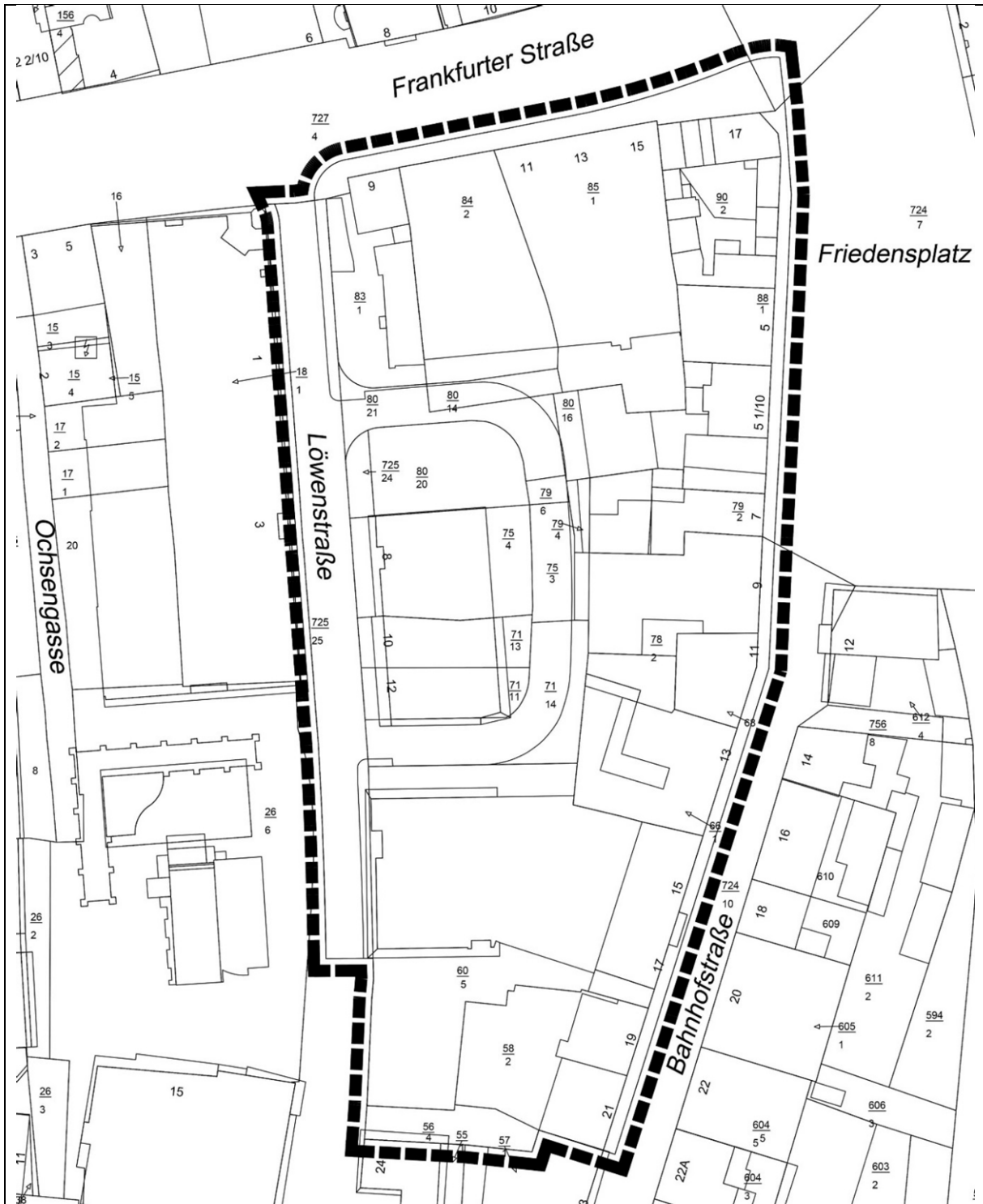


Abb. 2: Lageplan o. M., Geltungsbereich Bebauungsplan Stadt Rüsselsheim, Stand Oktober 2019

#### 4. Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans

Die Stadt Rüsselsheim liegt, gemäß dem Regionalen Flächennutzungsplan Südhessen 2010 (Reg-FNP 2010), im Verdichtungsraum und ist als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ausgewiesen.

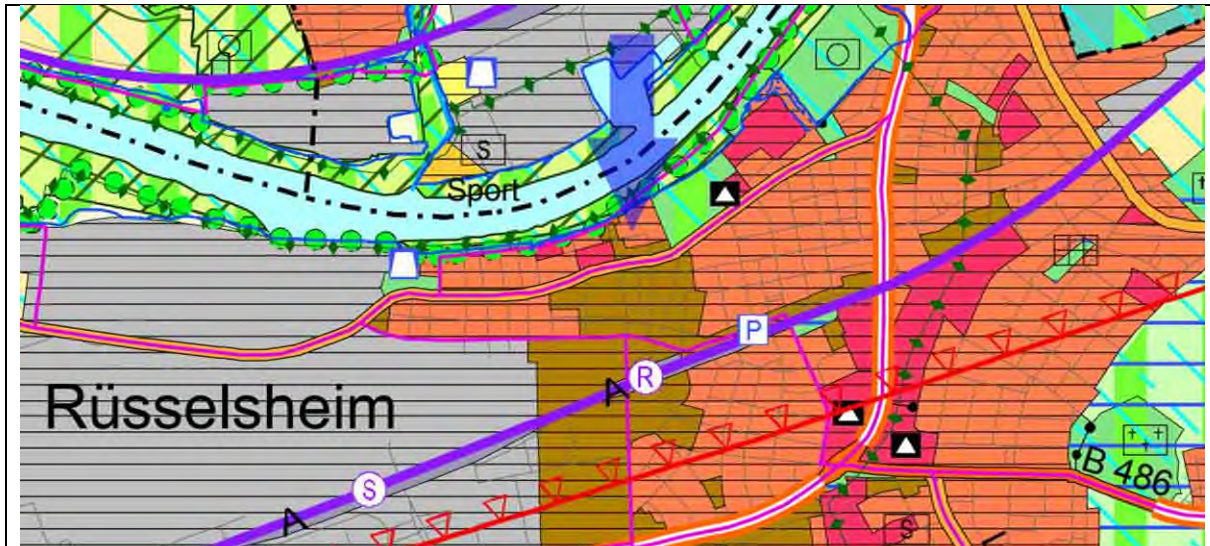


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, o. M.

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im RegFNP als Gemischte Baufläche-Bestand abgebildet. Im Norden schließen eine örtliche Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Fahrradroute und in der Folge eine gemischte Baufläche-Bestand an. Im Osten, Süden und Westen sind ebenfalls Gemischte Bauflächen dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes geplant. Die Ausweisungen entsprechen den Zielvorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans.

#### 5. Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

Nr. 70, „Innenstadt Mitte“, Rechtskraft am 20.05.1969

Nr. 67/1, „Innenstadt West“, Rechtskraft 20.05.1969

Nr. 70/1, „Innenstadt Mitte 1“, Rechtskraft 23.05.1981

Während die Bebauungspläne Nr. 70 und 70/1 tlw. auch die randlichen Verkehrsflächen umfassen, erstreckt sich der Bebauungsplan 67/1 auf die Bauflächen im Plangebiet. Der Bebauungsplan weist die Flächen als Mischkerngebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 mit einer maximalen Geschoszahl von 4 Vollgeschossen aus. Ausgenommen hiervon ist der Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Friedensplatz, in dem bei gleicher Ausnutzung eine bis zu 8-geschossige Bauweise festgesetzt ist.



## 6. Bestandsanalyse



## 6.1 Topografie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 87,20 bis 87,80 Meter über NN und ist somit nahezu eben. Besondere Erschwernisse für eine Bebauung bestehen aus topographischen Gründen nicht.

## 6.2 Erschließung / Verkehr

### 6.2.1 Straßenverkehrsflächen / Ruhender Verkehr

Nördlich des Plangebietes verläuft die Frankfurter Straße, einer der Hauptverkehrsadern der Stadt Rüsselsheim. Anfahrtsmöglichkeiten auf die Grundstücke bestehen von hier aus nicht. Gleiches gilt für die Grundstücke entlang des Friedensplatzes und der Bahnhofstraße. Ein temporärer Andienungsverkehr für die Läden ist über den Friedensplatz und die Bahnstraße möglich. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke bzw. auch der Andienungsverkehr erfolgt über die Löwenstraße bzw. über die von ihr abzweigende kleine Ringstraße.

Der Verkehr in der Ringstraße wird als Einbahnverkehr geführt. Von der Straße aus werden Stellplätze verschiedener Anwesen sowie eine etwas größere Stellplatzanlage nördlich der Löwenstraße Nr. 8 angefahren. Zudem wird in der Ringstraße selbst zum Teil geparkt. Ein weiterer, privater Parkplatz befindet sich auf dem Areal der Volksbank. Dieser dient als Kundenparkplatz und zum Teil für die Bewohner. Auf diesem Grundstück befindet sich zudem die einzige Tiefgarage im Plangebiet.



Foto 1: Frankfurter Straße



Foto 2: Friedensplatz

Die Ringstraße ist auch aufgrund der Parksituation gestalterisch wenig attraktiv. Nach der Stellplatzsatzung ist das Plangebiet von der Nachweispflicht von Stellplätzen befreit. Im Hinblick auf die Stärkung der Wohnfunktion ist es perspektivisch jedoch sinnvoll, das Parken

im öffentlichen Raum zu begrenzen und den ruhenden Verkehr verstärkt in Tiefgaragen anzuordnen.



Foto 3: Löwenstraße



Foto 4: Ringstraße

### 6.2.2 Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Fuß- und Radwege. Über zwei auf Privatgrundstücken befindliche Passagen ist es jedoch möglich von dem Friedensplatz bzw. der Bahnhofstraße zur Löwengasse zu gelangen. Die Passagen sind wichtige zu erhaltende Wegeverbindungen. Gestalterisch sind sie aufgrund von Leerständen und Mülllagerplätzen derzeit jedoch unbefriedigend.



Foto 5: Passage Friedenplatz 7



Foto 6: Bahnhofstraße 17



### **6.2.3 ÖPNV**

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In der Frankfurter Straße / Marktplatz befinden sich Haltestellen mehrerer Buslinien. Der S-Bahnhof liegt in einer Entfernung von ca. 450 m.

## **6.3 Bebauung**

### **6.3.1 Nutzung**

Das Plangebiet ist Bestandteil der innerstädtischen Rüsselsheimer Einkaufszone. Neben den erdgeschossigen Ladenlokalen mit Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomischen Betrieben befinden sich in den Obergeschossen zumeist Wohnnutzungen. Rein gewerblich genutzt werden die Gebäude einer Bank sowie eines ehemaligen Kaufhauses (Karstadt).

Der langjährige Leerstand des Kaufhauses an prominenter Stelle in der Innenstadt, waren Anlass für die städtische Wohnungsbaugesellschaft das Areal aufzukaufen. Die mit zweigeschossiger Altbebauung bestandenen angrenzenden Nachbargrundstücke wurden ebenfalls aufgekauft. Mit Ausnahme eines Imbisses, der kurz vor der Räumung steht, stehen die Baulichkeiten leer.

Neben diesen Leerständen sind vier weitere Geschäftsleerstände in dem Gebiet zu verzeichnen. Bei den bestehenden Geschäftsnutzungen handelt es sich zum Teil um wenig hochwertige bzw. attraktive Nutzungen (siehe hierzu auch Anlage Bestandsplan).

Das Gebiet ist einem deutlichen Trading-Down-Prozess unterworfen, sodass Handlungsbedarf besteht. Die Stadt Rüsselheim beabsichtigt daher die Wohnfunktion in dem Quartier zu stärken. Das Projekt auf dem ehemaligen Karstadt Areal soll hierbei eine Ankerfunktion übernehmen.

Sowohl die geplante als auch die vorhandene Wohnnutzung in Kombination mit der gewerblichen Nutzung, macht eine Ausweisung als Urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauGB sinnvoll bzw. erforderlich.

### 6.3.2 Bebauungsstruktur

Das Gebiet ist mit Ausnahme der Löwenstraße durch eine geschlossene Blockrandbebauung gekennzeichnet.

Entlang der Frankfurter Straße befindet sich das 4 bis 5-geschossige Gebäude des ehemaligen Kaufhauses. Hierbei handelt es sich um eine typische Kaufhausarchitektur aus den 70- bis 80er Jahren des 20sten Jahrhunderts, mit Flachdach und geschlossener Fassadengestaltung. Bei den beiden angrenzenden Gebäuden (Frankfurter Straße 9 und 17) handelt es sich um 2-geschossige Hofreiten historischen Ursprungs. Im Gesamtkontext des Straßenabschnitts der Frankfurter Straße stellen sowohl die zweigeschossigen Hofreiten als auch das Kaufhausgebäude heutzutage Fremdkörper dar.



Foto 7: Frankfurter Straße 9



Foto 8: Frankfurter Straße 17

Bei der Bebauung entlang des Friedensplatzes und der Bahnhofstraße handelt es sich um eine 2 bis 4-geschossige Bebauung. Die zweigeschossige Bebauung hat einen älteren Ursprung. Die 3 und 4-geschossigen Gebäude stammen überwiegend aus den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts. Gemeinsam sind den Gebäuden geneigte Dächer, obwohl diese teilweise aufgrund der über die Traufe gezogenen Fassaden kaum wahrnehmbar sind.

Trotz der Höhenunterschiede der Gebäude sowie der unterschiedlichen Fassaden- und Dachgestaltungen, macht die Bebauung aufgrund der stringenten Bauflucht einen relativ kompakten, in sich ruhenden, Eindruck.





Foto 9: Bahnhofstraße



Foto 10: Friedensplatz

In der Löwenstraße hingegen besteht keine einheitliche Bauflucht. Zum einen wird die Bebauung durch die Straßeneinmündungen und die Stellplatzanlagen nördlich des Hauses Nr. 8 und südlich des Bankgebäudes unterbrochen. Zum anderen treten die Gebäude teilweise von der Straßengrenze zurück bzw. kragen mit ihren Oberschossen in den Straßenraum. Die aus den 70er bis 80er Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden Gebäude verfügen über vier Vollgeschosse und teilweise über ein 5. Staffelgeschoss. Bei den Dächern handelt es sich um Flachdächer.

Nach den Vorstellungen des preisgekrönten städtebaulichen Wettbewerbsentwurfes, soll die entlang der Löwengasse eine weitgehend geschlossene Baustruktur mit einheitlicher Bauflucht entlang des Straßenrandes geschaffen werden.

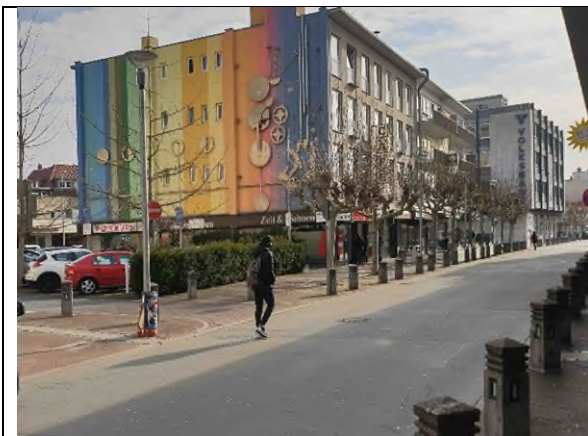


Foto 11: Löwenstraße – Haus Nr. 8



Foto 12: Auskragungen des Bankgebäudes

Die Bebauung entlang der Ostseite sind von einer 1 bis 2-geschossigen Bebauung, überwiegend mit Flachdächern, geprägt. Ausnahme bildet das Gebäude einer Fahrschule, welches über ein geneigtes Dach verfügt. Aufgrund der sehr inhomogenen Gestaltung der Gebäude, aber auch aufgrund von Mülltonnenstandplätzen, weist der ganze Bereich einen Charakter als „Hinterhof“ auf.



Foto 13 Ringstraße



Foto 14: Ringstraße

## 6.4 Grünordnung

Die Grundstücke zwischen dem Friedensplatz und der Ringstraße sind fast vollständig bebaut. Im Bereich der Stellplatzanlage nördlich der Löwengasse 6 und im Bereich des Stellplatzes südlich der Bank, befinden sich jeweils fünf Laubbäume. Letztere ist teilweise etwas repräsentativer ausgebaut und verfügt über kleine Grünrabbatten mit Sitzmöglichkeiten.

Die Versorgung mit Grünflächen ist rudimentär. Zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Stärkung der Erholungsfunktion sollte künftig auch der Fassaden- und der Dachbegrünung eine höhere Bedeutung beigemessen werden.



Foto 14 Ringstraße



Foto 15: Platz südlich der Volksbank

## 6.5 Technische Ver- und Entsorgung

Das Schmutz- und Regenwasser wird über eine Mischkanalisation abgeleitet. Die Dimensionierung der Kanäle ermöglicht die Ableitung der, durch die Neubauvorhaben zusätzlich verursachten, Abwassermengen.

Innerhalb der Straßen verlaufen weiterhin Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen, an die bei Bauvorhaben problemlos angeschlossen werden kann.

Separate Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

## 6.6 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Bewirtschaftungsplans, mit Datum vom 09.08.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 /1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17.07.2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/ 2006 S. 1704, zu beachten.

Im Jahr 2006 wurde von der BGS UMWELT GmbH ein Gutachten zu den Grundwasserständen in Rüsselsheim erarbeitet. Im Plangebiet befindet sich keine Messstelle, sodass nur Rückschlüsse aus den allgemeinen Untersuchungen möglich sind.

Die BGS UMWELT GmbH führt in ihrem Bericht vom März 2006 Folgendes aus:

### „4 Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen

*Zur Ermittlung der Bemessungsgrundwasserstände ist es erforderlich, die Folgen einer Fördereinstellung, klimatischer Nassperioden und hoher Wasserstände im Rhein, im Main und dem Gewässersystem im Ried zu überlagern. Der letztlich erarbeitete Gleichenplan stellt ..... ein Szenario dar, das davon ausgeht, dass*

- *die Grundwasserförderung vollständig eingestellt wird,*
- *hohe Rhein-, Main- und Gewässerpegel und*
- *klimatisch nasse Verhältnisse vorherrschen.*

*... In der Kernstadt Rüsselsheim bewegen sich die Flurabstände im Wesentlichen **zwischen 2 und 3 m**, in Bauschheim im Wesentlichen zwischen 2 und 4 m, in Haßloch und Königstädten zwischen 1 und 2 m... Entlang des Mains wurde auf eine Darstellung der Bemessungsgrundwasserstände verzichtet, da noch bis in rd. 300 - 600 m Entfernung eine signifikante Beeinflussung durch Hochwasserwellen zu erwarten ist. Die Eindringtiefe der*

*Hochwasserwelle in den Grundwasserleiter ist von den konkreten hydraulischen Verhältnissen (gespanntes-ungespanntes Grundwasser, Kolmation des Mainbettes,...) abhängig, die nicht im Detail bekannt sind. Bei neuen Bauvorhaben in dieser Zone sollte eine Detailbetrachtung erfolgen, bei der durch Messungen und hydraulische Berechnungen die Wechselwirkung zwischen Grundwasserständen und Mainhochwasser projektspezifisch näher untersucht wird. Wie die Messungen in der mainnahen Landesmessstelle 507150 gezeigt haben, können in rd. 70 m Entfernung kurzzeitige Grundwasserhochstände von rd. **87,3 m+NN** auftreten...“*

## **6.7 Hochwasserrisikogebiet**

Das Plangebiet befindet sich, ausweislich der Gefahrenkarte des Hochwassermanagementplans des Regierungspräsidiums Darmstadt (November 2015), in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwasserereignisses, indem ein Hochwasser mit einer Höhe bis zu einem Meter auftreten kann. Nach dem Wassergesetz ist in solchen Gebieten eine Bebauung auf Grundlage einer städtebaulichen Abwägung zulässig.

## **6.8 Bodenschutz**

Zum Thema Bodenschutz sind im Regionalplan 2010 (Seite 95 – 96) folgende Ziele formuliert:

*„Bodenschutz*

*Böden und ihre vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt, die Gesellschaft und Wirtschaft, als Lebens- und Siedlungsraum sollen erhalten und nachhaltig gesichert werden.*

*Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.*

*Böden mit hoher Leistungsfähigkeit für Produktion (Land- und Forstwirtschaft) und Regelung im Stoffhaushalt, Böden mit hohem Filter- und Speichervermögen für den Grundwasserschutz, Böden von kultur- und naturgeschichtlicher Bedeutung, besondere erdgeschichtliche Bildungen und Böden der Extremstandorte sollen erhalten, vor Beeinträchtigungen und anderweitigen Inanspruchnahmen gesichert und schonend und standortgerecht genutzt werden.*

*Beeinträchtigte und/oder empfindliche Böden sind problemangepasst zu nutzen und zu verbessern. Schädliche Bodenveränderungen sind zu sanieren.*

*Erosionsanfällige Standorte sollen durch erosionsvermindernde Nutzungsformen vor Bodenabtrag gesichert werden. Bei Baumaßnahmen– einschließlich der Rohstoffgewinnung ist der Verlust von Oberboden zu vermeiden.*

#### *Begründung*

*Der Boden erfüllt für den Menschen und den Naturhaushalt wichtige Funktionen als Lebensraum, zur Regelung im Stoff- und Energiehaushalt, für die Produktion (Landwirtschaft, Ernährungssicherung und Forstwirtschaft) sowie als Archiv der Landschaftsgeschichte. Quantitativer und qualitativer Bodenschutz hat als Teilaspekt der Freiraumsicherung- ausgeprägte Querschnittsaufgaben.*

*Besondere Aufmerksamkeit soll denjenigen Böden gelten, die hinsichtlich einer oder mehrerer Bodenfunktionen besonders leistungs- bzw. funktionsfähig sind. Das Gleiche gilt für Bodentypen und -formen, die zumindest regional selten sind. Wegen ihrer hervorgehobenen Bedeutung im Naturhaushalt sind sie bei Entscheidungen über Nutzungsänderungen mit besonderem Gewicht zu berücksichtigen.*

*Zu den Grundsätzen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden gehört es, dass nur diejenigen Flächen versiegelt werden, deren Nutzung und Funktion dies unbedingt erfordert. Beeinträchtigte und/oder gegenüber bestimmten Nutzungen empfindliche Böden sollen problemangepasst genutzt werden. Nach Möglichkeit soll ihre Leistungs- und Funktionsfähigkeit verbessert bzw. wiederhergestellt werden. Dazu gehört beispielsweise, dass erosionsanfällige Standorte durch erosionsvermindernde Nutzungsformen vor Bodenabtrag gesichert und dass belastete Böden saniert werden.*

*Da Bodenbelastungen oft mit Wertverlusten und erheblichen Kosten für die Allgemeinheit verbunden sind und zerstörte Böden i. d. R. nicht wiederhergestellt werden können, sind bei allen Planungen und Vorhaben etwaige Beeinträchtigungen des Bodens aus Gründen der Vorsorge und Sorgfaltspflicht so weit wie möglich zu vermeiden.*

*Dadurch, dass der Entwicklung des Innenbereichs durch Flächen sparende Bauweise, Nachverdichtung und Wiedernutzung von Baulandbrachen (Flächenrecycling) Vorrang vor einer baulichen Entwicklung im Außenbereich eingeräumt wird, lässt sich die Inanspruchnahme unbelasteter Böden verringern. Versiegelte Böden sollen entsiegelt werden.*



*Der Regionalplan/RegFNP enthält keine separate, flächenhafte Darstellung für den Bodenschutz; vielmehr sind diese Erfordernisse in Orientierung an einzelnen schutzwürdigen Bodenfunktionen in die Instrumente der Freiraumsicherung einbezogen.*

*Erfordernisse des Bodenschutzes sind als schutzbedürftige Bodenfunktionen in die Ziele und Grundsätze zur Sicherung von Freiraumfunktionen integriert.*

*Darüber hinaus bestehen weitgehende Konformitäten bei den Grundsätzen der Freiraumsicherung und des Bodenschutzes hinsichtlich der Reduzierung von Flächeninanspruchnahmen, Versiegelung und (Schad-)Stoffeinträgen.“*

Gemäß dem Bodenviewer-Hessen handelt es sich um eine Fläche für Siedlung, Industrie und Verkehr mit Flächen mit starker anthropogener Überprägung ohne Bodensubstrat. Detailliertere Angaben zur Bodenqualität liegen nicht vor.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme im Innenbereich, welcher nach den Vorgaben des Regionalplans Vorrang gegenüber Neuerschließungen im Außenbereich einzuräumen ist. Durch die Bestandssicherung und teilweise Neubebauung wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden Rechnung getragen. Der Bebauungsplan regelt die maximale Versiegelung der Fläche.

Die Versiegelung bewirkt allgemein, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau der Boden verändert. Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kommt es jedoch zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verlust an belebtem Boden. Die Bodenfunktion ist bereits stark eingeschränkt. Sie verfügt über einen geringen naturschutzfachlichen Wert.

## **6.9 Flughafen Frankfurt am Main**

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Anflugsektors 07L des Frankfurter Flughafens, für das nach § 12 LuftVG Beschränkungen für Bauhöhen gelten. Der übrige Bereich liegt das Gebiet innerhalb der Anflugsektoren 07C und 07R. Da die zulässige Bauhöhe von 100 m über dem Niveau der Start- und Landebahnen, mit der maximal zulässigen Höhe der höchstens viergeschossigen Gebäude nicht überschritten wird, ergeben sich diesbezüglich keine baulichen Einschränkungen.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Lärmschutzbereich gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sowie einem, innerhalb des im RegFNP ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt am Main umgebenden, Siedlungsbeschränkungsgebiets. In diesen Gebieten ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt.

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt kommen die benannten Bauverbote nicht zum Tragen.

### **6.19 Altflächen**

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz, vom 28.08.2019 sind in der Altflächendatei des Landes Hessen Altflächen erfasst. Danach befanden sich von 1957 bis 2003 mehrere Betriebe, die der Branchenklassen 4 und 5 zugeordnet sind. „Dies stellen gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ein hohes bzw. ein sehr hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt dar. Ob ein solches tatsächlich vorliegt, können technische Gutachten klären.“

Betroffen hiervon sind folgende Grundstücke:

Löwenstraße 10

Frankfurter Straße 9

Frankfurter Straße 17

Friedensplatz 7

Genauere Informationen sind der Altflächendatei zu entnehmen.

## 7. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

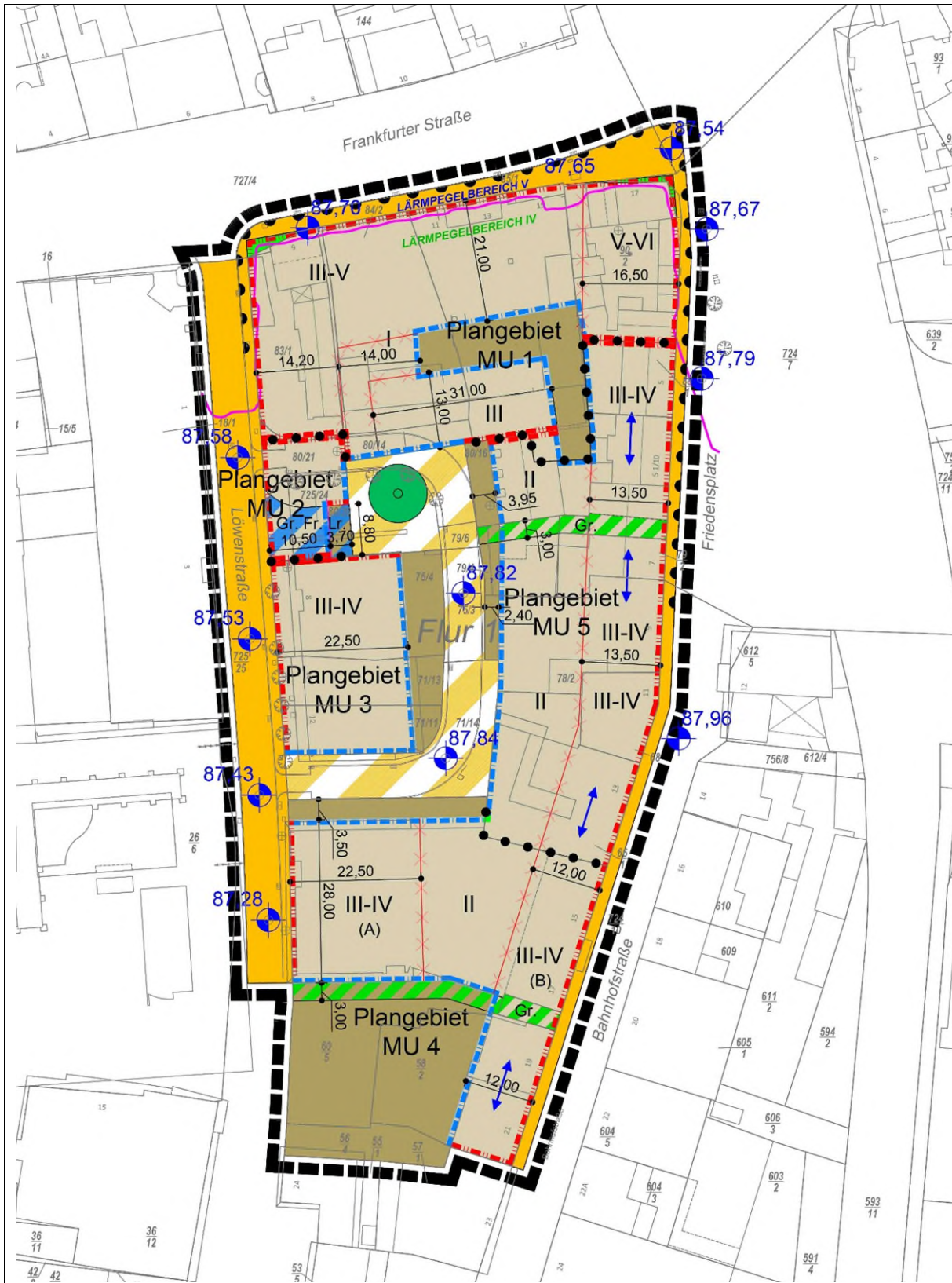


Abb. 5: Bebauungsplan, Vorentwurf o.M., Planergruppe ASL, Frankfurt, Oktober 2019

## 7.1 Übergeordnete Planungsziele

In der Drucksache zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans beschreibt die Stadt Rüsselsheim folgende Ziele:

*„Mit einer städtebaulich eingebundenen Neugestaltung des Areals kann ein langjähriger städtebaulicher Missstand behoben werden. Im Nachgang zu den aktuell abgeschlosseneren Umgestaltungen der öffentlichen Flächen Marktplatz, Friedensplatz und Frankfurter Straße sowie die durchgeführte Modernisierung des Löwencenters kann hier eine tiefgreifende Aufwertung dieses zentralen Innenstadtbereiches erreicht werden.*

*Die Neugestaltung des Areals sollte besonders bezüglich der Dichte die Schaffung eines urbanen Charakters aufweisen.*

*Gleichzeitig soll die Neuentwicklung die Wohnfunktion in der Innenstadt stärken. Im EG sollten Nutzungen, die die Frequenz auf der Frankfurter Straße verbessert vorgehalten werden. Zur Sicherung dieser Planungsansätze und den zu erwartenden Ergebnissen aus dem Wettbewerb soll eine Umsetzung in dieser Hinsicht gesichert werden. Die Überführung aller Ergebnisse in eine Bauleitplan Verfahren schafft hier die zukünftig festgeschriebene Planungssicherheit.“*

Im Vorfeld der Bauleitplanung hat die Stadt Rüsselsheim ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Im städtebaulichen Ideenteil wurde ein Entwurf gekürt, der eine weitgehende Schließung der Blockrandbebauung in der Löwengasse vorsieht. Hierbei sollten die Einmündungsbereiche der Ringstraße in die Löwengasse überbaut werden. Der Blockinnenbereich soll weitgehend verkehrsfrei gehalten und begrünt werden. Im Realisierungsteil des Hochbauwettbewerbes für das ehemalige Karstadt Areal wurde die Grundidee für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes weiter konkretisiert.

Entlang der Frankfurter Straße soll ein fünfgeschossiges, U-förmiges, Gebäude entstehen. Im Eckbereich zum Friedensplatz wird, zur Betonung der Eingangssituation in den Kernbereich der Innenstadt, das Gebäude um ein weiteres Geschoss erhöht. Ab dem 3. Geschoss werden die Obergeschosse in einem abgeschrägten Dachgeschoss angeordnet. Die Traufkante nimmt hierbei die Traufhöhe der Evangelischen Stadtkirche, weiter westlich im Straßenzug, auf. Im rückwärtigen Bereich ist zudem ein 3-geschossiges Gebäude geplant, welches als Randbebauung eines neuen verkehrsfreien Platzes fungiert.

In den Erdgeschossen sind gewerbliche Nutzungen geplant. Die Stadt Rüsselsheim wird hierbei mit einem Bürgeramt ein Ankermieter sein. Zum Platz hin soll ggf. eine öffentliche oder private

Nutzung mit Publikumsverkehr angeordnet werden. In den übrigen Geschossen sind Mietwohnungen vorgesehen. Das Kellergeschoss des alten Kaufhauses soll größtenteils als Tiefgarage umgebaut werden. Die Zufahrt erfolgt von der Löwenstraße.

Bestandteil des Architektenwettbewerbs, war auch der geplante Zwischenbau, der den Neubau auf dem Karstadt Areal mit dem Gebäude Löwenstraße 8 verbinden soll. Hier ist eine geschlossene 4-geschossige Bebauung vorgesehen.

## **7.2 Verkehr**

### **7.2.1 Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die speziellen Grundstücksverhältnisse und die Planung machen eine partielle Neuordnung der Grundstücke erforderlich. Die nördliche Anbindung der Ringstraße muss hierbei nach Süden verlegt werden. Die Ringstraße wird zu einer Stichstraße mit Zufahrt von Süden umgebaut. Im Norden endet die Straße in einen kleineren Platz, der weitgehend verkehrsfrei gehalten wird. Die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sowie die Müllfahrzeuge erfordern eine Durchfahrt durch den geplanten Verbindungsbau. Für den PKW-Verkehr soll die Durchfahrt jedoch (z.B. durch einen Achspoller) geschlossen bleiben. Für diesen Verkehr und Andienungsfahrzeuge ist vorgesehen am Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Es wird daher erforderlich die Ringstraße zu einer Straße mit Gegenverkehr umzuwidmen. Die Erschließung der bestehenden privaten Stellplätze bleibt so gesichert. In der Straße selbst ist ein Parken dann nicht mehr möglich. Gestalterisch soll die Straße als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Eine entsprechende Planung wurde seitens des Ingenieurbüros IBE bereits erarbeitet und in einer Vorstellung im Dezember 2019 den betroffenen Eigentümern vorgestellt.



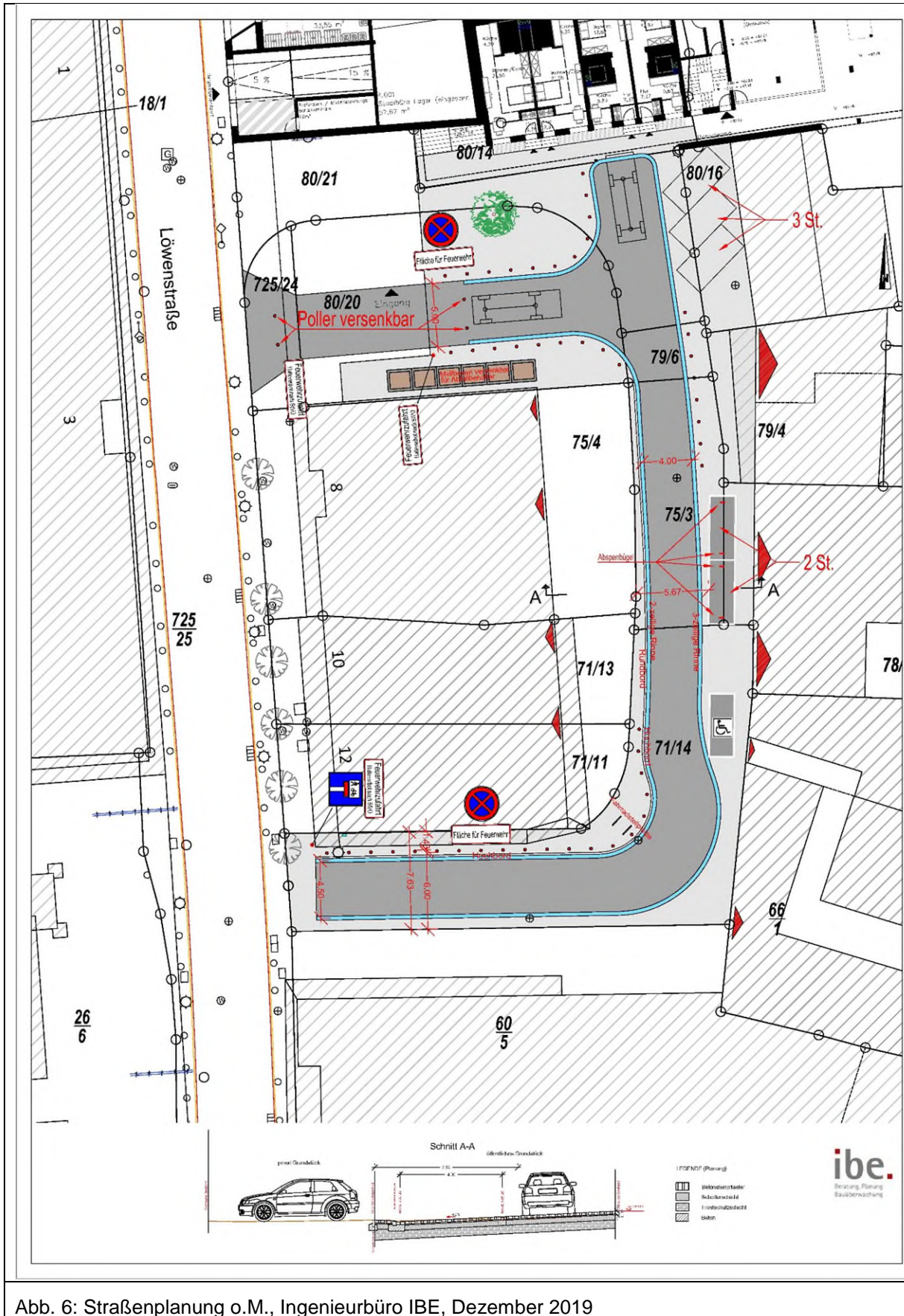


Abb. 6: Straßenplanung o.M., Ingenieurbüro IBE, Dezember 2019

Mit Ausnahme der Ringstraße, die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ ausgewiesen ist, sind die Verkehrsflächen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich der Frankfurter Straße soll nach dem Wettbewerbsergebnis der Bürgersteig in den Obergeschossen teilweise überbaut werden. Die Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Platz:	Besondere Verkehrsfläche „Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche“
Sonst. Verkehrsflächen:	Straßenverkehrsfläche
Überbauungen:	in den Obergeschossen überbaubare Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Mischverkehrsfläche" festgesetzt. Weiterhin sind Verkehrsflächen gekennzeichnet, die ab dem 1. Obergeschoss überbaut werden dürfen (vgl. überbaubare Flächen).

#### **7.2.2 Ein- und Ausfahrten (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Der einbiegende Verkehr macht es aufgrund der Rückstaugefahr erforderlich im nördlichen Abschnitt der Löwenstraße Ein- und Ausfahrten auf eine Länge von 20 m auszuschließen. Ein Ausschluss ist auch entlang der Frankfurter Straße und des Friedensplatzes erforderlich.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Nördliche Löwenstraße, Frankfurter Straße, Friedensplatz:	Kennzeichnung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
---	---

In den gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Grundstückszu-/ bzw. -abfahrten unzulässig.

## **7.3 Bebauung**

### **7.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist das Gebiet derzeit als Mischkerngebiet aus. Der vorhandene, relativ hohe Wohnanteil, aber insbesondere auch die geplante Stärkung der Wohnfunktion, die vorhanden gewerblichen Nutzungen sowie die hohen Ausnutzungen machen es sinnvoll ein Urbanes Gebiet auszuweisen.

Festgesetzt sind die nach BauNVO vorgegebenen zulässigen und Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Ausgenommen hiervon sind Tankstellen, die aufgrund der Lage sich nicht in die Baustruktur integrieren lassen können. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und als Maßnahme gegen den eingesetzten Trading-Down-Effekt sind zudem Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zur Belebung der Straßen und Stärkung des Einkaufsstandorts sind Wohnnutzungen nur ab dem 1. OG zugelassen.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Nicht zulässig, auch als Ausnahme, sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops
- Vergnügungsstätten.

Entlang der Löwenstraße, der Frankfurter Straße, des Friedensplatzes und der Bahnstraße sind Wohnungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

### **7.3.2 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)**

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich überwiegend an der Bestandsbebauung bzw. auch an die Festsetzungen des Altbebauungsplanes. Ausnahme bildet die geplante Neubebauung an der Frankfurter Straße, die anstelle einer 3 bis 4-geschossigen Bebauung, mit einer 3 bis 5-geschossigen bzw. 5 bis 6-geschossigen Bebauung festgesetzt ist. Die Festsetzung trägt dem Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs Rechnung, dessen städtebauliches Ziel insgesamt eine Ausweitung der baulichen Höhenentwicklung entlang der Frankfurter Straße ist. Wie auch im Altbebauungsplan schon vorgesehen, ist beabsichtigt den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Friedensplatz städtebaulich zu betonen. Anstelle von acht Vollgeschossen wird jedoch lediglich eine maximale 6-Geschossigkeit als städtebaulich verträglich erachtet bzw. festgesetzt.

Im Vergleich zum Altbebauungsplan erfolgt im Blockinnenbereich eine Reduzierung der zulässigen Geschoss- und Gebäudehöhen. Anstelle einer 4-geschossigen Bebauung ist lediglich eine maximal 2- bzw. 3-geschossigen Bebauung östlich und nördlich der Ringstraße bzw. des neuen Quartiersplatzes zulässig. Hier ist es Ziel eine, mit dem Wohnen verträgliche, Hinterhofbebauung zu gewährleisten.

Innerhalb der stadträumlich wichtigen Randbebauungen sind die Geschosszahlen als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Im Blockinnenbereich ist hingegen die Festsetzung einer Obergrenze ausreichend.

Die festgesetzten Ausnutzungen orientieren sich an den, teilweise sehr unterschiedlichen, Grundstücksgegebenheiten und den zulässigen Geschossigkeiten. Im Fall des Neubauvorhabens (Plangebiet MU1) und der Überbauung der Durchfahrt (Plangebiet MU2) ist es erforderlich, die Höchstgrenzen nach BauNVO (GFZ 3,0) zu überschreiten. Auch die GRZ-Werte bzw. GRZ (2)-Werte nach § 19 Abs.4 BauNVO müssen aufgrund der teilweisen 100%-igen vorhandenen bzw. der geplanten Vollversiegelung überschritten werden.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze oder als Mindest- bis Höchstgrenze festgesetzt. Die angegebenen Werte der Grundflächenzahlen (GRZ) nach BauNVO § 19 Abs. 1 und Abs. 3, die Grundflächenzahlen (GRZ 2) nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Geschossflächenzahlen nach § 20 BauNVO sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Plangebiet MU 1

GRZ =0,90, GFZ = 3,5, Vollgeschosse maximal I, III, III-IV, IV-V

#### Plangebiet MU 2

GRZ =0,90, GFZ = 3,60, Vollgeschosse maximal III-IV

#### Plangebiet MU 3

GRZ =0,75, GFZ = 3,00, Vollgeschosse maximal III-IV

#### Plangebiet MU 4

GRZ =0,65, GFZ = 2,00, Vollgeschosse maximal II, III-IV

#### Plangebiet MU 5

GRZ =1,00, GFZ = 3,00, Vollgeschosse maximal II, III-IV

### **7.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)**

Im Bereich des geplanten Neubaubereichs (Architekturwettbewerb) ist es sinnvoll, auf Grundlage der konkreten Planung, die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Meter über Normal Null zu bestimmen. Für die anderen Bereiche eignen sich, auch aufgrund der ebenen Topographie, die Verkehrsflächen als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen. Zur Orientierung sind im Bebauungsplan die vorhandenen Kanaldeckelhöhen dargestellt.

Entlang des Friedensplatzes und der Bahnhofstraße ist es Ziel die vorhandene Dachlandschaft mit geneigten Dächern zu erhalten. Aus diesem Grund werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Nach der Konzeption des Siegerentwurfes des Architektenentwurfs sollen die Fassade entlang der Frankfurter Straße oberhalb des 2. Obergeschosses ähnlich eines Mansarddaches abgeknickt werden. Mit dieser Architektur wird Bezug auf die Traufhöhe der Stadtkirche genommen werden und der geplante Neubau in das städtebauliche Umfeld bzw. auch in die Fassadenabwicklung der Frankfurter Straße integriert werden. Im Bebauungsplan ist daher



eine maximale Höhe des unteren Knickpunktes (FS = Fassadenabschrägung) festgesetzt. Aufgrund des geplanten Flachdaches wird anstelle einer Firsthöhe eine Gebäudehöhe festgesetzt.

Das Straßenbild in der Löwenstraße bestimmt sich überwiegend durch Flachdachgebäude, z.T. mit Staffelgeschossen. Ziel ist es diese Gestaltung fortzuführen. Festgesetzt sind daher maximale Gebäudehöhen.

Die festgesetzten Höhen ermitteln sich aus einem Erdgeschoss mit einer Höhe von bis zu 3,50 m (Ladenlokal) sowie Wohngeschossen mit jeweils bis zu 3,0 m sowie mit einem Aufschlag für eine Attika bei Flachdächern oder einem Aufschlag für ein geneigtes Dach. Über die festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen hinaus sind noch untergeordnete Dachaufbauten für technische Anlagen, jedoch mit einer begrenzten Höhe von maximal 2,00 m, zulässig. Auf Flachdächern sind zudem untergeordnete Aufbauten in Form von Fahrstuhleinhausungen, Treppenhäusern, Gewächs- und Gartenhäuser bis zu 3,50 m zulässig. Die Zulässigkeit von kleinen (bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche) Gewächs- und Gartenhäusern begründet sich aus dem im Architektenwettbewerb auf den Dächern vorgesehenen „Urban Gardening“.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### **Plangebiet MU 1**

In den Plangebieten MU 1 und MU 2 sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Meter über Normal Null festgesetzt.

#### Fassadenabschrägung

Der untere Knickpunkt der Fassadenabschrägung ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Höhe des unteren Knickpunktes der Fassadenabschrägung wird wie folgt gemessen:

Schnittpunkt unterer Knickpunkt der Fassadenabschrägung mit der vertikalen Außenwand.

#### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante Hochpunkt Attika oder bei fehlender Attika Oberkante Dachhaut

#### **Plangebiete MU 3, MU 4, MU 5**

In den Plangebiet MU 3, MU 4 und MU 5 sind die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen über die Oberkante der Verkehrsfläche festgesetzt.

#### Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt 1 zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend. Im Fall von Eckgrundstücken ist jeweils der tiefstliegende Punkt der tiefstliegenden zuordbaren Verkehrsfläche maßgebend.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Traufhöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.

#### Firsthöhe

Die Firsthöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Firsthöhe wird wie folgt gemessen:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First- bzw. Hochpunkt

#### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdächern

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Oberkante Hochpunkt Attika oder bei fehlender Attika Oberkante Dachhaut

### **Plangebiete MU 1, MU 2, MU 3, MU 4, MU 5**

#### Dachaufbauten

Unbeachtlich der festgesetzten Höhen sind zulässig:

auf Flachdächern und geneigten Dächern

- Untergeordnete technische Anlagen (z.B. Lüftungs-, Solar- oder Photovoltaikanlage) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 über OK Dachhaut

auf Flachdächern

- untergeordnete Fahrstuhleinhausungen und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m über OK Dachhaut sowie

auf Flachdächern der mit maximal II- und III- geschossigen gekennzeichneten Bereiche nördlich und östlich der festgesetzten Mischverkehrsfläche

- untergeordnete Garten- und Gewächshäuser bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m.

Abgrenzungen unterschiedlicher Geschossigkeiten und Höhen der baulichen Anlagen  
Von den dargestellten Abgrenzungslinien (X-Linien) unterschiedlicher Geschosszahlen bzw. Höhen baulicher Anlagen darf beidseitig der Linie bis zu 0,50 m abgewichen werden.

#### Höhenfestsetzungen in den Plangebieten

##### Plangebiet MU 1

- I-geschossig: GH max.= 92,5 m über NN
- III-geschossig: GH max.= 100,0 m über NN
- III-V-geschossig: FS max.= 97,5 m über NN, GH max.= 105,0 m ü. NN
- V-VI-geschossig: FS max.= 101,0 m über NN, GH max. = 108,5 m ü. NN

##### Plangebiet MU 2

- III-IV-geschossig: GH max.= 106,5 m über NN

##### Plangebiet MU 3

- III-IV-geschossig: GH max.= 16,5 m über VKF

##### Plangebiet MU 4

- II-geschossig: GH max.= 7,0 m über VKF
- III-IV-geschossig (A): GH max.= 16,5 m über VKF
- III-IV-geschossig (B): TH max.= 12,5 m über VKF, GH max.= 16,5 m über VKF

##### Plangebiet MU 5

- II-geschossig: GH max.= 7,0 m über VKF
- III-IV-geschossig: TH max.= 12,5 m über VKF, GH max.= 16,5 m über VKF

#### **7.3.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im gesamten Baugebiet sind überwiegend geschlossene Bauweisen vorzufinden, die auch künftig gesichert werden. Bei dem Plangebieten MU 1 und MU 2 ist jedoch nicht nur eine seitliche Grenzbebauung, sondern auch eine Grenzbebauung zur rückwärtigen Bebauung des

Anwesens Friedensplatz 5 1/10 des Flurstücks 80/16 bzw. zum geplanten Gebäude auf dem Flurstück 80/21 vorgesehen, sodass hier abweichende Bebauungen in Verbindung mit der Darstellung von Baulinien festgesetzt sind.

Der preisgekrönte Architektenentwurf sieht eine Erhaltung der Blockrandbebauung bzw. deren Wiederherstellung in der Löwenstraße vor. Aus diesem Grund rückt die geplante Bebauung in den Plangebieten MU 1 und MU 2 bis an die Straßenkante der Löwenstraße heran. Zur Sicherung dieses Planziels weist der Bebauungsplan entlang der äußeren Verkehrsflächen Baulinien aus.

Eine Besonderheit stellt, die geplante Grenzbebauung (Plangebiet MU 2) zum Anwesen Löwenstraße 8 dar. Aufgrund der bestehenden Fenster von Nebenräumen (Küchen und Bäder) kann derzeit eine Grenzbebauung nur im vorderen Abschnitt der Giebelfassade realisiert werden. Zur Sicherung der Belüftung und Belichtung sowie des Brandschutzes wird die zulässige Anbautiefe auf 10,45 m beschränkt und eine auf 8,80 m zurückspringende Baulinie festgesetzt.

Eine weitere Abweichung ergibt sich bei der Neubebauung im Plangebiet MU1. Zur Vergrößerung der nutzbaren Verkehrsfläche für den Fußgänger und zur Betonung der Eingangssituationen an den Gebäudeecken in der Frankfurter Straße, ist eine zurückspringende Gebäudeflucht im Erdgeschoss festgesetzt.

Eine Unterschreitung der Baulinie ist ebenfalls durch Eingänge, Ein- und Ausfahrten sowie zur Errichtung von Loggien in den Obergeschossen und in Form von Rücksprünge oberhalb der 2. Obergeschosse durch geneigte Fassaden, geneigte Dächer oder durch von der Fassade zurücktretende Geschosse zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinie ist in der Bahnhofstraße und auf dem Friedensplatz zulässig. Zur Vermeidung einer unruhigen Straßenrandgestaltung Regelung bezieht sich diese Regelung hier jedoch ausschließlich auf Vordächer.

Im Blockinnenbereich sind aus gestalterischen Gründen Baugrenzen, die Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der rückwärtigen Gebäude ermöglichen, ausreichend.

Nach den Vorstellungen des Architekturwettbewerbs ist es Ziel in dem Blockinnenbereich die niedrigeren Gebäudeteile zu entwickeln und mit begrünten Flachdächern auszustatten. Im Sinne eines „urban gardening“ sollen im begrenztem Umfang auf den Dächern Garten- und Gewächshäuser ermöglicht werden. Neben diesen Anlagen lässt der Bebauungsplan auch Einhausungen von Aufzügen, Treppenhäuser bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zu. Aus gestalterischen Gründen müssen letztere jedoch entlang der Löwenstraße, der Frankfurter

Straße und im nördlichen Abschnitt des Friedensplatzes mindesten 3,0 m von der Straßenfassade zurückspringen.

Von funktionaler Bedeutung für das Quartier sind die „Durchlässigkeiten“ für Fußgänger. Die beiden vorhandenen Passagen sind daher als solche bindend mit einem Mindestlichtraumprofil festgesetzt. Gleiches gilt für den Bereich der geplanten Überbauung der Ringstraße. Neben Fußgänger erhalten hier jedoch auch Müll- und Rettungsfahrzeuge ein Durchquerungsrecht. Das Lichtraumprofil ist entsprechend auf mindestens 4,00 m festgelegt. Zur Erhaltung der den Friedensplatz und die Bahnhofstraße bestimmenden Baustruktur enthält der Bebauungsplan Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtungen). In der Frankfurter Straße und der Löwenstraße wird auf eine solche Festsetzung aufgrund der dort vorhandenen und geplanten Flachdächer verzichtet.

Ziel der Planung ist es den Fahrradverkehr zu begünstigen. Im Bebauungsplangebiet werden daher überdachte Fahrradabstellplätze, die den Hauptanlagen zuzurechnen sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

### **Rechtliche Festsetzungen:**

#### Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der Plangebiete MU3, MU4 und MU 5 sind nur geschlossene Bauweisen nach § 22 Abs. 3 BauNVO zulässig.

#### Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Innerhalb der Plangebietes MU 1 und MU 2 sind nur abweichende Bauweisen nach § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksgrenzen (§ 23 BauNVO)

Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot)

Entlang der Baugrenzen und Baulinien sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO nach folgenden Vorgaben zulässig:

Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien mit Erkern, Balkonanlagen und Vordächern ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Vordächer bis zu einer maximalen Tiefe von 1,50 m auf dem Friedensplatz und in der Bahnhofstraße.

Ein Zurücktreten von den Baulinien ist in folgender Form zulässig:

- Rücksprünge in der Erdgeschosszone des Plangebietes MU 1 gemäß der zeichnerischen Darstellung
- Rücksprünge im Bereich von Eingängen sowie Ein- und Ausfahrten
- Rücksprünge durch Loggien in den Obergeschossen

- Rücksprünge oberhalb der 2. Obergeschosse durch geneigte Fassaden, geneigte Dächer oder durch von der Fassade zurücktretende Geschossen.

Dachaufbauten auf Flachdächern

auf Flachdächern der mit

- untergeordnete Fahrstuhleinhausungen und Treppenhäuser bis zu einer maximalen Fläche von 20 m<sup>2</sup>,

auf Flachdächern der mit maximal II- und III- geschossigen gekennzeichneten Bereiche nördlich und östlich der festgesetzten Mischverkehrsfläche

- untergeordnete Garten- und Gewächshäuser bis zu einer maximalen Fläche von 20 m<sup>2</sup>.

Auf Flachdächern angeordnete Fahrstuhleinhausungen und Treppenhäuser entlang der Löwenstraße, der Frankfurter Straße und des Friedensplatzes müssen mindestens 3 m von der Vorderkante der Straßenfassade zurückspringen.

#### Überbauungen, Passagen und Durchfahrten

Im Bereich der Frankfurter Straße ist innerhalb der dargestellten Flächen eine Überbauung des Fußweges ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Das Lichtraumprofil darf eine Höhe von 3,20 m nicht unterschreiten.

Innerhalb der Blockrandbebauung am Friedensplatz und entlang der Bahnhofstraße sind entsprechend der dargestellten, mit Gehrecht belasteten Flächen, Fußgängerpassagen mit einem Lichtraumprofil von mindestens 3,00 m herzustellen, bzw. freizuhalten. Abweichungen von der gekennzeichneten Lage innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig. Die Mindestbreite der Passagen beträgt 3,00 m.

Innerhalb der Blockrandbebauung entlang der Löwenstraße ist entsprechend der dargestellten, mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten belasteten Flächen, eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr mit einem Lichtraumprofil von mindestens 4,50 m herzustellen, bzw. freizuhalten.

#### Stellung der baulichen Anlagen

Der Hauptfirst der Hauptgebäude ist entsprechend der Darstellung der im Bebauungsplan dargestellten Pfeile auszurichten. In Bereichen ohne Darstellung sind nur Flachdächer zulässig.

### **7.3.5 Bauliche Dichte**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB)**

Im Plangebiet befinden sich derzeit 60 Wohneinheiten. Durch die Neubauvorhaben werden in absehbarer Zeit 78 Wohneinheiten hinzukommen.



In dem Verwaltungsgerichtsurteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshof vom Urteil vom 13.10.2016 (4C 062/15.N) wird ausgeführt, dass Bebauungspläne, in denen Bestandsgebiete überplant werden, nicht von den Vorgaben des Zieles Z3.4.1-9 des Regionalplanes betroffen sind. Insofern sich keine Festsetzung zur Einhaltung von Obergrenzen der Wohneinheiten / ha Bruttobauland zu treffen.

### **7.3.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim müssen im Plangebiet keine Stellplätze nachgewiesen werden. Aufgrund der angespannten Parkplatzsituation empfiehlt es sich jedoch im Fall von Neubebauungen Stellplätze, insbesondere in Tiefgaragen, zu errichten.

Um Flexibilität zu gewährleisten sind Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind aus gestalterischen zulässigen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

Für Nebenanlagen gelten keine Einschränkungen.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

##### Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **7.3.7 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Einzeldenkmäler sowie denkmalschützte Gesamtanlagen. Die denkmalgeschützten Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Frankfurter Straße und die Stadtkirche verfügen jedoch über eine gewisse Strahlkraft, die sich insbesondere auf das Neubauvorhaben auswirken. Insofern wird bei der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Zustimmung erforderlich.

Bezüglich der Bodendenkmäler ist folgender Hinweis sinnvoll:

## **Empfehlungen und Hinweise**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG.

### **7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Absicherung der Passagen ist es erforderlich Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit festzusetzen. Bezüglich der geplanten Durchfahrt werden Fahrrechte zu Gunsten der Müllabfuhr und Rettungsdienste erforderlich. Zudem verlaufen im nördlichen Straßenanschluss der Ringstraße an die Löwenstraße verschiedene Kabel und Leitungen. Diese müssen im Zuge der Baumaßnahmen innerhalb der geplanten Durchfahrt verlegt werden, sodass auch die Eintragung von Leitungsrechten erforderlich wird.

#### **Rechtliche Festsetzungen:**

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Gehrechten sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellt.

Die Festsetzung der Gehrechte erfolgt zu Gunsten der Öffentlichkeit. Die Festsetzung der Fahrrechte erfolgt zu Gunsten der Müllabfuhr, der Feuerwehr und sonstiger Rettungsdienste. Das Leitungsrecht erfolgt zu Gunsten der Stadt Rüsselsheim sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsbetriebe.

### **7.5 Grünflächen / Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20 und 25 BauGB)**

Aufgrund der Neuplanung können die vorhandenen Bäume im Bereich des Parkplatzes nördlich der Löwengasse 8 nicht erhalten werden. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem neuen Quartiersplatz ist die Anpflanzung eines großkronigen Baumes festgesetzt. Die vorhandenen Bäume in der Löwenstraße werden nach dem städtebaulichen Wettbewerbskonzept aufgrund der gewünschten Herstellung der Blockrandbebauung perspektivisch entfallen. Aufgrund der sehr hohen Versiegelung kommt hinsichtlich des Kleinklimas daher der Dach- und der Fassadenbegrünung hohe Bedeutung zu.

Im Bereich des Neubauhabens erfolgte einer artenschutzrechtlichen Überprüfung von Memoconsult (siehe Anlage 1) mit dem Ergebnis, dass beim Abbruch auf eventuelle Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu achten ist. Bei künftigen, derzeit noch nicht absehbaren, Bauvorhaben ist den Artenschutzbelangen im Rahmen der Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahrens Rechnung zu tragen.

## **Rechtliche Festsetzungen:**

### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Platz" ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe / Baumgrube pro Baum beträgt 8 m<sup>2</sup> bzw. 12 m<sup>3</sup>. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Der angegebene Standort ist nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung der Freiraum- bzw. Straßenraumplanung festzulegen.

#### Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster, ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup>, sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gilt eine Pflanze je laufender Meter Wand. Die Pflanzenauswahl muss gemäß Pflanzliste 1 erfolgen.

#### Pflanzliste 1 Fassadenbegrünung

- |                      |   |
|----------------------|---|
| - Strahlengriffel    | - Actinidia arguta  |
| - Pfeifenwinde       | - Aristolochia macrophylla                                |
| - Trompetenblume     | - Campsis radicans  |
| - Waldrebe in Sorten | - Clematis spec.  |
| - Spindelstrauch     | - Euonymus fortunei                                       |
| - Efeu               | - Hedera helix od. hibernica                              |
| - Kletterhortensie   | - Hydrangea petiolaris                                    |
| - Geißblatt in Arten | - Lonicera spec.  |
| - Wilder Wein        | - Parthenocissus quinquefolia und tricuspidata „Veitchii“ |
| - Knöterich          | - Polygonum aubertii                                      |
| - Kletterrose        | - Rosa spec.  |
| - Wisteria           | - Wisteria sinensis                                       |

#### Dachbegrünung

Flachdächer sind, wenn sie nicht als Dachterrasse, für Wegeverbindungen oder für Dachaufbauten genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke des Substrats beträgt mindestens 15 cm.

## Artenschutz

Bei Abbruchmaßnahmen im Plangebiet MU 1 ist die Blechverkleidung des Mauerkranzes im Dachbereich von Hand zu entfernen und dabei auf Fledermäuse zu achten. Im Fall eines Vorkommens ist ein Artenspezialist hinzuzuziehen.

Bei Baumaßnahmen in anderen Plangebieten sind artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen und im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren bei Abbruchmaßnahmen zu dokumentieren.

## **7.6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)**

### 7.6.1 Abwasser / Niederschlagswasser

In den Straßen des Plangebietes befinden sich Mischwasserkanäle. Für eine Regenwasserversickerung ist das Gebiet, aufgrund der hohen Grundwasserstände, potenziell weniger gut geeignet. Die überwiegend vorhandene und dichte Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad der Hofflächen lässt zudem kaum Spielraum für die Errichtung von Versickerungs- und Regenrückhalteanlagen. Die nachträgliche Errichtung eines Trennsystems ist sehr aufwändig und aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen Einrichtungen nicht wirtschaftlich, sodass seitens der Stadt Rüsselheim eine Einleitung des Regenwassers in das Mischkanalsystem favorisiert wird. Auf eine zwingende Festsetzung zur Versickerung des Regenabwassers oder zur Regenrückhaltung wird daher verzichtet.

### 7.6.2 Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist mit Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen versorgt. Die Versorgung von Neu- und Umbauten kann über die bestehenden Leitungsnetze gesichert werden. Festsetzungen werden hierzu nicht erforderlich. Bezüglich der Umbaumaßnahmen in der Ringstraße werden neue Leitungsführungen erforderlich (siehe hierzu auch Pkt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte).

## **7.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoch anstehendem Grundwasser.

Das Plangebiet ist gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Regierungspräsidiums Darmstadt vom November 2015, als potenzielle Überschwemmungsfläche für ein hundertjähriges Hochwasser, mit einer Wassertiefe von bis zu 1 m, gekennzeichnet. In seinem Merkblatt verweist das RP auf Maßnahmen der Flächenvorsorge (Administrative Instrumente, Angepasste Flächennutzung, Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes siedlungswasserwirtschaftliche Maßnahmen, Objektschutz, sonstige Maßnahmen) sowie Maßnahmen der Hochwasserversorge (Bauvorsorge, Informationsvorsorge, Verhaltensvorsorge, Vorhaltung, Vor- und Nachbereitung der Gefahrenabwehr) hin.

Im Hinblick auf die bereits überwiegend vorhandene Bebauung im Plangebiet und ihrem Wert für die Identität der Stadt Rüsselheim scheidet ein alternativer Standort für das Planungsvorhaben aus. Maßnahmen, wie z. B. das Anschütten von Gelände oder die Aufständigung von Gebäuden sind im städtebaulichen Kontext städtebaulich nicht vertretbar.

Der mögliche Objektschutz und Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen bleiben somit eingeschränkt. Als geeignete Vorsorgemaßnahmen im Bebauungsplanverfahren verbleiben jedoch Festsetzungen von Maßnahmen zum Umgang mit Heizölverbraucheranlagen, der Ausschluss von Wohnräumen in Kellergeschossen und die Festsetzung von Maßnahmen gegen drückendes Wasser. Letztere werden auch aufgrund des hohen Grundwasserstandes, welcher im Falle eines Hochwassers noch ansteigen kann, sinnvoll.

Darüber hinaus können individuelle Schutzmaßnahmen an Gebäuden sinnvoll werden, die jedoch einer Einzelfallbetrachtung unterliegen und von den Bauherren bestimmt werden sollen. Hinweise hierzu liefern z.B. das „DWA-Merkblatt M 553“ oder auch die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB).

## **Rechtliche Festsetzungen**

### Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Bewirtschaftungsplans, mit Datum vom 09.08.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 /1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17.07.2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/ 2006 S. 1704, zu beachten. Im Plangebiet sind hohe Grundwasserstände zu erwarten.

In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohr-

durchlässe, etc.) sind vor permanent drückendem Wasser, gemäß DIN 18.195 Teil 6 Abschnitt 8, zu schützen (z.B. durch den Einbau von weißen Wannen).

#### Hochwasserrisikogebiet

Die Flächen südlich des Hochwasserschutzdamms befinden sich ausweislich der Gefahrenkarte des Hochwassermanagementplans des Regierungspräsidiums Darmstadt (Stand November 2015) in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwasserereignisses indem ein Hochwasser mit einer Höhe bis zu einem Meter auftreten kann. Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw.- minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

### **Hinweise und Empfehlungen**

#### Hochwasserrisikogebiet

Nach § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Gemäß § 78 c Abs. 3 WHG sind bis zum 05.01. 2033 Heizölverbraucheranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern entsprechende Heizölverbraucheranlagen vor diesen Zeitpunkt wesentlich geändert werden, sind diese bereits zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Bezüglich weiterer möglicher Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw.- minderung wird auf das „Merkblatt M 553“ der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) und die „Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen.

### **7.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Seitens der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft wurde am 22.10.2019 ein Lärmschutzgutachten erstellt (s. Anlage 2). Im Ergebnis wurden in der Frankfurter Straße und im südlichen Plangebiet Lärmpegelbereiche V und IV festgelegt, die zu passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden führen.



## Rechtliche Festsetzungen

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

- Beurteilungszeitraum tags,
- Immissionshöhe 3. OG.

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 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

	Spalte 1	2
Zeile $L_a$ / [dB(A)]	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80a

a: für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

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.

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.

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.

#### Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

### **7.9 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)**

Entlang des Friedensplatzes und der Bahnhofstraße ist es Ziel, die Dachlandschaft mit den geneigten Dächern zu erhalten. Entsprechend dem Befund sind Satteldächer und Mansarddächer zulässig. Im rückwärtigen 1 bis 3-geschossigen Bereich (Ringstraße) sind nur Flachdächer, die begrünt werden müssen, zulässig, wodurch perspektivisch das optische Bild für die umgebenden Wohnnutzungen verbessert werden soll. In der Löwenstraße und der Frankfurter Straße sind gleichfalls zu begrünende Flachdächer festgesetzt.

Aus Gründen der Stadtgestaltung sind zudem Vorgaben zu Antennen- und Solaranlagen und zu Mülltonnenstandorten in dem Bebauungsplan aufgenommen. Letztere Festsetzungen sollen auch dazu beitragen, dem Hinterhofcharakter in der Ringstraße entgegen zu wirken.

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

## 1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung

### **Dachform und Dachneigung**

#### Plangebiete MU 5 und MU 4

In den mit Firstpfeilen gekennzeichneten Bereichen sind bei Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer in Form von Sattel und Mansarddächern zulässig. Die Dachneigung beträgt:

- Satteldächern: 30 bis 45°
- Mansarddächer mit folgenden Dachneigungen:  
Unterdach 70-85°, Oberdach 5 - 35°

in den mit II-geschossig sowie mit II-IV-geschossig (A) gekennzeichneten Bereichen sind nur zulässig:

- Flachdächer

#### Plangebiete MU 1, MU 2 und MU 3

In den mit MU 1, MU 2 und MU 3 gekennzeichneten Plangebieten sind nur zulässig:

- Flachdächer

### **Antennenanlagen**

Antennenanlagen sind nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden zulässig. Mastförmige Antennenanlagen sind nur zulässig, wenn der Mastdurchmesser weniger als 5 cm beträgt und die Antennenanlage nicht mehr als 2,00 Meter über den Hochpunkt des Daches hinausragt. Parabolförmige Antennenanlagen sind nur an Dächern und Fassaden zulässig, die nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind. Sie dürfen über den Hochpunkt des Daches nicht hinausragen. Pro Gebäude ist maximal eine Außenantennenanlage zulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn der Empfang nachweislich nicht anderes gewährleistet werden kann.

### **Solaranlagen**

Solarpanele sind bevorzugt auf Dächern, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, anzuordnen. Auf Fassaden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie nicht zulässig.

Panale sind, soweit möglich, symmetrisch auf den Dach- und Fassadenflächen anzuordnen und in ihrer Farbgebung auf den Untergrund abzustimmen. Insbesondere sind starke Blau-Rot-Kontraste zu vermeiden.

## 2. Vorschriften zur Außenanlagengestaltung

### Mülltonnenstandorte

Mülltonnenaufstellflächen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn diese mit einem festen Sichtschutz umgeben sind, sodass die Mülltonnen vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

## **7.10 Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

Folgende sonstige Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen:

### Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. liegen.

### Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren. Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

### Altflächen

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umweltschutz, vom 28.08.2019 sind in der Altflächendatei des Landes Hessen Altflächen erfasst. Danach befanden sich von 1957 bis 2003 mehrere Betriebe, die der Branchenklassen 4 und 5 zugeordnet sind. „Dies stellen gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ein hohes bzw. ein sehr hohes Gefährdungspotenzial für die Umwelt dar. Ob ein solches tatsächlich vorliegt, können technische Gutachten klären.“

Betroffen hiervon sind folgende Grundstücke:

Löwenstraße 10, Frankfurter Straße 9, Frankfurter Straße 17, Friedensplatz 7

### Satzung zur Gestaltung von Webeanlagen

Auf die Satzung zur Regelung der Anbringung und äußeren Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt Rüsselsheim, beschlossen am 18.06.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim, wird verwiesen.

## 8. Städtebauliche Planstatistik

	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Urbanes Gebiet</b>		<b>9.053</b>
MU 1	2.731	
MU 2	296	
MU 3	961	
MU 4	2.786	
MU 5	2.279	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>2.602</b>
Straßenverkehrsflächen	1.687	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	915	
<b>Summe</b>		<b>11.655</b>

