

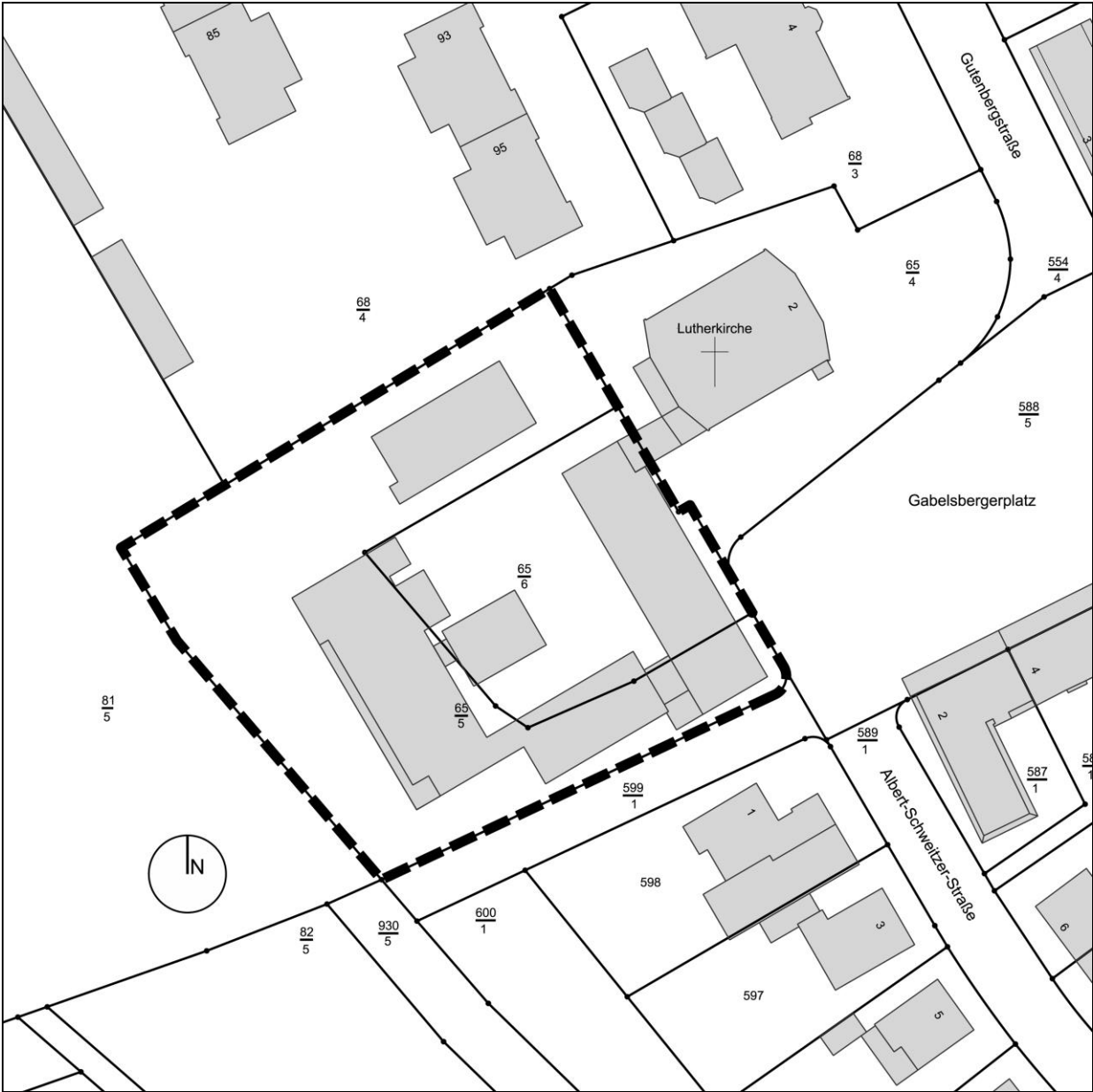
Stadt Rüsselsheim am Main

Stand: 24.04.2018

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren Nr. V+E 10
"Gabelsberger Platz", Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12

Begründung

Entwurf



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V+E 10

ohne Maßstab

Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	4
2	Geltungsbereich	4
2.1	Topographie	4
3	Planungsgrundlagen	4
3.1	Übergeordnete Planung	4
3.2	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	5
4	Beschreibung des Gebietes	5
4.1	Denkmalschutz im Umfeld des Plangebietes	5
4.2	Bodendenkmale	6
5	Vorhabenbeschreibung	6
5.1	Nutzungskonzept	6
5.2	Städtebauliches Konzept	6
5.3	Erschließung	7
5.4	Stellplätze, Carports	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1	Art und Umfang der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Erschließung, ruhender Verkehr	10
6.4	Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Baulasten	11
6.5	Grünordnerische Festsetzungen / Ersatzpflanzungen	12
6.6	Gestalterische Festsetzungen	12
7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
7.1	Dächer	12
7.2	Stützmauer entlang der Grenze zwischen den Parzellen 65 / 5 und 65 / 6	12
8	Bodenneuordnung und Baumaßnahmen	13
9	Verfahren nach § 13a BauGB, Umweltprüfung, Umweltbericht.....	13
10	Regelung von Eingriff und Ausgleich	14

10.1	Artenschutz	14
10.2	Gehölzbestand	14
11	Schallimmissionsschutz	15
12	Wasserwirtschaftliche Belange	16
12.1	Abwasserbeseitigung, Entwässerung	16
13	Ver- und Entsorgung	16
13.1	Versorgung mit Strom, Gas	16
13.2	Löschwasserversorgung	17
14	Belange der Feuerwehr.....	17
15	Kampfmittel	18
16	Kosten der Bauleitplanung	18
17	Pflanzempfehlungsliste	19
18	Durchführungsvertrag	20

1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V+E 10 „Gabelsberger Platz“ einschließlich der Erstellung des erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Studentenwohnheimes mit Foyer, eines Wohnhauses und des Ersatzbaus einer Kindertagesstätte auf einer Teilfläche des Areals der Evangelischen Luthergemeinde Gutenbergstraße 2 geschaffen werden. Die von den Maßnahmen betroffenen Grundstücksflächen wurden von der Evangelischen Luthergemeinde an den Vorhabenträger veräußert.

2 Geltungsbereich

Das ca. 0,49 ha große Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 12, westlich des Gabelsberger Platzes. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen dem südöstlichen Bereich des Schwimmbads „An der Lache“ und der Lutherkirche. Im Süden wird der Bereich begrenzt vom Fuß- und Radweg „An der Lache“.

Folgende Flächen sind Teil des Vorhabens

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse
0037 Rüsselsheim	12	65 / 5	Vorhabenträger
0037 Rüsselsheim	12	65 / 6	Vorhabenträger

2.1 Topographie

Das bestehende Gelände weist einen deutlichen Höhenunterschied zwischen der westlichen und der östlichen Grenze des Plangebiets auf. Der westlich des bestehenden Gemeindehauses gelegene Teil des Plangebiets liegt ca. einen Meter tiefer als der Gabelsberger Platz. Die Planung sieht vor, den Bereich der Kindertagesstätte an der Höhenlage des Gabelsberger Platzes auszurichten. Der Freibereich der KITA fällt nach Westen um ca. 65 Zentimeter. Im Bereich der Einfriedung der Freifläche der KITA ist zum Studentenwohnheim hin ein durch eine Mauer abgefangener Versprung der Geländehöhe um ca. einen Meter nach unten vorgesehen.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit Oktober 2011 gültigen regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Regionaler Raumordnungsplan Planungsregion Südhessen RROP). Dieser beinhaltet den Regionalplan Südhessen und den regionalen Flächennutzungsplan und wurde vom Regionalverband FrankfurtRheinMain erarbeitet. In der zugehörigen Kartierung ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens V+E 10 als Fläche für Gemeinbedarf, Bestand, ausgewiesen.

3.2 Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

Die planungsrechtlichen Vorgaben werden auf der Rechtsgrundlage der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) festgesetzt.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 08.01.1965 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 56 "Die Lachengärten". Das Grundstück, Gutenbergstraße 2, ist durch den Plananschrieb „Ev. Kirche und Gemeindezentrum“ und über die graphische Darstellung der Kirchengebäude als „öffentliche Einrichtungen“ gekennzeichnet. Für das nördlich angrenzende Grundstück wurde zur Entwicklung einer Wohnnutzung das Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 56/1 „Die Lachengärten, 1. Änderung“ durchgeführt. Der südlich angrenzende benachbarte Wohnbaubestand in der Albert-Schweitzer-Straße 1,3,5 ff. wurde im gültigen Bebauungsplan Nr. 56 als Reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 festgeschrieben.

Der Bebauungsplan enthält keine weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich demzufolge nach § 34 BauGB.

Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens ist erforderlich, um die Ziele einer städtebaulichen Arrondierung und Nutzungsverbesserung des Areals in Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet zu bringen.

4 Beschreibung des Gebietes

Die Flächen des Geltungsbereiches werden nördlich von einer dreigeschossigen Wohnbebauung und östlich von der Evangelischen Lutherkirche sowie dem Gabelsberger Platz begrenzt. Das Plangebiet ist erschlossen durch die angrenzenden Verkehrsstraßen Gutenbergstraße im Osten, Albert-Schweitzer-Straße sowie durch ein öffentlichen Fuß- und Radweg im Südwesten. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen weiteren öffentlichen Fuß- und Radweg und die sich daran anschließenden Außenanlagen des Frei- und Hallenbades. In der direkten Nachbarschaft des Plangebietes liegen das Gelände der Hochschule und die eingeschossige Wohnbebauung der Albert-Schweitzer-Straße.

4.1 Denkmalschutz im Umfeld des Plangebietes

Die benachbarte Lutherkirche liegt östlich des Plangebietes und ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Im Plangebiet selbst sind keine Kulturdenkmäler vorhanden.

Durch die gegebene Topografie des Grundstücks liegt das Wohnheim bezogen auf den Gabelsberger Platz tiefer und tritt dadurch in Bezug auf die Kirche zusätzlich in den Hintergrund.

In einer perspektivischen Studie der geplanten Gesamtanlage zeigt sich, dass sich die neuen Gebäude harmonisch in die umliegende Bebauung einfügen. Vom Gabelsberger Platz neben der Kirche aus ist das Studentenwohnheim untergeordnet sichtbar und wird verdeckt von der Traufe der Kindertagesstätte. Das Grundstück auf der Höhe des Studentenwohnheims fällt hingegen stark ab, sodass das unterste Geschoss in Bezug auf die Kirche nahezu einer Souterrain-Situation vergleichbar wäre. Das Staffelgeschoss ist mit Rücksprüngen in verschiedenen Abständen von der Außenfassade des Hauptbaukörpers festgesetzt, sodass die Höhenwirkung zusätzlich deutlich reduziert wird.

4.2 Bodendenkmale

Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Lediglich die Lutherkirche steht unter Schutz. Der Umgebungsschutz nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) § 18 Abs.2 findet Anwendung.

Bodendenkmäler im Plangebiet bzw. diesbezügliche Erkenntnisse und Hinweise liegen nicht vor.

5 Vorhabenbeschreibung

5.1 Nutzungskonzept

Direkt am Gabelsberger Platz, am Standort des vorhandenen Gemeindehauses, soll die neue Kindertagesstätte zweigeschossig positioniert werden. So kann während der Bauzeit der Neuen der Betrieb des bestehenden Kindergartens fortgeführt werden. Die Erschließung erfolgt über den Gabelsberger Platz. Die unmittelbare räumliche Nähe zum zukünftigen Gemeindehaus soll zu räumlichen Synergien als kulturelles Zentrum führen. Die Ev. Luthergemeinde wird die Trägerschaft der Kindertagesstätte weiterführen.

Zwischen Freibad und Kindertagesstätte soll ein viergeschossiges Studentenwohnheim mit Bezug zur Hochschule Rhein-Main entstehen. Für das studentische Wohnen sind insgesamt 80 Einzelapartements und weitere 12 Betten in Wohngemeinschaften geplant. Das Grundstück stellt in seiner Lage mit unmittelbarer Nähe zur Hochschule den idealen Standort für ein Studentenwohnheim dar, entlastet den Druck auf den Wohnungsmarkt und bietet durch das nahe gelegene Schwimmbad einen hohen Freizeitwert für die Studenten. Die Evangelische Luthergemeinde stellt schon heute Räume des Gemeindehauses Studenten für wöchentliche Treffen zur Verfügung und ist daran interessiert, die Arbeit mit den dann dort wohnenden Studenten zu intensivieren.

Das vorhandene, eingeschossige Pfarrhaus und die sich zurzeit im Komplex des Gemeindehauses befindlichen Gemeindewohnungen sollen durch ein dreigeschossiges Wohnhaus für Mitarbeiter der Ev. Kirchengemeinde und der Hochschule am Standort des Pfarrhauses ersetzt werden. Für das Wohnhaus sind 7 Wohneinheiten geplant.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Gesamtkonzeption der bestehenden Anlage, 1957 von dem Architekten Theo Pabst realisiert, wird aufgenommen. Die neu entstehenden Gebäude gruppieren sich um einen großen, sich nach Süden öffnenden Innenhof, der als Außenanlage der Kindertagesstätte sowie als Zugang zum Wohnheim dient.

Die Gebäudehöhen staffeln sich von der zweigeschossigen Kindertagesstätte am Gabelsberger Platz über das dreigeschossige Wohngebäude bis hin zum von der Kirche abgewandten viergeschossigen Studentenwohnheim. So behält die Kirche ihre stadträumliche Präsenz.

Durch die Zweigeschossigkeit der Kindertagesstätte wird der Platz im Westen räumlich gefasst und vermittelt stadträumlich zwischen den Einfamilienhäusern der Albert-Schweitzer-Straße und dem nordwestlich gelegenen Gebäudekomplex aus Wohnhaus und Wohnheim.

Die südlich des Grundstücks angeordneten Stellplätze auf Parzelle 65/5 werden entlang der südlichen Grundstücksgrenze angelegt, eine direkte Überfahrt auf den öffentlichen Fuß- und Radweg

(Parzelle 599/1) soll durch geeignete gestalterische bzw. bauliche Maßnahmen verhindert werden. Mit dieser räumlichen Abgrenzung zum angrenzenden, öffentlichen Fuß- und Radweg sowie zusammen mit im Bereich der Stellplätze vorhandenen und neu anzupflanzenden Hochstämmen soll ein vermittelnder Übergang zur kleinteiligen Struktur der Einfamilienhäuser der Albert-Schweitzer-Straße hergestellt werden.

5.3 Erschließung

Die Hauptzugänge von Kindertagesstätte, Studentenwohnheim und Wohngebäude werden räumlich getrennt. Die Erschließung der Kindertagesstätte und des zukünftigen Gemeindehauses erfolgen direkt über den Gabelsberger Platz. Die halböffentlichen Gebäude sind so leicht auffindbar und der Platz wird belebt. Die gestaltete Freifläche vor dem Gemeindehaus lädt auch bei Bring- und Abholsituationen im Alltag des Kindergartens zum Verweilen ein.

Der Zugang zum neuen Wohnhaus erfolgt vom Gabelsberger Platz über einen nördlich des Gebäudes gelegenen Fußweg, der an das östlich angrenzende Grundstück der Kirchengemeinde und den westlich des Grundstücks gelegene öffentlichen Fuß- und Radweg angeschlossen ist.

Die Haupteerschließung des Studentenwohnheims erfolgt über eine im südlichen Teil des Grundstücks gelegene Zufahrt auf Parzelle 65/5 (GFL2), sie ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Über diese Zufahrt sind die Stellplätze des Studentenwohnheims und anteilige Stellplätze für das Wohngebäude sowie der Kindertagesstätte angeordnet.

Ein weiterer, fußläufiger Zugang zum Studentenwohnheim befindet sich, angebunden an den bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg, nördlich der Bebauung.

5.4 Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Die aktuell geltende Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main findet im Plangebiet Anwendung. Die PKW-Stellplätze und Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren und den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die Maßnahme anderen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung für das allgemeine Wohnhaus (10 PKW-Stellplätze) und für das Studentenwohnheim (23 PKW-Stellplätze) können im Plangebiet hergestellt werden.

Sieben der gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen zehn Pkw-Stellplätze des neuen Wohnhauses, einschließlich eines Behinderten-Pkw-Stellplatzes, werden im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf Flurstück 65 / 5 hergestellt; die Zufahrt erfolgt zwischen dem Kirchengebäude und dem Neubau der Kindertagesstätte, teilweise über das Grundstück der Kirchengemeinde (65 / 4) und das Grundstück der KITA (65 / 6) vom Gabelsberger Platz her. Eine Gestattung der Überfahrt wurde seitens des Ev. Kirchengemeindeverband Rüsselsheim sowie des Eigentümers von Flurstück 65 / 6 zugesagt und sind in Form einer Baulast zu sichern. Drei weitere Stellplätze sind im südöstlichen Bereich des Plangebiets auf Parzelle 65/5 vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt vom Gabelsberger Platz.

Die 23 gemäß Stellplatzsatzung für das Studentenwohnheim erforderlichen Stellplätze, einschließlich eines Behinderten-Pkw-Stellplatzes, sind entlang der Zufahrt im südlichen Teil des Grundstückes 65 / 5 vorgesehen.

Die Stellplätze dürfen nicht über den südlich gelegenen Verbindungsweg (Fuß- und Radweg Parzelle 599/1) vom Gabelberger Platz zur Straße „An der Lache“ angebunden werden. Hier ist an der Grundstücksgrenze der Parzelle 65/5 durch geeignete Maßnahmen das Befahren des Weges zu verhindern.

Von den erforderlichen PKW-Stellplätzen für die KITA, einschließlich eines Behinderten-Pkw-Stellplatzes, werden vier im Plangebiet auf dem KITA-Grundstück, Flurstück 65 / 6 hergestellt. Die Zufahrt erfolgt über Flurstück 65 / 5 vom Gabelberger Platz. Die Überfahrt ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 mit dem Geh-Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 zugunsten der Parzelle 65/6 gesichert.

Zusätzliche Parkplätze für die Kindertagesstätte stehen auf dem Gelände des Gemeindehauses zur Verfügung. Durch die unterschiedlichen Nutzungszeiten der Einrichtungen (Kindergarten Montag bis Freitag tagsüber, Gemeindehaus abends und am Wochenende) ist eine Doppelnutzung vorgesehen. Eine Aufstellung der geplanten Aktivitäten der Ev. Luthergemeinde legt dar, dass die Veranstaltungen, die ein erhöhtes Parkaufkommen verursachen, ausschließlich abends bzw. am Wochenende stattfinden.

Die verbleibenden erforderlichen Stellplätze der Kindertagesstätte werden außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück der Lutherkirche auf Parzelle 65/4 über eine Stellplatz- Doppelnutzung zur Verfügung gestellt. Für die Regelung einer Stellplatz- Doppelnutzung von vorhandenen Stellplätzen in der geforderten Anzahl ist eine entsprechende Baulast auf Parzelle 65/4 zugunsten der Kindertagesstätte einzutragen.

Die für das Studentenwohnheim erforderlichen Fahrradstellplätze werden entlang des zentral gelegenen Zugangs zum Wohnheim angeordnet. Zusätzlich sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im über eine Außenrampe zugänglichen Kellergeschoss des Wohnheims vorgesehen. Die Fahrradstellplätze für Wohnhaus und KITA sind im Bereich der jeweiligen Eingänge vorgesehen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll in Art und Umfang der baulichen Nutzung den Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 56 "Die Lachengärten" entwickelt werden. Die vorgesehenen Nutzungen als Studentenwohnheim, Wohnhaus und Kindertagesstätte sind eng mit den Aktivitäten der Kirchengemeinde verknüpft. Die Kindertagesstätte wird weiterhin von der EKHN betrieben. Das Wohngebäude kann als Wohnung u.a. für Mitarbeiter der Kirchengemeinde genutzt werden.

Die Bebauung im Plangebiet fügt sich im Hinblick auf den Umfang der baulichen Nutzung harmonisch in das Umfeld ein. Mit der Bebauung werden die räumlichen Kanten des Plangebiets weitestgehend geschlossen. Zentral angeordnet befinden sich die Freifläche der Kindertagesstätte sowie der Hauptzugang zum Studentenwohnheim. Die Höhe und Dichte der Bebauung ist entsprechend der angrenzenden Bebauung festgelegt; sie entwickelt sich von der zwingend zweigeschossigen Kindertagesstätte am Gabelsberger Platz, über das dreigeschossige Wohngebäude im Norden, hin zum viergeschossigen Studentenwohnheim im westlichen Bereich des Plangebiets. Durch die gegebene Topografie des Grundstücks liegt das Wohnheim bezogen auf den Gabelsberger Platz tiefer und tritt dadurch in Bezug auf die Kirche zusätzlich in den Hintergrund.

Der wertvolle Baumbestand westlich angrenzend an das Plangebiet sowie im westlichen Bereich des Grundstücks kann weitestgehend erhalten bleiben. Die Neuordnung der Freiflächen im Plangebiet soll eine Verbesserung der Freiraumqualität bewirken und das ökologische Potenzial durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie der Entsiegelung der Oberflächen steigern.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich am geplanten Nutzungskonzept des Vorhabens. Demnach sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 folgende Nutzungen zulässig: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Anlagen zur Kinderbetreuung sowie Spielanlagen, Wohngebäude sowie Studentenwohnheim.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Neubauten im Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen, Baulinien, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen im Rahmen der zulässigen städtebaulichen Kennwerte nach Baunutzungsverordnung festgelegt.

Diese Festsetzungen dienen der Einfügung des Neubaus in den bestehenden städtebaulichen Kontext. Die Zahl der Vollgeschosse der Kindertagesstätte wird auf zwingend zwei festgesetzt. Somit ist die Raumkante zum Gabelsberger Platz gewahrt. Für das Wohngebäude und das Studentenwohnheim sind maximale Geschosshöhen von drei bzw. vier festgelegt. Das Foyer zwischen Studentenwohnheim und Wohnhaus wird mit einem Vollgeschoss ausgewiesen.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß in Meter festgelegt.

Der Basis- Bezugspunkt der Höhe „Planungsebene $\pm 0,00$ m“ für die Gebäude Kindertagesstätte, Wohnhaus und Studentenwohnheim mit Foyer wird der Höhe 88,30 über NN zugeordnet. Die Lage des Höhenbezugspunktes 88,30 m ü. NN ist in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan fixiert. Die zulässige Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Basis- Bezugspunkt bis zur oberen Bezugslinie, d.h. bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (vgl. Hessische Bauordnung § 6 HBO).

Die NN-Höhe im Eingangsbereich der geplanten Kindertagesstätte, gemittelte Hinterkante des Gehwegs des Gabelsberger Platzes beträgt ca. 88,10 m ü. NN.

Als Maß der baulichen Nutzung werden für das Flurstück 65 / 5 eine Grundflächenzahl von 0,45 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,30, für das Flurstück 65 / 6 eine Grundflächenzahl von 0,45 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstwerte festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl bezieht sich auf die Grundflächen von Hauptgebäuden und Terrassen.

Die zulässige Grundfläche des Flurstücks 65 / 6 darf durch die Grundflächen von Garagen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche des Flurstücks 65 / 5 darf durch die Grundflächen von Garagen (Carports) und Stellplätzen mit ihren Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Der maximal festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ von 1,3 für Flurstück 65 / 5, das für Wohnzwecke genutzt wird, orientiert sich an den Vorgaben aus § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, die eine GFZ von 1,2 vorsieht. Die geringfügig höhere GFZ ist städtebaulich begründet, da es sich bei der vorgesehenen Wohnbebauung um eine Gebietsrand-Bebauung handelt, an die westlich eine nicht überbaubare Freifläche eines Schwimmbades und nördlich die Freifläche einer Wohnanlage grenzt. Die Verdichtung im Bereich von Flurstück 65 / 5 ermöglicht zudem die Ausbildung einer attraktiven Freifläche der Kindertagesstätte (Flurstück 65 / 6).

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß den Festsetzungen im Planbild über Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Im Plangebiet ist die offene Bauweise zulässig. Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist aufgrund der Länge des Baufensters auch eine Gebäudelänge von über 50 Metern zulässig. Der geplante zusammenhängende Gebäudekomplex von Studentenwohnheim mit Foyer und Wohnhaus weist lediglich an der Nordseite des Plangebietes eine Gesamtlänge von über 50 auf.

Baulinie

Bei der Herstellung des Gebäudes der Kindertagesstätte ist entlang der Grenzbebauung der Wegfall des Brandwiderstandes unter der Bedingung zulässig, dass ein fünf Meter breiter, anschließender Bereich frei von jeglicher Bebauung verbleibt. Somit kann der Einbau von Fenstern in der Südfassade der Kindertagesstätte ausnahmsweise erlaubt werden.

Die südliche Fassade der Kindertagesstätte steht direkt auf der Grundstücksgrenze, was mittels Festsetzung einer Baulinie festgelegt ist. Die Fenster in der Südfassade dienen der Belichtung des Mehrzweckraums der Kindertagesstätte.

Die an die Fassade angrenzende Fläche ist als Zufahrt / Zugang mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL2) ausgewiesen und somit nicht überbaubar. Die Fahrbahn der Zufahrt ist im Bereich der Fassade mehr als fünf Meter breit. Beide betroffene Flurstücke sind im Eigentum eines Vorhabenträgers. Durch die Festlegung entstehen keinerlei Beeinträchtigungen.

6.3 Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung über den Gabelsberger Platz ist mit der Zufahrt und den erforderlichen Geh- Fahr- und Leitungsrechten auf die Grundstücksflächen der Parzellen 65/5 und 65/6 gesichert.

Die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main findet im Geltungsbereich des Plangebietes Anwendung. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Nebenanlagen ist auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Plangebiet können Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen werden, wenn die Maßnahme anderen Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Die geplante Doppelnutzung der vorhandenen Stellplätze von Kirchengemeinde und Kindertagesstätte ist für die benachbarte Parzelle 65/4 in Flur 12 außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Sonderregelung zur Stellplatzabdeckung ist über einen Baulasteneintrag auf das betreffende Grundstück in Flur 12, Parzelle 65/4 rechtlich zu sichern.

6.4 Erschließung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Baulasten

Erschließung Wohnhaus, Parkplätze - GFL1

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 sichert die Erschließung, Zufahrt und Zuwegung über die Parzelle 65/6 zugunsten der Parzelle 65/5 (Wohnhaus) über eine anteilige Fläche der Parzelle 65/6 (Kindertagesstätte).

Die Erschließung der Parkplätze im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vom Gabelsberger Platz erfolgt durch eine Zufahrt zwischen dem Neubau der Kindertagesstätte und dem Kirchengebäude mit dessen neuem Anbau über Flurstück 65 / 4 (Grundstück der Kirchengemeinde) sowie Flurstück 65 / 6 (Grundstück KITA).

Des Weiteren muss die Zufahrt der Feuerwehr mitsamt Aufstellfläche von der Gutenbergstraße über die Flurstücke 65 / 4 und 65 / 6 erfolgen. Die beschriebene Zufahrt liegt teilweise außerhalb des Plangebiets.

Dies ist zwischen dem Vorhabenträger, der Kirchengemeinde und ggf. den Eigentümern weiterer betroffener Grundstücke in Form von Baulasteneintragungen über eine gesonderte vertragliche Vereinbarung sicherzustellen.

Erschließung Studentenwohnheim, KITA, Parkplätze - GFL 2

Die Haupteerschließung für das Studentenwohnheim führt von der öffentlichen Verkehrsstraße am Gabelsberger Platz über die in der Planzeichnung gekennzeichnete Zufahrt auf das Grundstück Parzelle 65/5.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 sichert die Erschließung, Zufahrt und Zuwegung über die Parzelle 65/5 zugunsten der Parzelle 65/6 (Kindertagesstätte) bezüglich der KITA-Stellplätze, Mülltonnenstandort und der Kinderwagenabstellfläche.

Stromversorgungsleitung der Stadtwerke Rüsselsheim - GL 3

Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Geh- und Leitungsrecht (GL 3) hinsichtlich einer vorhandenen 20 KV-Stromleitung zugunsten der Betreiber, die Stadtwerke Rüsselsheim, festgesetzt. Die Maßgaben der Stadtwerke in Bereichen der erforderlichen Schutzstreifen sind zu beachten.

Stromversorgungsleitung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden - STR

Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Fuß- und Radweg, Parzelle 599/1, befindet sich eine 110 KV-Stromleitung der Kraftwerke Mainz- Wiesbaden. Das Leitungsrecht ist durch einen Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt Rüsselheim und den Kraftwerken Mainz-Wiesbaden gesichert. Der nördliche Schutzstreifen der Leitung liegt anteilig auf Parzelle 65 / 5. Die Maßgaben des Netzbetreibers im Bereich des Schutzstreifens sind zu beachten.

Das Plangebiet ist mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Die Leitungsrechte der Betreiber sind zu wahren und über die Eintragung von Baulasten für die Allgemeinheit oder zugunsten eines Versorgungsträgers zu sichern.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen / Ersatzpflanzungen

Grünordnerische Festsetzungen wurden u.a. für den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen und Großsträuchern getroffen. Zur Sicherung der vorhandenen oder neu angelegten Bäume und Großsträucher ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Bei der Durchführung baulicher Maßnahmen ist der zu erhaltende Baumbestand vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Zu beachten sind DIN 18920 und RAS-LP 4.

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und im Bereich der Stellplätze ist mit einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzempfehlungsliste durchzuführen. Sie ist in der Begründung zum Verfahren unter „Pflanzempfehlungsliste“ ergänzend aufgeführt. Die im Plangebiet erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß den Bestimmungen der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim a. Main, die auf nahegelegenen Flächen außerhalb des Plangebiets hergestellt werden, werden angerechnet.

Die im Plangebiet erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main werden auf die Verpflichtung zur Neupflanzung gemäß der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände angerechnet.

Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Grundflächenzahlen und der Möglichkeit der Überschreitung durch Grundflächen von Garagen (Carports), Stellplätzen und deren Zufahrten, Nebenanlagen und Wege sind im Plangebiet insgesamt mindestens 26 Prozent der Grundstücksfläche aus klimatischen und gestalterischen Gründen zu begrünen und diese zu 100% gärtnerisch anzulegen.

6.6 Gestalterische Festsetzungen

Auf der Ebene der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung werden städtebauliche Vorgaben, jedoch keine gestalterischen Vorgaben, festgesetzt. Diese sind im Zusammenhang mit der Entwurfsplanung / Hochbauarchitektur auf der Ebene des Bauantrages unter Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde umzusetzen. Ergänzend hierzu können im Durchführungsvertrag gestalterische Anforderungen hinsichtlich des benachbarten Denkmalschutzes aufgenommen werden.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Dächer

Im Plangebiet sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig. Für das Studentenwohnheim ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Flachdach mit einer Neigung bis zu 10° zulässig. Bei der Ausführung eines Staffelgeschosses des Studentenwohnheims ist auf der nordöstlichen und südwestlichen Gebäudelängsseite ein Rücksprung von mindestens 2,0 Meter sowie an der südöstlichen Gebäudestirnseite ein Rücksprung von mindestens 15 Metern von der Gebäudeaußenwand zu berücksichtigen. Die Maßgabe ist der Einfügung der Neuplanung in das vorhandene städtebauliche Umfeld geschuldet.

7.2 Stützmauer entlang der Grenze zwischen den Parzellen 65 / 5 und 65 / 6

Aufgrund der gegebenen Topografie des Geländes, welches von Ost nach West um ca. einen Meter abfällt, ist entlang der Grundstücksgrenze der Parzellen 65 / 5 und 65 / 6 ein durch eine Stützwand abgefangener Geländeversprung vorgesehen. Die Stützwand trennt den westlich des Geländeversprungs gelegenen Zugang zum Studentenwohnheim von der östlich angrenzenden Freifläche der Kindertagesstätte. Die Errichtung einer Mauer entlang der Grenze zwischen den Parzellen 65/5 und 65/6 mit einer Gesamthöhe von mehr als zwei Meter über der Geländeoberfläche ist auch ohne Einhaltung von Abstandsflächen gemäß Hess. Bauordnung (HBO) zulässig.

8 Bodenneuordnung und Baumaßnahmen

Für die Umsetzung der Maßnahme wurde eine Aufteilung des Flurstücks 65 / 3 vorgenommen. Der östliche Bereich des Grundstücks mit dem Kirchengebäude und dem Anbau eines Gemeindehauses verbleibt als Flurstück 65 / 4 im Eigentum des Ev. Kirchengemeindeverbands Rüsselsheim. Das Plangebiet im Westen wurde in zwei Flurstücke geteilt (65 / 5 und 65 / 6), die in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen.

Für die Neuordnung des Plangebiets ist eine Beseitigung der vorhandenen Gebäude Gemeindehaus mitsamt Anbau zwischen altem Gemeindehaus und Kirchengebäude, des Wohnhauses sowie des Kindergartens erforderlich. Zudem ist die Fällung von 27 Gehölzen, davon zehn Hochstämmen, vorgesehen, die entweder im Bereich der zukünftigen Baufläche oder zu nahe an der zukünftigen Baustelle stehen. Die Grundstücksfreiflächen werden im Zuge des Vorhabens neu geordnet.

9 Verfahren nach § 13a BauGB, Umweltprüfung, Umweltbericht

Das Planungsziel der Neuordnung und Nachverdichtung, ist als eine Maßnahme zur Innenentwicklung zu definieren. Die Planaufstellung kann deshalb gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren analog den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgen. Die Gesamtfläche von ca. 4.918 Quadratmetern erfüllt die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalls kann deshalb entfallen.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Ebenso entfallen die Angaben über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung.

Nach Rechtskraft der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung V+E 10 ergibt sich der Notwendigkeit, den regionalen Flächennutzungsplan anzupassen; dies kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs.2.2 BauGB im Nachgang geschehen.

10 Regelung von Eingriff und Ausgleich

10.1 Artenschutz

Es liegt ein Artenschutzgutachten vom 7.06.2017 für das Grundstück der Luthergemeinde, erstellt von Dipl.- Biologe Volker Erdelen, Kelkheim-Fischbach vor. Demnach wurden weder an den Gebäuden noch an den Bäumen Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen festgestellt. Potentielle Überwinterungsräume sind nicht vorhanden. An einigen Stellen sind in der Dach- und Wandverkleidung potentielle Tagesverstecke für kleinere Fledermäuse (Zwergfledermaus, Wasserfledermaus) vorhanden. Spuren konnten nicht festgestellt werden, eine Nutzung in geringerem Umfang ist jedoch nicht ausschließbar.

Innen oder außen an den Gebäuden sind keine Vogelnester vorhanden. An den Bäumen wurden zwei Nester von Krähen, Elstern oder Ringeltauben gefunden. Diese Arten haben in Hessen einen guten Erhaltungszustand und sind besonders, aber nicht streng geschützt. Der Ausfall von zwei Nestern außerhalb der Brutzeit bringt für den Bestand dieser Arten keine wesentliche Verschlechterung des Erhaltungszustands.

Die Hecken haben ein hohes Potential für verschiedene kulturfolgende Singvögel, hier ist eine Rodung außerhalb der Brutzeiten erforderlich.

Aufgrund der Ergebnisse der Untersuchung und unter Berücksichtigung der oben genannten Einschränkungen ist nicht zu erwarten, dass bei anstehenden Abrissarbeiten die Lebensstätten von Fledermäusen oder europäischen Brutvögeln zerstört oder Tiere dieser Arten getötet werden.

Eingriffe hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich. Dessen ungeachtet sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen.

10.2 Gehölzbestand

Es liegt ein Bericht zum Gehölzbestand des Grundstücks Gabelsbergerplatz 2 vom 10.08.2017, erstellt von Dipl.- Biologe Volker Erdelen, Kelkheim-Fischbach vor.

Im Rahmen der Begehungen zwischen Mai und August 2017 wurden 42 Bäume und Baumhecken erfasst. Davon sind 26 Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 Zentimetern, drei Baumhecken und drei Nadelbäume mit einem Stammumfang über 120 Zentimeter, acht kleinere Bäume, ein Obstbaum und eine abgestorbene Süßkirsche. Nicht erfasst wurden Zier- und Einzelsträucher und -gebüsche.

Gemäß der geltenden Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim vom 9.08.2006 wird bei Laubbäumen über 80 Zentimeter Stammumfang in einem Meter Höhe (bei mehreren Stämmen die Summe der Umfänge) und bei Nadelbäumen über 120 Zentimeter Umfang ein Baum als Ersatz, über 150 Zentimeter Umfang wird pro 100 Zentimeter ein weiterer Baum angesetzt. Bei Hecken und Baumhecken wird je 25 Quadratmeter ein Baum angesetzt oder die der Hecke entsprechende Fläche als Gebüsch Pflanzung.

Ausgleichspflanzung in Bezug auf Fällungen / Rodungen im Rahmen der „Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim“

Entsprechend der eingereichten Unterlagen (Anlage 7A; 7B) müssen für die geplanten Fällungen/Rodungen des gekennzeichneten Baumbestandes insgesamt 22 Ersatzbäume gepflanzt werden. Die Neupflanzung von 6 Bäumen im Zusammenhang mit der Herstellung der PKW- Stellplätze im Plangebiet wird auf das Erfordernis der Ersatzpflanzung angerechnet. Nach Abzug der Baumneupflanzung verbleibt die Ersatzpflanzung von 16 Bäumen im Plangebiet (laut artenrechtlicher Untersuchung 23, aber gemäß den Angaben fällt Baum Nr. 16 nicht unter den Schutz der Satzung).

Je ein Ersatzbaum kann auch durch die Pflanzung von 25 Sträuchern oder Anlage von 5 m² Dachbegrünung substituiert werden (z.B. Dachbegrünung von 80 m² auf dem 1-geschossigen Foyer-Gebäude) oder falls kein entsprechender Ersatz auf dem Grundstück stattfinden kann durch die Leistung einer Ausgleichszahlung von je 530 € / Baum.

Baumschutz während der Baumaßnahme

Die im B-Plan gekennzeichneten, zu erhaltenden, Einzelbäume sowie auch alle anderen Gehölze im Baustellenbereich sind während der Baumaßnahme zu schützen (siehe: Textliche Festsetzungen – Hinweise – Baumschutz auf Baustellen). Dies sollte bereits in der Planungsphase Berücksichtigung finden, denn Stamm, Krone und Wurzelbereich bedürfen entsprechender Schutzmaßnahmen.

11 Schallimmissionsschutz

Für den zukünftigen Betrieb des Frei- und Hallenbades, einschl. der Gastronomie, den haustechnischen Anlagen und dem benachbarten Parkplatz liegt ein Gutachten zum Schallimmissionsschutz gemäß der Schallimmissions-Prognose vom 28.11.2017, aktualisiert am 26.03.2018, erstellt durch das Ingenieurbüro Heinrichs GBR, Groß-Gerau vor.

Bezüglich der zu erwartenden Schallemissionen wurden im Wesentlichen nach Angabe der Stadt Rüsselsheim, Bereich Bäder, folgende Differenzierungen betrachtet:

- Worst-Case-Szenario als Maximalbelegung mit rd. 1.500 Besuchern am Tag bei einzelnen Hochsommertagen an Sonn- und Feiertagen.
- Normalbelegung mit 500 Besuchern.

Anmerkung: Im Jahr 2016 betrug die über 152 Öffnungstage arithmetisch gemittelte Besucherzahl 120 Besucher.

An den jeweils ungünstigsten Aufpunkten der geplanten Neubauten wurden für die Tagzeit an Sonn- und Feiertagen folgende maximale Beurteilungspegel errechnet:

- Worst-Case-Szenario: 60, 3 dB(A)
- Normalbelegung: 55,6 dB(A)

Für die Beurteilung der Immissionen wurde gemäß der 18. BImSchV (SALVO) vom 01.06.2017 von einem sogen. „Urbanen Gebiet“ nach § 6a der BauNVO ausgegangen, da die hierfür geltenden Parameter mit Blick auf die umliegenden Nutzungen (Hallen-/Freibad, Kirche, Wohn- / Geschäftshäuser, Hochschule Rhein-Main) auf das hier maßgebliche Gebiet übertragbar erscheinen. Bei Zugrundelegung der geltenden Parameter ist Gesundes Wohnen grundsätzlich möglich.

Durch die aktuelle Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 01.06.2017 ist eine Vereinbarkeit von Sportanlagen und umliegender Wohnnutzung vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünscht.

Ergänzend wurden weitere Beurteilungen vorgenommen, wenn man vergleichende Einstufungen wie für ein Mischgebiet (MI) oder ein Allgemeines Wohngebiet (WA) heranziehen würde.

Zusammenfassend ergibt sich:

- Urbanes Gebiet (MU), zul. 63 dB(A), Normalbelegung und Worst-Case-Fall eingehalten.
- Mischgebiet (MI), zul. 60 dB(A), Normalbelegung eingehalten, Worst-Case-Fall mit 0,3 dB(A) geringfügig überschritten.
- Allgemeines Wohngebiet (WA), zul. 55 dB(A), Normalbelegung mit 0,6 dB(A) geringfügig überschritten, Worst-Case-Fall mit 5,5 dB(A) überschritten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Freibad tagsüber nur innerhalb von drei Sommermonaten in Betrieb ist. Unter Hinweis auf die allgemeinen Außenlärmeinwirkungen im Bereich des Baugebietes und die durchschnittliche Belegung des Freibades werden in der überwiegenden Zeit die vom Freibadbetrieb erzeugten Schallimmissionen nicht auffällig in Erscheinung treten.

Die Schalltechnische Untersuchung für das Bauvorhaben Lachebad Rüsselsheim von EGS-plan Ingenieurgesellschaft, Stuttgart, vom 18.10.2016 wurde als Quelle bei der Erstellung der Schallimmissions-Prognose vom Ingenieurbüro Heinrichs GBR, Groß-Gerau, vom 28.11.2017/ 26.03.2018 herangezogen.

12 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst ein bereits weitgehend bebautes Gebiet. Die Versorgung mit Wasser erfolgt wie bisher durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und ist somit gesichert.

12.1 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Eine Erweiterung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist an die Zentralkläranlage des Abwasserverbandes Rüsselsheim- Raunheim angeschlossen und wird über den bestehenden Mischwasserkanal entwässert.

Bei der baulichen Neuplanung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V+E 10 ist darauf zu achten, dass die versiegelte bzw. befestigte Fläche, die an den Mischwasserkanal angeschlossen werden kann, bei maximal 50 Prozent der Grundstücksfläche festgelegt ist. Darüber hinaus gehende befestigte Flächen wie z.B. Grundflächen von Carports, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wege und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, müssen auf andere Art, z. B. durch Versickerung, entwässert werden. Die Wege und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflaster- oder Kiesbelägen zu befestigen.

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Versorgung mit Strom, Gas

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch die bestehende Versorgungsleitung gesichert. Durch den westlichen Randbereich des Grundstückes Parzelle 65/3 verläuft eine Hauptleitung zur Stromversorgung (Mittelspannung). Die Maßgaben der Stadtwerke für die Leitung und deren Schutzstreifen sind zu beachten.

Auf der Parzelle 599/1, städtischer Fuß- und Radweg außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft die vorhandene Leitungsführung einer 110 KV- Doppel-Kabelverbindung der Kraftwerke Mainz-Wiesbaden gemäß des Dienstbarkeitsvertrages mit der Stadt vom 28.10.1973. Hierbei ist ein Schutzstreifen von Kabelmitte zu beiden Seiten von je 2,50 Metern einzuhalten. Baulichkeiten dürfen nicht erstellt werden. Kabelgefährdete Verrichtungen sind unzulässig. Bäume und Sträucher dürfen das Kabel nicht beschädigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstreifen (nicht eingemessen) ggf. zu einem geringen Anteil auch in den südlichen Plangebietsbereich hineinragt.

Die Ver- und Entsorgung der Neubauten ist durch Anschluss bzw. Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet.

13.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Tabelle: Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) auszurichten.

Nach Auskunft der Stadtwerke ist das Trinkwassernetz der Stadt Rüsselsheim am Main generell für die Trinkwasserversorgung ohne Löschwasserbereitstellung ausgelegt. Aufgrund von vorhandenen und ungenutzten Kapazitäten für die Trinkwasserverteilung kann derzeit über die Hydranten H709 und H708 eine maximale Löschwasserversorgung von 72 m³ / h sowie über den Hydranten H707 eine maximale Löschwasserversorgung von < 24 m³ /h über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden.

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 Fenstern oder Stellen mehr als acht Meter über der Geländeoberfläche liegt, über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, ist anstelle eines Zu- oder Durchganges, eine Zu- oder Durchfahrt mit einer entsprechenden Aufstellfläche zu schaffen.

Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für die 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 Kampfmittel

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wird in der Stellungnahme vom 14.06.2017 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. fünf Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von fünf Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ des Regierungspräsidiums Darmstadt sind zu beachten.

16 Kosten der Bauleitplanung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V+E 10 entstehen für die Stadt Rüsselsheim am Main keine Kosten.

17 Pflanzempfehlungsliste

Großkronige Bäume

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Castanea sativa
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Robinia pseudoacacia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Carpinus betulus

Spitzahorn
Bergahorn
Edelkastanie
Rotbuche
Gem. Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Robinie
Winterlinde
Sommerlinde
Hainbuche

Kleinkronige Bäume

Acer campestre
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Prunus avium
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Sorbus torminalis
Pyrus salicifolia
Malus sylvestris

Feldahorn
Schwarzerle
Sandbirke
Hainbuche
Vogelkirsche
Salweide
Gem Eberesche
Mehlbeere
Elsbeere
Weidenblättrige Birne
Holzapfel

Sträucher

Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Ilex aquifolium
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix aurita
Salix cinerea
Sambucus nigra

Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Besenginster
Pfaffenhütchen
Stechpalme
Gem. Liguster
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose
Ohrenweide
Aschweide
Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Taxus baccata
Rosa multiflora
Rosa gallica
Rosa rubiginosa

Roter Traubenholunder
Wolliger Schneeball
Gem. Schneeball
Eibe
Vielblütige Rose
Essigrose
Weinrose

Rank- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba
Hedera helix
Lonicera var.
Parthenocissus quinquefolia
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Wisteria sinensis

Waldrebe
Efeu
Geissblatt
Wilder Wein
Selbstklimmernder Wein
Glyzine

Darüber hinaus werden auch alle Obstgehölze empfohlen.

18 Durchführungsvertrag

Es wird ein Durchführungsvertrag, Vertrags Nr. ..., zwischen der Stadt Rüsselsheim am Main und dem Vorhabenträger geschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V+E 10.

Anlagen

- [1] Gutachten zum Schallimmissionsschutz mit Schallimmissions-Prognose vom 26.03.2018, Ing.-Büro Heinrichs GBR
- [2] Artenschutzrechtliche Untersuchung vom 07.06.2017, Diplom-Biologe Volker Erdelen
- [3] Bericht zum Gehölzbestand vom 10.08.2017, Diplom-Biologe Volker Erdelen
- [4] Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 14.06.2017, Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Quellennachweis

Schalltechnische Untersuchung f.d. Bauvorhaben Lachebad Rüsselsheim vom 18.10.2016
EGS- plan Ingenieurgesellschaft, Stuttgart, geprüfte Version Kreis GG