

Bebauungsplanverfahren Nr. 8/4, „Böllensee-Siedlung, 4. Änderung“

1. Planungsgegenstand

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Nach einem Eigentümerwechsel der Grundstücke 391/1 und 391/2 trat der neue Eigentümer mit dem Wunsch auf die Stadt Rüsselsheim zu, auf dem 2268 qm Grundstück im hinteren Bereich zur Darmstädter Straße hin ein drittes Wohngebäude mit 6 Wohneinheiten zu errichten. Da der bestehende Bebauungsplan „Böllensee-Siedlung“ eine Nachverdichtung in diesem Bereich nicht vorsieht, die Größe des Grundstückes sich aber hierfür aus planerischer Sicht eignet soll dies nun im Rahmen einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermöglicht werden.

1.2. Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.8/4, „Böllensee-Siedlung, 4. Änderung“ gemäß § 13 a BauGB eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstück mit den Flurstücknummern 391/1 und 391/2 in der Gemarkung Rüsselsheim, Flur 15.

Der Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan Nr.8/2, „Böllensee-Siedlung, 2. Änderung“ aus dem Jahr 1990 als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

1.2.2. Städtebauliche Einordnung

Der Geltungsbereich liegt in der Rüsselsheimer Böllensee Siedlung. Hier befindet sich vorwiegend Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 2268 qm

1.2.3. Bestand und Realnutzung

Auf den beiden Grundstücken befinden sich 2 Wohngebäude mit je 6 Wohneinheiten. Die Gebäude stehen an der Paul-Hessemer-Straße. Der hintere Teil der Grundstücke in Richtung Norden ist derzeit Grünfläche.

1.2.4 Erschließung

Das Gebiet ist von der Paul-Hessemer-Straße erschlossen.

1.2.5. Technische Infrastruktur

1.2.5.1 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 Bebauungsplans 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.

1.2.5.2 Versickerungen von Niederschlagswasser, Versickerungsgutachten

Die Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist über entsprechende Fachuntersuchung zu klären. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte.

Der Nachweis der gesicherten Entwässerung der darüber hinaus gehenden versiegelten Flächen wird in Form eines Versickerungsgutachtens dargelegt.

1.2.5.3 Versorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung umfasst ein bereits mit Gas und Strom erschlossenes Gebiet. Der genaue Umfang der erforderlichen Maßnahmen

hinsichtlich der Art und Weise, wie die geplanten Gebäude an das vorhandene Gas-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen werden können, kann von den Stadtwerken erst nach einer Eingabe einer Leistungsanforderung für die einzelnen Medien durch den Bauherrn z.B. im Zusammenhang mit dem Bauantrag festgestellt werden. Von den Stadtwerken sind zwingend Berechnungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der vorgelagerten Netze durchzuführen.

1.2.5.4 Trinkwasserversorgung

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

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist für die Planung ein Wasserbedarfsnachweis vom Bauherren spätestens bei Vorlage des Bauantrages vorzulegen. Der gesamte Wasserbedarf (Trinkwasser, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten.

12.5.5 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.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist nicht Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgung. Es ist auf der Ebene des Bauantrages die ausreichende Abdeckung des Bedarfs an Löschwasserversorgung nachzuweisen. Die verfügbare Löschwassermenge wird sich künftig durch den zusätzlichen Trinkwasserbedarf aus der Planung verringern.

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 Löschwasserversorgung gewährleistet werden.

1.2.5.6 Hochwasserrisikomanagements, Vernässungsgefährdung

Das Plangebiet ist als „Vernässungsgefährdete Fläche“ / Bereich: Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16, Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6 a BauGB; § 78 b WHG) gekennzeichnet bzw. die entsprechenden Vorschriften anderer gesetzlichen Vorgaben und Gesetze wurden nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Vernässungsgefährdete Fläche“ und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§78b HWG) gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein – Risikokarte R 100 von November 2013.

a) Vernässungsgefährdete Flächen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die zu einer „Vernässung“ führen können und bei der künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried zu beachten.

Der „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ ist mit Datum vom 09. April 1999 gemäß §§ 118 und 119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/ 1999, Seite 1659“ sowie die Fortschreibung in Nr. 31/ 2006, Seite 1704 veröffentlicht.

Anhand der vorliegenden „Grundwasserflurabstandskarten“ (vgl. Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim, BGS, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit Grundwasserständen 81,5 m über NN zu rechnen.

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden) im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen das Eindringen von drückendem Grund- und Schichtenwasser oder auch Wasserhaushaltungsmaßnahmen während der Bauzeit zu treffen hat. Eine Abdichtung von Kellern bis zur Geländeoberfläche ist dringend zu empfehlen (vgl. Kapitel 5 „Bewertung und Empfehlung zur Umsetzung“ des hydrologischen Gutachtens „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS Umweltplanung GmbH- Darmstadt, März 2006).

Es wird auf mögliche Schäden durch Starkregenvorkommen im Plangebiet hingewiesen. Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen- Ereignisse werden vorbeugende bauliche Maßnahmen an Gebäuden dringend empfohlen.

Zu beachten ist weiterhin das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in seiner Neufassung, in Kraft getreten am 06.01.2018.

Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gekennzeichnet (§ 9 Abs. 6 a BauGB; § 78 b Absatz 1 WHG). Die Hinweise der textlichen Festsetzungen zum Verfahren unter V „Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, Punkt 3. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (HWG)“ sind zu beachten.

b) Hochwasserrisikomanagement, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 WHG

Nach Neufassung des Hochwasserschutzgesetzes II im Juli 2017 wurde das Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) neu geregelt und ist mit Wirkung vom 28.01. 2018 in Kraft getreten.

In diesem Zusammenhang wurde der § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) neu gefasst.

Im Wasserhaushaltsgesetz werden Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§78d WHG) neu eingeführt. Diese sind gemäß der Vorgabe aus § 9Abs. 6a Baugesetzbuch (BauGB) nachrichtlich in die Bebauungsplanung zu übernehmen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes von Rhein und Main. Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Gefahrenkarten. Diese können unter <http://www.hlug.de>>Wasser>Hochwasser>Hochwasserrisikomanagementpläne>Rhein>Risikokarte Rhein- HWRMP-Rhein- 100. pdf vom November 2013 eingesehen werden.

Durch die Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in Kraft getreten am 06.01.2018, wurden neue Bestimmungen für Risikogebiete getroffen. Es sind die Regelungen des § 78 b WHG zu beachten. Diese sind gemäß § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich in die Bebauungspläne zu übernehmen.

Es sind die Regelungen des § 78 b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen insbesondere auch möglicher Schäden durch eventuelle Starkregenereignisse.

„Nach § 78 Abs.1 Nr. 1 WHG sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs.1 und 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden“.

Es wird auf die Vorgaben des § 78c WHG für Heizölverbrauchsanlagen in diesen Risikogebieten hingewiesen. Gemäß § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Gebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

1.2.5.7. Boden und Altlasten

Über die Belastung des Bodes ist derzeit nichts bekannt. Zur Feststellung von Belastungen durch Altlasten und Kampfmittel wird dem Bauherrn empfohlen, im Vorfeld eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

1.2.5.8 Grundwasser/ Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes III des Wasserwerkes Hof Schönau.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.

Die Grundwasserflurabstände liegen bei ungefähr 7,0 m unterhalb Geländeoberfläche.. Grundwasserständen zu rechnen.

Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus im Risiko–Überschwemmungsgebiet des Mains / Rheins. Bei Versagen eines Deiches ist eine Überschwemmung der Stadt Rüsselheim einschließlich des Geltungsbereichs möglich. In Risiko–Überschwemmungsgebieten sind, soweit erforderlich, bei Sanierung und Neubau von Objekten bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern (z. B. die hochwassersichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Messstellen des Landesgrundwassermessdienstes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.2.5.9. Bodenschutz

a) Nachsorgender Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes- Bodenschutz-gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

b) Bodengutachten

Ein geotechnischer Bericht wurde zwischenzeitlich angefertigt und liegt der Begründung als Anlage bei.

1.2.5.10 Ökologie / Freiflächen

Das Plangebiet ist entsprechend den Maßgaben des bestehenden Bebauungsplans versiegelt, hat jedoch auch große Freiflächen, die der jeweiligen Bebauung zugeordnet sind.

1.2.9. Eigentumsrechtliche Verhältnisse

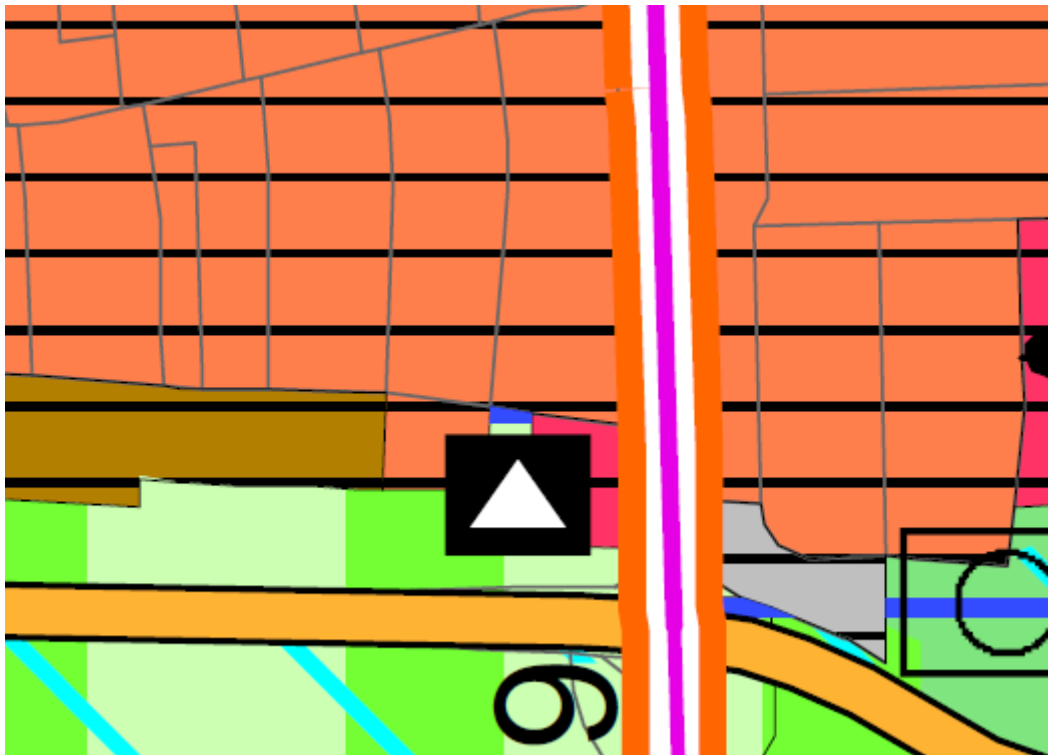
Die Grundstücke 391/1 und 391/2 befinden sich im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft

1.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

1.3.1. Landesentwicklungsplan / Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Reg FNP) 3

Im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

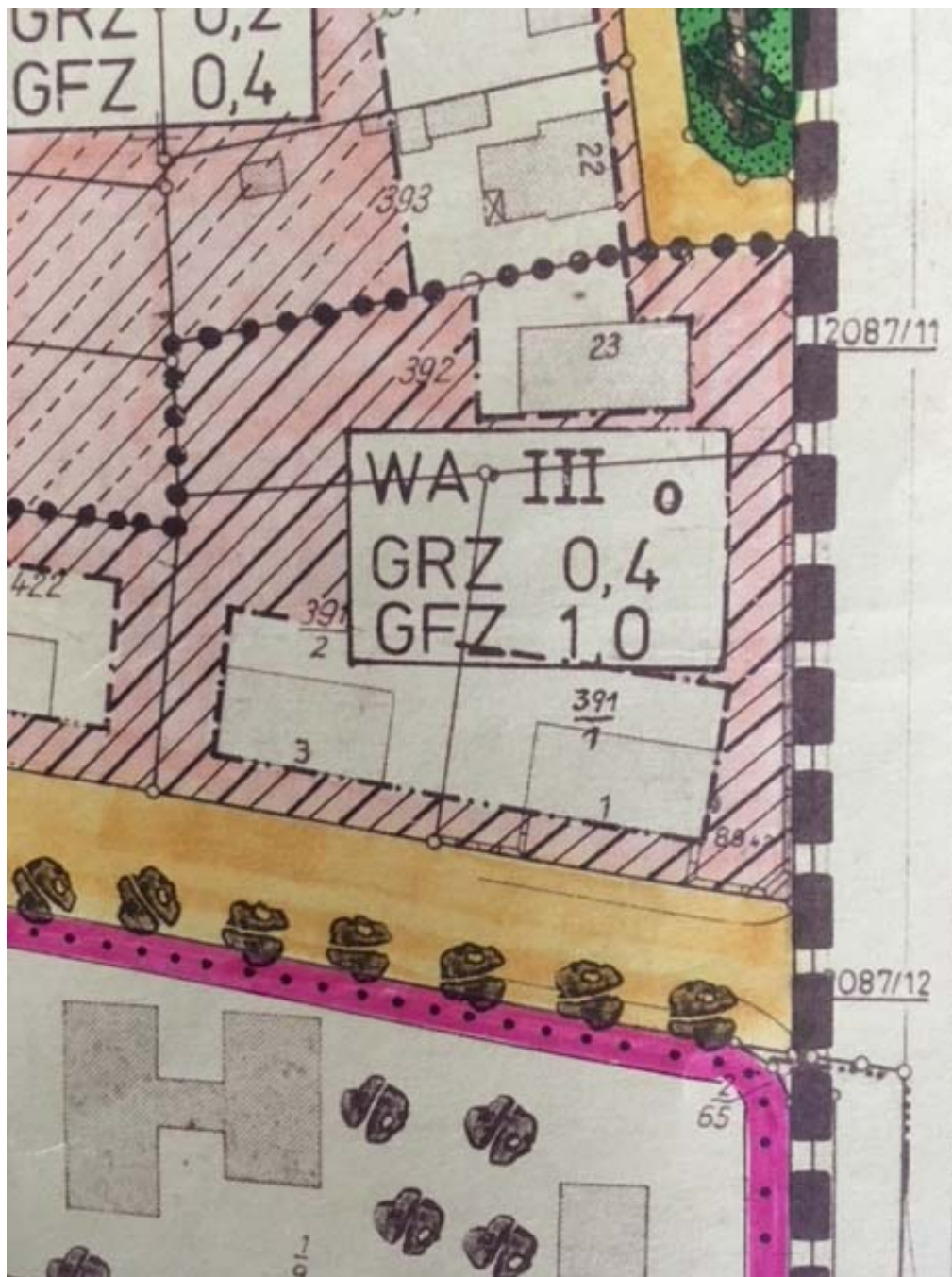
Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag Schutzzone und Nacht Schutzzone des Flughafens Frankfurt.



1.3.2. Bestehende Bebauungspläne

Der zugrundeliegende Bebauungsplan erlangte seine Rechtskraft im Jahr 1990.

Die damaligen Ziele und Zwecke der Planung sahen für den Bereich die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen vor.



1.3.3. Eingriffsregelung, Umweltbericht

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung hat eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm, so dass eine Vorprüfung des Einzelfalles hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen entfällt und ein Umweltbericht nicht erforderlich ist.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklungen der Planungsüberlegungen

Die Größe der beiden Grundstücke und die Lage der bestehenden Bebauung an der Paul-Hessemer-Straße legen es nahe, eine Verdichtung im heutigen Grünbereich in Nachbarschaft zum Flurstück 392 zu realisieren. Die Erschließung könnte weiterhin über die Paul-Hessemer-Straße erfolgen.

2.2 Intentionen des Plans

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Schaffung eines weiteren Wohngebäudes mit max. 6 Wohneinheiten im hinteren Grundstücksteil ermöglichen.

Im bestehenden Bebauungsplan muss daher ein weiteres Baufeld ausgewiesen werden. Zudem wird durch die Verdichtung durch ein drittes Baufeld die Ausnutzung bei der Geschossigkeit eingeschränkt.

2.3 Wesentliche Planinhalte

Für den nördlichen Teil des Flurstückes 391/1 wird eine Nutzung als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Geschossigkeit soll max. 2 Vollgeschosse betragen. Dies sichert eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes.

3. Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

a) Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Festsetzung:

Im Plangebiet wird eine Fläche als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Begründung:

Das festgesetzte Baugebiet dient der Schaffung von Wohnungen

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Festsetzung:

Im Plangebiet werden maximal 6 Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt.

Begründung:

Zur Erhaltung des Gesamtbildes der Siedlung und Festschreibung der Wohnnutzung, hier besonders im Hinblick auf familiengerechte Wohnungen, soll die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 6 beschränkt bleiben. Dies sichert die Entstehungen von größeren Wohnungen bei maximaler Ausnutzung der Kennwerte und verhindert damit die Entstehung von vielen kleineren Appartements.

c) Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl/GRZ (§9Abs.1Nr.1BauGBi.V.m.§16BauNVO)

Festsetzung:

Für die Fläche des WA (Allgemeines Wohngebiet), wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist notwendiger Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft. Damit ist eine optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen möglich und der Aspekt der Begrenzung der Versiegelung berücksichtigt. Somit entspricht diese Festsetzung auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Darüber hinaus ist gem. § 19 BauNVO eine Überschreitung der Grundfläche bis zu 50 % für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird zulässig.

d) Anzahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Festsetzung:

Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes darf die Höhe von max. 2 Vollgeschossen nicht überschritten werden.

Begründung:

In der angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung befinden sich vorwiegend Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Die neue Bebauung soll sich in ihrer Höhe in den Bestand einfügen.

e) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden die Flächen, die für eine mögliche Bebauung zur Verfügung stehen, definiert. In diesem Sinne werden die Baugrenzen für eine größtmögliche Flexibilität festgesetzt.

f) Nebenanlagen §14 BauNVO

Fläche für Stellplätze, Fahrräder, Elektrizität und Müllentsorgung

Festsetzung:

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Begründung:

Die Flächen für Nebenanlagen sollen auf dem Grundstück flexibel gehandhabt werden. Daher werden keine gesonderten Flächen für die Nebenanlagen festgesetzt.

Im WA sind daher auch die Flächen für Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

f) Bauweise § 22(1) BauNVO

Festsetzung:

Offene Bauweise

Begründung:

Damit die Eingliederung der Neubauten in das optische Gesamtbild der Böllensee-Siedlung (Siedlungsstruktur, Einzelhausbebauung) auch bei den Neubauten gewahrt bleibt, wird die offene Bauweise festgesetzt.