

Begründung

Bebauungsplan Nr.68/3 „Erweiterung Feuerwehr“

Bauleitplanung der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Entwurfssfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Erfordernis und Durchführung der Bauleitplanung	3
1.1.	Erweiterungserfordernis Feuerwehr.....	4
1.2.	Erweiterungsmöglichkeiten Feuerwehr	4
1.2.1.	Variante 1 - Interkommunales Projekt Gefahrenabwehrzentrum mit dem Kreis Groß-Gerau	5
1.2.2.	Variante 2 - Erweiterung Feuerwehr	6
2.	Rechtsgrundlagen	7
3.	Lage und Geltungsbereich	8
4.	Regionaler Flächennutzungsplan	9
5.	Bebauungspläne	10
6.	Bestandsanalyse	11
6.1.	Topografie.....	11
6.2.	Erschließung / Verkehr	12
6.2.1.	Straßenverkehrsflächen / Ruhender Verkehr	12
6.2.2.	Fuß- und Radwege	13
6.2.3.	ÖPNV	13
6.3.	Bebauung	13
6.3.1.	Nutzung	13
6.3.2.	Bebauungsstruktur	14
6.4.	Grünordnung	15
6.5.	Ver- und Entsorgung.....	15
6.6.	Grundwasser	15
6.7.	Hochwasserrisikogebiet.....	16
6.8.	Bodenschutz.....	17
6.9.	Flughafen Frankfurt am Main.....	18
6.10.	Altlastenverdachtsflächen	18
6.11.	Denkmalschutz	18
7.	Planungsziele	19
I.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	20
1.	Art der baulichen Nutzung	20
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	20
2.1.	Bauweise	20
2.2.	Grundflächenzahl	20
2.3.	Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	20
2.4.	Höhe baulicher Anlagen.....	20
3.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
4.	Öffentliche Verkehrsflächen	20
4.1.	Ein- und Ausfahrten	21
5.	Rüsselsheim am Main Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses	21

II.	Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen.....	21
1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
1.1.	Satzung.....	21
1.2.	Artenschutz.....	21
1.3.	Nachhaltige Außenbeleuchtung.....	21
2.	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	22
2.1.	Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	22
2.2.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
2.3.	Grünflächen.....	22
III.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	22
1.	Vorschriften zur Gebäudegestaltung	22
1.1.	Dachneigung	22
1.2.	Dachbegrünung.....	23
1.3.	Nutzung solarer Strahlungsenergie	23
2.	Stellplätze, Garagen, Carports und Abstellplätze.....	23
8.	Auswirkungen derr Maßnahme auf die Schutzgüter.....	24
8.1.	Strategische Umweltprüfung Regionalverband RheinMain.....	24
8.2.	Betrachtung der relevanten Schutzgüter.....	27

1. Anlass, Erfordernis und Durchführung der Bauleitplanung

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich durch den Bedarf an Erweiterungsflächen der Feuerwehr. Durch die Ausweitung der Stadt Rüsselsheim am Main ist perspektivisch mit mehr Einsätzen der Feuerwehrkräfte zu rechnen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die Feuerwehr mit dem Gefahrenabwehrzentrum des Kreis Groß-Gerau zu verknüpfen. Hinzukommt die zentrale Lage und gute Anbindung des aktuellen Standortes, wodurch die Erweiterung auf die angrenzende Stellplatzfläche städtebaulich die sinnvollste Lösung darstellt.

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rüsselsheim am Main zeichnet sich durch ein stetiges Wachstum der Bevölkerungszahl aus und weist seit der Errichtung der Feuerwehr am aktuellen Standort einen Zuwachs von 10% auf. Im Zuge der Umstrukturierung der Stellantis-Flächen ist mittel- bis langfristig zu erwarten, dass die Werksfeuerwehr reduziert und somit auch durch die Feuerwehr der Stadt Rüsselsheim am Main bedient werden muss. Dadurch gewinnt die Notwendigkeit und auch Dringlichkeit der Erweiterungsflächen für die Feuerwehr eine erhöhte Bedeutung. Die zentrale Lage des Plangebietes und dessen gute infrastrukturelle Anbindung, sowie die Vermeidung von weiteren Versiegelungen der freien Landschaft, rechtfertigen es, den aktuellen Standort als die städtebaulich sinnvollste Lösung anzusehen.

Die vorhandene städtebauliche Struktur wird beibehalten und der Bebauungsplan wird den Anforderungen der Feuerwehr angepasst.

Durch diese Maßnahme, kann ein Beitrag zur Vermeidung von weiteren Versiegelungen der freien Landschaft sowie des Bodenschutzes geleistet werden.

Durch diese Gegebenheiten stellt sich die Umstrukturierung der angrenzenden Stellantis Stellplätze (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung), künftig in Flächen für Gemeinbedarf und Verkehrsflächen (wie im Bestand) als städtebaulich, ökonomisch und ökologisch sinnvoll und erforderlich dar.

Das Vorhaben zur Ausweisung der notwendigen Erweiterungsflächen ist eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, da es eine Grundfläche weniger als 20.000 m² (2,00 ha) umfasst. Aufgrund der geringen Flächengröße fällt die Maßnahme unter die Regelung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB erfolgen. Eine Vorprüfung zur Umweltprüfung ist nicht zu veranlassen, da die Schwellenwerte der Nr. 18.7.2 der Anl. 1 zum UVPG unterschritten werden und die Flächen als Parkflächen genutzt und hochgradig versiegelt sind.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.1. Erweiterungserfordernis Feuerwehr

Die Erweiterungsnotwendigkeit entsteht unter anderem durch die städtebauliche Flächenentwicklung im Bereich des laufenden Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 147 „Eselswiese“ und der Stellantis-Flächen, besonders im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes im Verfahren Nr. 156 „Rugbyring-Süd“. Hierdurch ist langfristig mit einer höheren Personalquote und vermehrten Einsätzen zu rechnen. Des Weiteren sind durch zahlreiche Neuerungen, zusätzliche Aufgabengebiete und der Änderungen gesetzlicher Vorgaben die Anforderungen der Tätigkeit gestiegen, wodurch eine Neustrukturierung ebenfalls notwendig wird.

Beispielhafte Auflistung:

- Personalentwicklung/Personalvermehrung
- städtebauliche Gebietserweiterung
- Anforderung des Arbeitsschutzes
- Einführung Hygienekonzept
- steigender Arbeitsaufwand durch Aufgaben der Gefahrenverhütungsschau
- Aufgabenübertragung einer Koordinierungsstelle Gefahrenabwehrplanung
- steigende Aufgaben im Rahmen des abwehrenden Brandschutzes
- steigender Aufwand im Bereich der Ausbildung
- steigender Aufwand im Bereich Geräteprüfung und Instandhaltung
- vermehrtes Vorhalten von Einsatzmaterial für Starkregenereignisse und Wald- und Vegetationsbrände
- Zuweisung von Fahrzeugen des erweiterten Katastrophenschutzes durch Land und Kreis

Als Übergangslösung wurde durch Aufstellen von Container auf dem Gelände dem Platzproblem versucht entgegen zu wirken. Hierdurch wurde nach Aussage der Feuerwehr eindeutig klar, dass die aktuellen Räumlichkeiten nicht ausreichen. Der Mehrbedarf an Räumlichkeiten erstreckt sich über die Werkstätten, der Büroflächen, der Fahrzeughallen, der Lagerstätten bis zu den Ruhe- und Sozialräumen. Aus den aufgezeigten Notwendigkeiten resultiert ein umfangreicher und prioritärer Entwicklungsbedarf der Feuerwehr.

1.2. Erweiterungsmöglichkeiten Feuerwehr

Für die Erweiterungsmöglichkeiten kommen zwei Varianten in Betracht. Die Erweiterung der Feuerwehr mit einem Neubau auf der Erweiterungsfläche oder ein Neubau in Kooperation mit der Gefahrenabwehr des Kreis Groß-Gerau, um somit auch eine hauptamtlich besetzte Rettungswache zu errichten.

1.2.1. Variante 1 - Interkommunales Projekt Gefahrenabwehrzentrum mit dem Kreis Groß-Gerau

In dieser Variante werden die Flächen für den Neubau der hauptamtlichen Kräfte umstrukturiert.



Abb. 1 Entwicklungsmöglichkeit - Variante 1

In dieser Variante werden für die Basiseinheiten sieben Fahrzeugstellplätze und die Aufenthalts- und Ruheräume der hauptamtlichen Kräfte untergebracht. Da nicht alle notwendigen Räumlichkeiten verlagert werden können und ein Teilbereich im vorhanden Gebäude der Feuerwehr verbleiben soll, muss eine bauliche Verbindung zwischen Neubau und Bestandsgebäude entstehen. Ein Flächenbedarf von ca. 1.500 m² Nutzfläche entsteht.

Exemplarische Auflistung der Fahrzeuge der Basiseinheit für die Fahrzeughalle im Neubau:

- Einsatzleitwagen bzw. Kommandowagen
- Pickup 1 und 2
- Gerätewagen Rüst/Kran sowie Gefahrgut, usw.

Erforderliche Räumlichkeiten

- Stiefelwäsche, Trocknung und Grobreinigung Einsatzkleidung
- Umkleideräumlichkeiten für Herren und Damen (Schutzausrüstung)
- Küche mit Lagerraum
- Räume für Kühl- und Gefrierschränke
- Multifunktionsraum Aufenthalt/Schulung
- Speiseraum
- Duschräume für Herren und Damen
- WC-Anlagen für Herren und Damen
- Zentraler Lagerraum Vorhaltung Bettrollen
- Bereitschafts- und Ruheräume Herren und Damen, usw.

1.2.2. Variante 2 - Erweiterung Feuerwehr

In dieser Variante werden die Flächen für den Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Rüsselsheim am Main-Stadt umstrukturiert. Hier entsteht ein Flächenbedarf von ca. 750 m² Nutzfläche.



Abb. 2 Entwicklungsmöglichkeit - Version 2

In dieser Variante werden die Fahrzeuge mit i.d.R. ausschließlicher Nutzung durch die Freiwillige Feuerwehr in den Neubau verlagert. Situationsbedingt können die Fahrzeuge im Bestandsgebäude durch die Freiwillige Feuerwehr genutzt und vor Einsätzen besetzt werden.

Exemplarische Auflistung der Fahrzeuge für die Fahrzeughalle im Neubau:

- StLF 1
- MTW und Rettungsboot
- WLF mit Abrollbehälter, usw.

Erforderliche Räumlichkeiten

- Stiefelwäsche, Trocknung und Grobreinigung Einsatzkleidung
- Umkleideräumlichkeiten für Herren und Damen (Schutzausrüstung)
- Umkleideräumlichkeiten Jugendfeuerwehr
- Küche mit Lagerraum
- Multifunktionsraum Aufenthalt/Schulung
- Kinder- und Jugendfeuerwehr
- Duschräume und WC- Anlagen für Herren und Damen
- Werkstatt, Lagerraum, usw.

(siehe Anlage 6 Konzeptblatt - Erweiterung Feuerwehr)

2. Rechtsgrundlagen

Die vorgesehene Planung des Plangebietes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und umfasst eine Grundfläche unter 20.000 m² (2,00 ha). Aufgrund der geringen Flächengröße fällt die Maßnahme unter die Regelung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Es bestehen keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. 05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211 ff.)

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt ca. 1,8 km südwestlich des Stadtzentrums Rüsselsheim am Main. Umliegende Verkehrsflächen sind die überörtliche Verkehrsachse B 43 Rugbyring im Norden und die Darmstädter Straße im Osten. Zur Bundesstraße 43 hin ist teilweise eine Grünfläche mit Baumbestand von ca. 20 m vorhanden.

Angrenzende Verkehrsflächen im Westen und Süden sind teilweise Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens einbezogen.

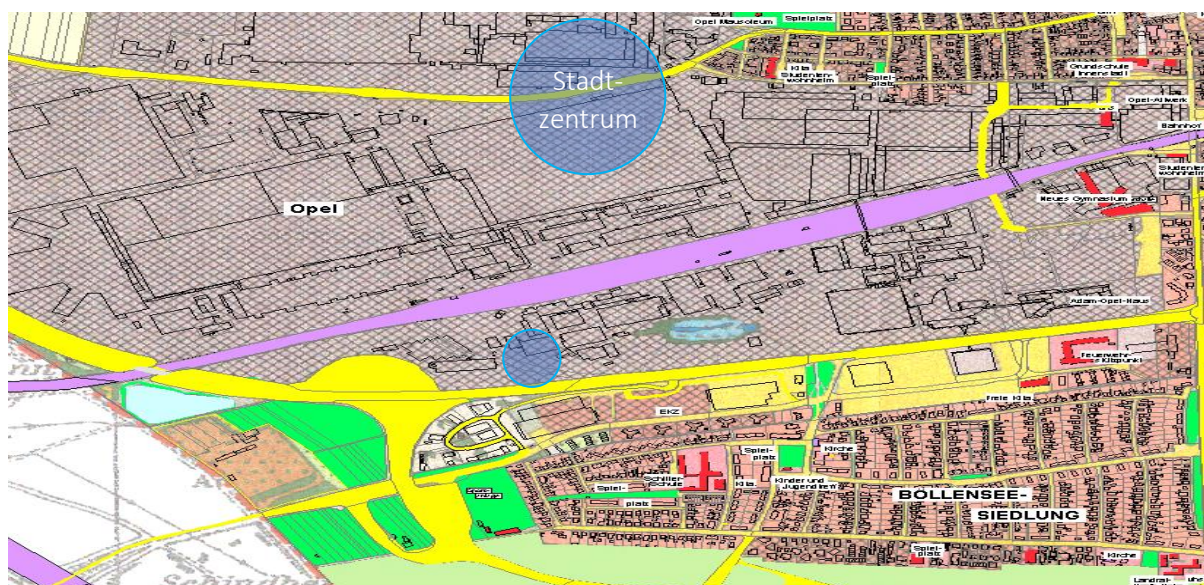


Abb. 3 Stadtplan - Stadtzentrum & Plangebiet

Die nähere Umgebung des Plangebiet ist im Süden durch Wohnen und im Westen, Norden und Osten durch Gewerbe geprägt. Im Plangebiet ist die Feuerwehr und die Stellplatzflächen der Opel-AG verortet und die Zufahrt beider Flurstücke erfolgt über die Straße An der Feuerwache. Das Planungsgebiet weist durch die Bebauung, Stellplätze und befestigten Flächen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Zwischen den Flurstücken ist ein Grünstreifen mit Bepflanzung und trennender Wirkung vorhanden, sowie Baumbestand zu den Straßen hin.

Der Geltungsbereich, mit einer Größe von ca. 2,06 ha, liegt in der Gemarkung Rüsselsheim am Main und umfasst im einzelnen folgende Flurstücke:

Flur: 15; Flurstücke: Nr. 844, 843, 842, 133/12, teilweise 371/5, 847

Das Flurstück 133/12, die im Bestand als Verkehrsfläche genutzt wird, und das Flurstück 843, welches als Pkw-Stellplätze genutzt wird, stehen im Eigentum Dritter und müssen städtischerseits erworben werden.



Abb. 4 Luftbild mit Geltungsbereich

4. Regionaler Flächennutzungsplan

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

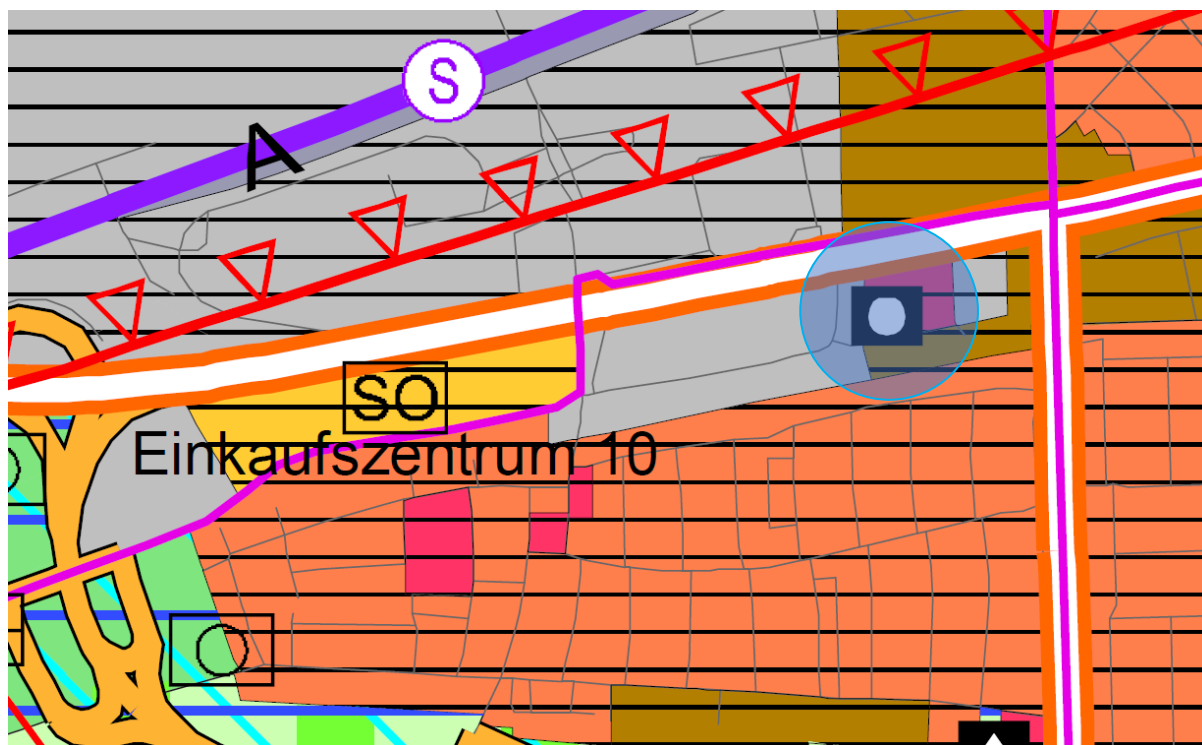


Abb. 5 Flächennutzungsplan (FNP) 2010

Das Plangebiet ist im RegFNP als Fläche für Gemeinbedarf (Sicherheit und Ordnung) und Gewerbefläche dargestellt. Es grenzt im Norden an eine Bundesstraße, im Osten an Gewerbliche und Gemischte Bauflächen, im Süden an Gemischte Bauflächen und anschließenden Wohnbauflächen. Im Westen grenzt es hauptsächlich an Gewerbliche Bauflächen. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf fest.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht den Zielvorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans, daher ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

Nr. 68 „Böllensee-Nord“, Rechtskraft am 26.05.1973

Nr. 68/1 Teil B „Böllensee-Nord, 1. Änderung“, Rechtskraft am 03.12.1988

Der Bebauungsplan Nr. 68 „Böllensee-Nord“ setzt für das Plangebiet eine Nutzung als Pkw-Stellplatz fest. Der Bebauungsplan Nr. 68/1 Teil B Böllensee-Nord, 1. Änderung setzt weiteres für das Plangebiet wie die Nutzung als Feuerwache mit einer GRZ von 0,5 und GFZ von 1,0 sowie eine maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und private Pkw-Stellplätze fest.

Die planerischen und textlichen Festsetzungen der genannten Bebauungspläne werden durch den hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan überplant und treten mit dessen Rechtsgültigkeit außer Kraft

Abb. 6 Bebauungsplan Nr. 68/1 Teil B "Böllensee-Nord" 1. Änderung

Beschluss

In der Sitzung vom 26.05.2022 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim am Main, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 Rugbyring Süd beschlossen. Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156.

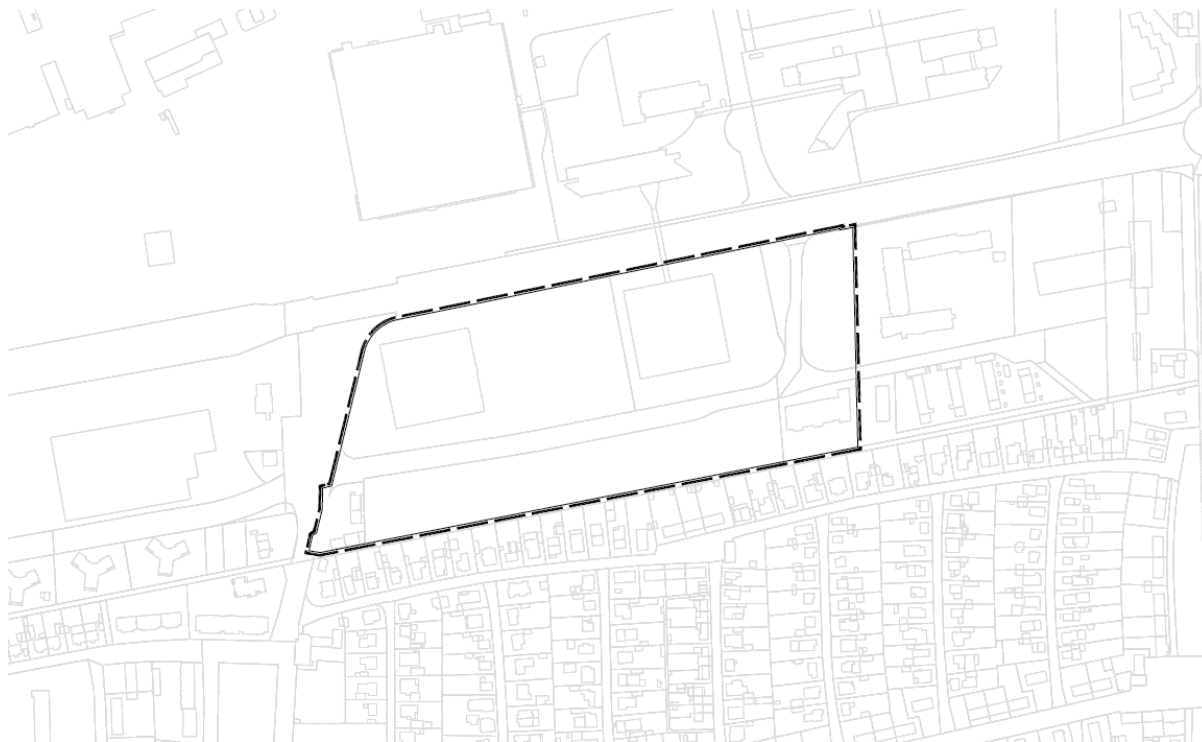


Abb. 7 Geltungsbereich - Bebauungsplan Nr. 156 Rugbyring Süd

6. Bestandsanalyse

6.1. Topografie

Besondere Schwierigkeiten für eine Bebauung bestehen aus topographischen Gründen nicht, da das Plangebiet als Feuerwache sowie als Pkw-Stellplätze genutzt wird. Eine Erschließung der beiden Flurstücke 843 und 844 ist durch die Zufahrt über die Straße An der Feuerwache gesichert.



Foto 1 Zufahrt Stellplätze (Flurstück 843)



Foto 2 Zufahrt Feuerwehr (Flurstück 844)

6.2. Erschließung / Verkehr

6.2.1. Straßenverkehrsflächen / Ruhender Verkehr

Im Norden des Plangebietes verläuft der Rugbyring (Bundesstraße 43), eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt Rüsselsheim am Main. Von hier aus besteht die übergeordnete Erschließung. Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über die Straße „An der Berggewann“ und der Straße „An der Feuerwache“.



Foto 3 Straßenkreuzung Rugbyring und An der Feuerwache



Foto 4 Gabelung - An der Berggewann und An der Feuerwache



Foto 5 Verbindungsstraße Rugbyring und An der Feuerwache



Foto 6 Straße - An der Feuerwache



Foto 7 ruhender Verkehr – Kita



Foto 8 Stellplatzflächen

6.2.2. Fuß- und Radwege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich öffentliche Fußwege entlang der Straßenführung.

6.2.3. ÖPNV

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In einem Umkreis ab 500 m an der Darmstädter Straße und Wilhelm-Sturmfels-Straße befinden sich Haltestellen mehrerer Buslinien. Der Bahnhof liegt in einer Entfernung von ca. 900 m.

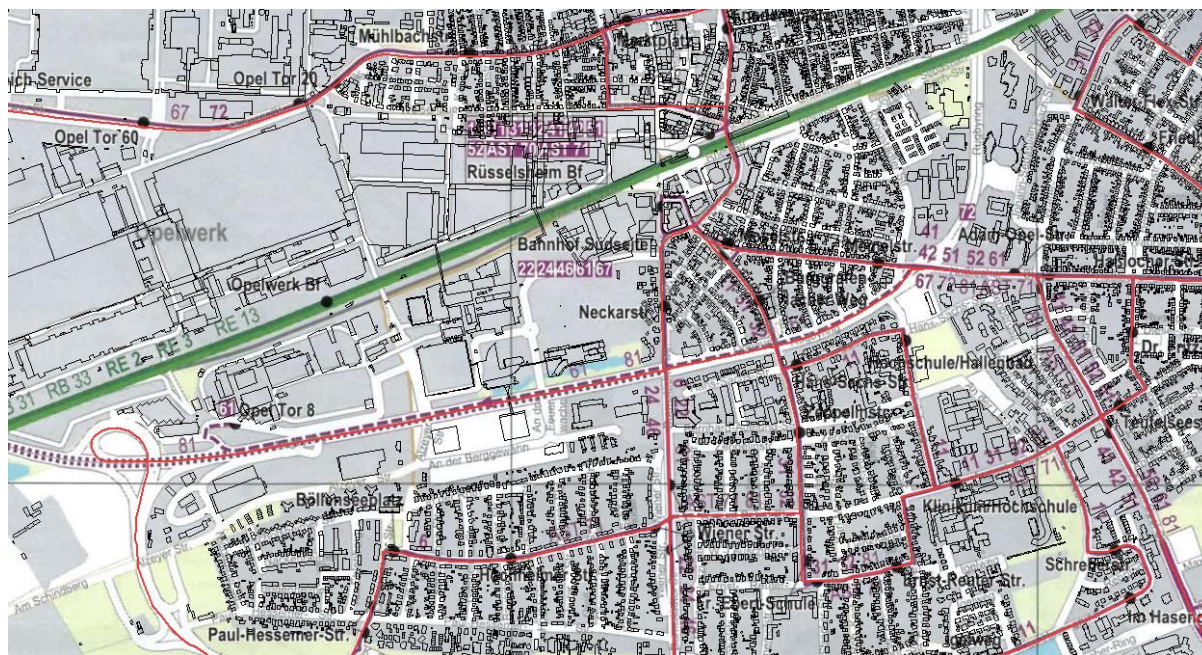


Abb. 8 ÖPNV-Plan

6.3. Bebauung

6.3.1. Nutzung

Das Plangebiet ist teilweise Bestandteil der Stellantis-Flächen und wird als Pkw-Stellplatz genutzt. Der östliche Hauptteil wird als Feuerwehr-Stützpunkt genutzt. In der näheren Umgebung sind Mischnutzungen sowie Wohnnutzungen vorhanden.

Die geplante Nutzungserweiterung als Feuerwehr macht eine Festsetzung als Flächen für Gemeinbedarf erforderlich.

6.3.2. Bebauungsstruktur

Das Gebiet ist durch eine unterschiedliche Bebauung mit verschiedenen Geschossen und Nutzungen gekennzeichnet. Westlich des Plangebietes befindet sich das Besucherparkhaus der Opel AG mit vier Geschossen, nördlich befindet sich das Adam-Opel-Haus mit weiteren firmeninternen Bereichen, östlich befindet sich das Autohaus Jacob und die Autovermietung der Opel AG, südlich befinden sich Wohngebäude und ein Kindergarten.



Foto 9 Feuerwehrturm



Foto 10 angrenzender Kita



Foto 11 Parkhaus - Opel AG



Foto 12 Opel-Haus - Verwaltung Opel



Foto 13 angrenzende Wohngebäude



Foto 14 angrenzende Wohngebäude

6.4. Grünordnung

Im Planungsgebiet ist der Anteil an Grünflächen fragmentär vorhanden. Durch den Abstand zum Rugbyring ist eine breite Grünfläche mit Bäumen vorhanden sowie zwischen den Flurstücken ist ein Grünstreifen mit Baumbestand zu verzeichnen.



Abb. 9 Baumstandorte im Geltungsbereich



Foto 15 Abstandsfläche mit Begrünung und Baumpflanzungen (B43)



Foto 16 Grünfläche zwischen den Flurstücken

6.5. Ver- und Entsorgung

Das Schmutz- und Regenwasser im Plangebiet wird über das öffentliche Mischwassersystem der Stadt Rüsselsheim am Main abgeleitet. Die Dimensionierung der Kanäle ermöglicht die Ableitung der durch die Neubauvorhaben zusätzlich anfallenden 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

Im Jahr 2006 wurde von der BGS UMWELT GmbH ein Gutachten zu den Grundwasserständen in Rüsselsheim am Main 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.

Zur Orientierung dienen die gemessenen Grundwasserstände und die berechnete Nullaufspiegelung. Im Fall Rüsselsheim am Main ist die berechnete Nullaufspiegelung nahezu identisch mit dem Gleichenplan vom September 1927.“

Bei neuen Bauvorhaben sollte eine Detailbetrachtung erfolgen, bei der durch Messungen und Berechnungen projektspezifisch die Grundwasserstände untersucht werden.



Abb. 10 Grundwassergleichen in müNN. Das Gebiet liegt zwischen der 85,5 und 86,0 Linie.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III A (Weitere Schutzzone), die hierzu feststehenden Beschränkungen sind einzuhalten.

6.7. Hochwasserrisikogebiet

Das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet reicht bis an den Maindamm, sodass das Plangebiet nicht betroffen ist.

Das Plangebiet liegt in einem Hochwasserrisikogebiet. Im Fall, dass der Damm bricht, wird das Plangebiet überschwemmt. Nach dem Risikomanagementplan des RP liegt bei einem 100-jährigen Hochwasser die rechnerische Überschwemmungshöhe bei 88,58 m über NN, bei einem extremen Hochwasser (HQ 100-extrem) bei 89,59 m über NN. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz ist in solchen Gebieten eine Bebauung auf Grundlage einer städtebaulichen Abwägung zulässig.

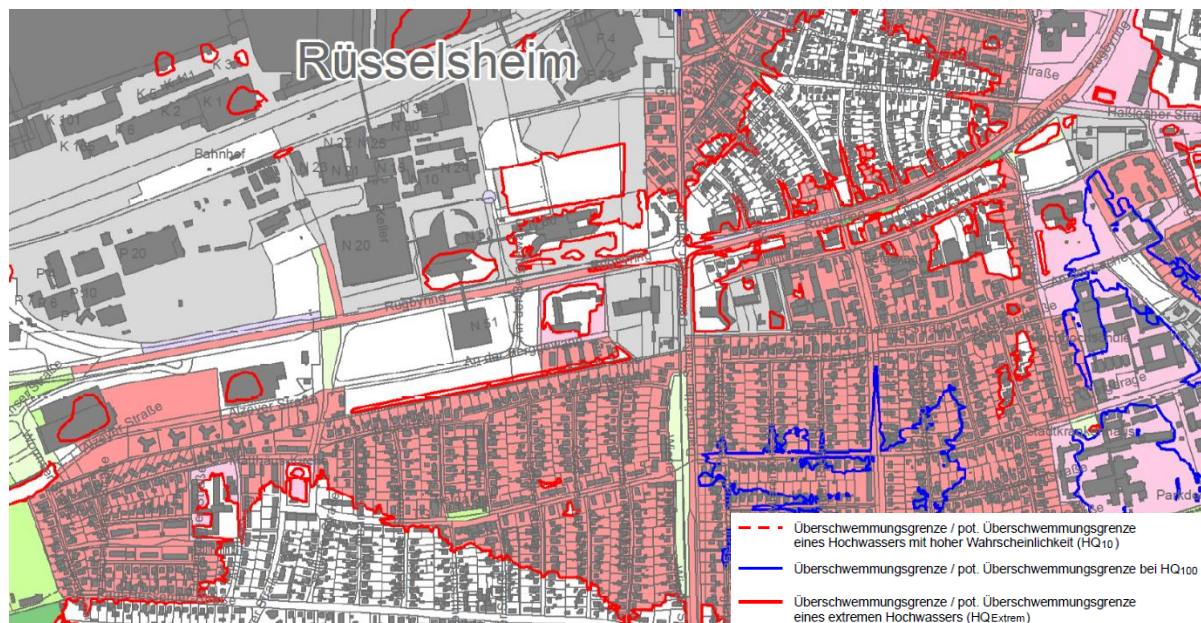


Abb. 11 Hochwasser - Risikokarte

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 Oberböden 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.“

6.9. Flughafen Frankfurt am Main

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Fluglärm-Schutzzone.

6.10. Altlastenverdachtsflächen

Gemäß Altlastendatei und interner Auskunft der Stadt Rüsselsheim am Main, bestehen keine Altlasten für den Geltungsbereich.

6.11. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Denkmalschutzgebiet noch sind in der unmittelbaren Umgebung Einzeldenkmäler vorhanden.

7. Planungsziele

Die Stadt Rüsselsheim beabsichtigt den Bedarf an Erweiterungsflächen der Feuerwehr zu entsprechen und gleichzeitig die städtebauliche Neuordnung im Bereich Rüsselsheim am Main West zu steuern.

Im Zuge der Aufgabe der Stellantis-Flächen ist mittel- bis langfristig zu erwarten, dass die Werksfeuerwehr reduziert und somit durch die Feuerwehr der Stadt Rüsselsheim ersetzt wird. Dadurch gewinnt die Notwendigkeit und auch Dringlichkeit der Erweiterungsflächen für die Feuerwehr weitere Gewichtung. Hinzukommt, dass die zentrale Lage und gute Anbindung, sowie die Vermeidung von weiteren Versiegelungen der freien Landschaft, den aktuellen Standort als die städtebaulich sinnvollste Lösung darstellt.

Die bestehenden Verkehrsflächen bleiben, bis auf die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze), erhalten. Diese Flächen werden zu Flächen für Gemeinbedarf umgewidmet. Somit erhält die Feuerwehr Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Nachbarflurstück 843 und die Verkehrssituation bleibt wie im Bestand erhalten.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist diese Fläche langfristig zu sichern. In diesem Zuge muss das Flurstück 133/12, die im Bestand als Verkehrsfläche genutzt wird, und das Flurstück 843, welches als Pkw-Stellplätze genutzt wird, umgewidmet und städtisch erworben werden.

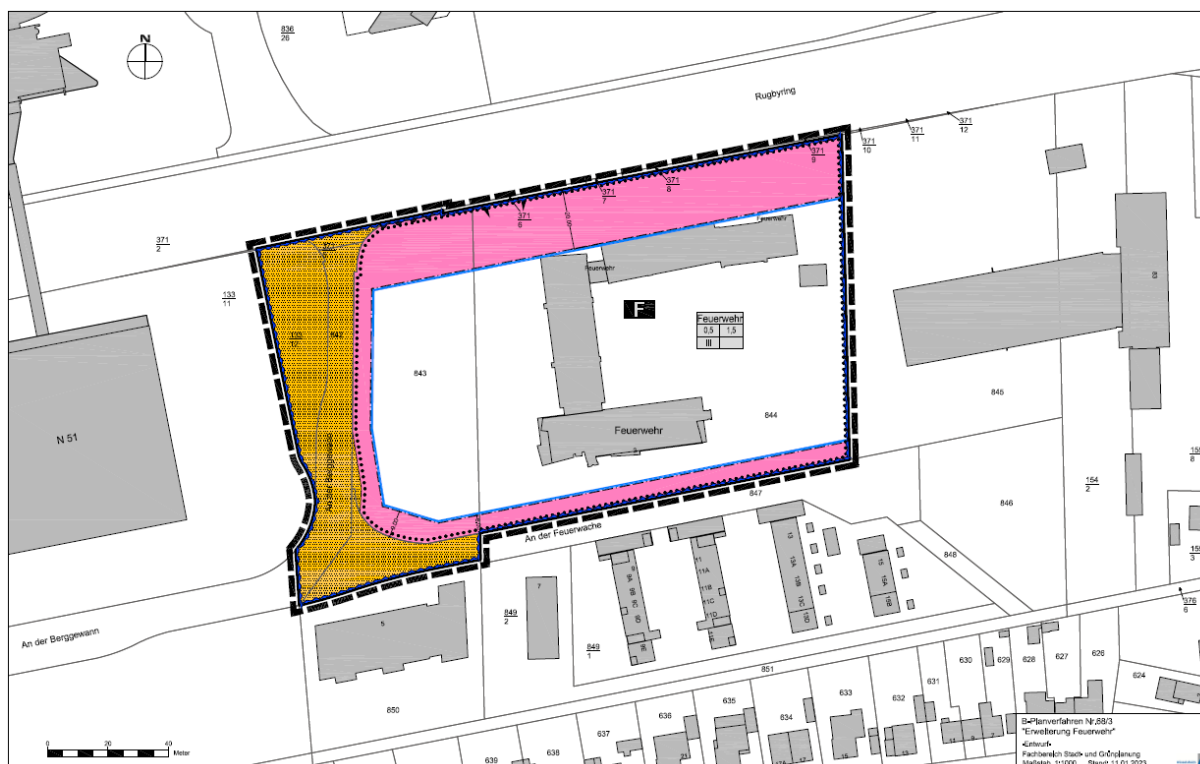


Abb. 12 Bebauungsplan Entwurf - Nr. 68/3 "Erweiterung Feuerwehr"

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68/3 „Erweiterung Feuerwehr“ soll die Erweiterung der Feuerwehr im Bereich Rüsselsheim am Main West durchgeführt werden.

I. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Gebiet (Flurstück 843 und 844) derzeit eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und eine Fläche für Gemeinbedarf fest. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Flächen für Gemeinbedarf umgewidmet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Bauweise

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches sind beide Bauweisen zu verzeichnen. Auf eine Festsetzung wird verzichtet.

2.2. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt und leitet sich aus der Bestandsbebauung und der Umgebungsbebauung ab. Für die GRZ wird 0,5 festgesetzt und für die GRZ II wird nach § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

2.3. Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich überwiegend an der Bestandsbebauung und der Umgebungsbebauung sowie den Anforderungen der Feuerwehr, daher ist eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl orientiert sich ebenfalls an der Umgebungsbebauung und wird mit 1,5 als Höchstgrenze festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen

Da derzeit noch nicht abzusehen ist, ob weitere bauliche Anlagen für die Feuerwehr benötigt werden, wird neben der Zahl der Vollgeschosse eine max. Höhe von 25 m für bauliche Anlagen (z.B. Schlauchturm) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Geländeoberkante bis Schnittpunkt der Oberkante Traufhöhe.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gleiches betrifft auch die nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen. Hierdurch sollen die bestehenden Baumstrukturen erhalten und eine Eingrünung der Fläche entlang den anliegenden Straßen ermöglicht werden.

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Bestand werden hinsichtlich der Straßenführung, bis auf die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Stellplatz), erhalten. Diese Flächen werden als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt. Somit erhält die Feuerwehr Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Nachbarflurstück 843.

Die Flurstücke 133/12 und 843 sind im privaten Eigentum und müssen in diesem Zuge städtisch erworben werden.

4.1. Ein- und Ausfahrten

Für die Ein- und Ausfahrten ins Plangebiet gibt es bis auf die Einschränkung entlang der B 43 Rugbyring mit der Ausnahme der Notausfahrt für die Feuerwehr, keine weiteren Einschränkungen.

Im Bestand wird die Ein- und Ausfahrt ins Plangebiet durch die Straße „An der Feuerwache“ geregelt.

5. Rüsselsheim am Main Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelungen des Wasserabflusses

Das Plangebiet liegt in einem vom Main ausgehenden Hochwasserrisikogebiet und im Falle eines Dammbrechens in Verbindung mit einem Hochwasser HQ – 100 könnten Teile des Gebiets überschwemmt werden. Auf eine Festsetzung wird verzichtet.

II. Begründung der landschaftsplanerischen Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main in der jeweils gültigen Fassung.

1.1. Satzung

Im Geltungsbereich ist die Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

1.2. Artenschutz

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

1.3. Nachhaltige Außenbeleuchtung

Eine übermäßige und ungerechte Beleuchtung ist zum einen energetisch ungünstig und zum anderen hat sie negative Auswirkungen auf Fauna, Flora sowie die menschliche Gesundheit, daher ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten. Grundsätzlich ist die Beleuchtung auf die Betriebszeiten zu beschränken.

Ist eine Beleuchtung erforderlich, ist der Auslegungsspielraum der DIN 13201, sowie der ASR nach unten auszulegen, demnach eine geringe Beleuchtungsstärke zu verwenden, da diese neben der Farbtemperatur einen signifikanten Einfluss auf die Anlockwirkung nachtaktiver Insekten hat.

2. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

2.1. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahmen der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen im Sinne der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main in der jeweils gültigen Fassung als Grünstruktur anzulegen und zu unterhalten sowie zu pflegen. Die bestehende Baumstruktur entlang der Straßenführung soll, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung und Zufahrten, erhalten und erweitert werden. Dadurch soll eine Eingrünung des Plangebietes ermöglicht werden.

Im Rahmen der Biodiversitätsförderung wird von den Naturschutzverbänden empfohlen, bei der Neu- und Umgestaltung von Grünflächen geeignete, naturnahe Grünstrukturen einzuplanen. Daher soll min. 80 Prozent der nicht überbaubaren Grundstückfläche als Grünfläche angelegt werden. Der Anteil an standortgerechten Bäumen und Sträuchern soll dabei ebenfalls min. 80 Prozent betragen.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, so herzustellen, dass Niederschläge versickern, verdunsten oder gesammelt werden können.

2.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Anpflanzen von Bäumen wirkt sich positiv auf das Klima und das Stadtgefüge ebenfalls wirkt es gegen das Aufheizen entgegen. Außerdem wirken Bäume positiv auf die Lufthygiene und dienen als gestalterisches Element positiv im Geltungsbereich. Bei der Auswahl der standortgerechten Bepflanzungen sind die Pflanz- und Empfehlungslisten der Stadt Rüsselsheim am Main zu berücksichtigen.

2.3. Grünflächen

Die vorhandenen Grünstrukturen sowie Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main zu erhalten, zu unterhalten und zu pflegen sowie bei Ausfällen an anderer Stelle zu ergänzen. Die Beseitigung von vorhandenen Baum- und Grünbeständen erfordert nach Baumschutzsatzung einer Fäll-Genehmigung.

III. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung

1.1. Dachneigung

Gestalterische Zielsetzung ist es, einen architektonischen Gesamtkonzept zu schaffen. Da in der näheren Umgebung des Plangebietes hauptsächlich Flach- und Pultdächer zu verzeichnen ist, wird für das Plangebiet eine Dachneigung bis 15 Grad festgelegt.

1.2. Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient der Retention von Niederschlagswasser und entlastet somit das örtliche Kanalsystems. Außerdem entsteht durch die Dachbegrünung eine Verdunstungskühle, die sich positiv auf das lokale Klima auswirkt. Die bewachsenen Dächer dienen zusätzlich als Lebensraum und fördern die Biodiversität. Daher wird für das Plangebiet festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen mit einer Dachneigung bis 15 Grad dauerhaft extensiv zu begrünen und zu unterhalten sind.

1.3. Nutzung solarer Strahlungsenergie

Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern und auch die globalen Klimaschutz Belange zu berücksichtigen, ist im Plangebiet die Nutzung von solarer Strahlungsenergie als Solarthermie oder Photovoltaik mindestens 30 % auf den nutzbaren Dachflächen festgelegt.

2. Stellplätze, Garagen, Carports und Abstellplätze

Für die zu errichtenden Stellplätze und Abstellplätze wird die Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main in der jeweils gültigen Fassung festgehalten.

8. Auswirkungen der Maßnahme auf die Schutzgüter

8.1. Strategische Umweltprüfung Regionalverband RheinMain

Für die Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes hat der Regionalverband RheinMain ein automatisches Verfahren zur strategischen Umweltprüfung entwickelt.

Gemäß Internetabfrage Interaktive Umweltprüfung (Web SUP) beim Regionalverband Frankfurt RheinMain vom 07.12.2022 stellt sich die Konfliktanalyse zum Plangebiet wie folgt dar

Umweltprüfung Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche

Erstellt am 07.12.2022, Programmversion 38.2

Kommune / Ortsteil: Rüsselsheim am Main/Rüsselsheim
Flur: 15
Realnutzung (Stand 2019): Bundesstraße, Innerörtl. Straße, Handel und Dienstl., Berufsfeuerwehr, Kinderbetreuung, Parkplatz
Vorgesehene Nutzung: Feuerwehr, geplant
Größe der Planfläche: 2 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2021): Gemischte Baufläche, Bestand, Sicherheit und Ordnung, Bestand, Gewerbliche Baufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

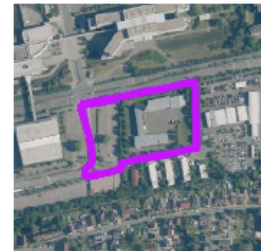
Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

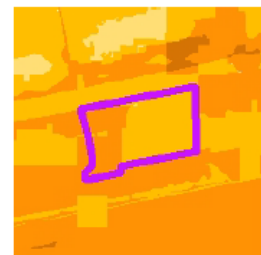
Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	6
Wirkzone	0	0.7

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Luftbild Hessen 2019



1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
FFHGebiete	1000 m	Fluglaerm	.....0 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Strassenverkehrslaerm	.....0 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Schieneverkehrslaerm	.....0 m
Naturdenkmale	..300 m	Industrielaerm	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
Vogelschutzgebiete	1000 m	Windvorranggebiete	..600 m
Kompensationsflaechen	..300 m	Windenergieanlagen Bestand	..600 m
Biotope	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Vogelzugrastplaetze	..300 m	.	
Artenvorkommen	..300 m	.	
Boden und Fläche		Wasser	
Geologische Besonderheiten	..100 m	Gewaessenzustand	..100 m
Altlasten	..100 m	Quellen	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Neuversiegelung	.....0 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	.	
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Bioklima	.....0 m
Wald	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Naturpark	.....0 m	.	
Bedeutsame Landschaften	.....0 m	.	
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

keine

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 33% (0.7ha)

LNight (22-6 Uhr): >85-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >80-65 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >55-80 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)



Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1ha)

Wohnbebauung, Kinderbetreuung

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 37%

Grünanlage, Kinderbetreuung, Wohnbebauung



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 35% (0.7ha)

Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün, Parkplatz

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 23%

Parkhaus, Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün, Parkplatz



Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 1%

Hirschkäfer (RL: gefährdet), Gestreifter Klee (RL: gefährdet), Weinhähnchen (RL: gefährdet)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0.1ha)

Versiegelungsgrad 10 - < 25 %



Fließ- und Stillgewässer

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 5%

Sonst. Stillgewässer



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 50% (1.2ha)

Extrem-Hochwasser (HQextrem, Rhein)



Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2ha)

Schutzzone IIIA (WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz)



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2ha)

hoch (mächtiger Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)



Relevante Kaltluftzugsgebiete gem. Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 88% (1.8ha)

hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³ je m²s)



Wärmebelastung gem. Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 88% (1.8ha)

sehr hohe thermische Wärmebelastung, extreme thermische Wärmebelastung



Lufthygienische Belastung gem. Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (2ha)

hohe Konzentration (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10 > 0,68 - 0,77)



Baudenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 2%

Böllenseesiedlung



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Wärmebelastung gem. Klimaanalyse Hessen, Luftthygienische Belastung gem. Klimaanalyse Hessen
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Wärmebelastung, Schadstoffimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Relevante Kaltluft einzugsgebiete gem. Klimaanalyse Hessen

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Fließ- und Stillgewässer Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Gewässerausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Flächen) Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Baudenkmäler

8.2. Betrachtung der relevanten Schutzgüter

Auf der Grundlage der Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main werden die relevanten Schutzgüter betrachtet:

Mensch – Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet kann nicht als Erholungsgebiet in Betracht gezogen werden. Aufgrund des Verkehrslärms durch den Rugbyring sind Beeinträchtigungen vorhanden.

Flora und Fauna

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads des Plangebiets sind fragmentiert Grünflächen zwischen den zwei Flurstücken vorhanden. Durch den Abstand zur Bundesstraße B 43 ist Grünfläche mit Baumbestand und auch entlang der Erschließungsstraße ist Baumbestand zu verzeichnen.

Boden

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. 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.

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kommt es zu keinem nennenswerten zusätzlichen Verlust an belebtem Boden. Durch den Bebauungsplan ist mit keinen weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Altlastenflächen

Nach aktuellem Kenntnistand sind Altlasten im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt in einem vom Main ausgehenden Hochwasserrisikogebiet und im Falle eines Dammbrechens in Verbindung mit einem Hochwasser HQ – 100 könnten Teile des Gebiets überschwemmt werden.

Von einer weiteren Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ist nicht auszugehen.

Klima – Luft

Durch den Bebauungsplan sind keine weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima gegeben. Da das Planungsgebiet hochgradig versiegelt ist, ist durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen.

Kultur

Auf das Schutzgut Kultur hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen. Weder sind Denkmäler noch Einzeldenkmäler in der näheren Umgebung betroffen.