

Bebauungsplanverfahren Nr. 8/3, „Böllensee-Siedlung, 3. Änderung“

1. Planungsgegenstand

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die evangelische Martinsgemeinde betreibt in der Paul-Hessemer-Straße 36 eine Kita mit 80 Plätzen für Kinder vom vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Das Gebäude ist Eigentum der Stadt Rüsselsheim am Main. Das Gebäude wurde in den Jahren 1969-1972 in Stahl-Leichtbauweise errichtet und hat den Horizont seiner wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer überschritten

Der Jugendhilfeträger Auszeit e.V. betreibt im Auftrag der Stadt seit vielen Jahren im sogenannten Bushäuschen einen offenen Kinder- und Jugendtreff. Die Räume, die als Ausweichquartier zur Verfügung gestellt wurden, sind nur eingeschränkt für die Kinder- und Jugendarbeit geeignet und aufgrund der hohen Nachfrage nicht ausreichend. Auch dieses städtische Gebäude ist im Sinne einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus baulicher Sicht mittelfristig abgängig.

Im Jahr 2012 haben die Gewobau und die Stadt Rüsselsheim am Main mit weiteren Partnern ein Quartiersmanagement für die Böllensee Siedlung aufgesetzt. Unter Federführung und Trägerschaft der evangelischen Martinsgemeinde hat sich mit finanzieller Förderung durch das Land Hessen ab 2013 das Nachbarschafts- und Familienzentrum Böllensee formiert. Im weiteren Prozess der Bürgerbeteiligung ergab sich der Wunsch nach Räumen, in denen alle im Stadtteil bereits existierenden Initiativen und Angebote für die Bürgerinnen und Bürger zentriert werden können.

Mit der Stadt und dem städtischen Wohnungsunternehmen wurde seit 2016 ein neues Gebäude geplant. Dieses soll eine Kita, ein Jugendangebot (Auszeit e.V.) und das Nachbarschafts- und Familienzentrum zusammenführen und es sollen barrierefreie, sozial geförderte Seniorenwohnungen geschaffen werden. Die Umsetzung soll auf dem Flurstück 663/4, 663/5 teilweise und 663/9 erfolgen. Darauf befindet sich momentan das Gemeindehaus der Martinsgemeinde, welches zum Abriss vorgesehen ist..

Die Zusammenführung der bestehenden Module (Kita, Jugendarbeit, Nachbarschafts- und Familienzentrum) in einem Gebäude, als auch die Idee, Seniorenwohnungen zu schaffen fördert nachhaltig den sozialen Zusammenhalt im Quartier. Es schafft eine soziale Infrastruktur, u.a. auch durch die Herstellung von Barrierefreiheit. Darüber hinaus werden durch den Ersatzneubau der Kita neue Frei- und Grünflächen erschlossen. Die Nachhaltigkeit des Nachbarschafts- und Familienzentrums und der integrativen Wirkung der derzeit bestehenden Angebote sollen zentral zusammengelegt und erweitert werden.

Darüber hinaus soll eine fünfzügige Kindertagesstätte mit rund 1.200 qm Fläche sowie Außengelände auf dem Grundstück realisiert, sowie Ersatzflächen für einen Kinder-

und Jugendtreff und Flächen für ein Nachbarschafts- und Familienzentrum in der Größe von zusammen rd. 412 qm bereitgestellt werden.

Die städtische Wohnbaugesellschaft gewobau errichtet das Gebäude auf dem Grundstück der Kirchengemeinde.

Die Kirchengemeinde stellt der gewobau das kirchliche Grundstück für einen Zeitraum von 50 Jahren im Rahmen eines kostenfreien Erbbaupachtrechtes zur Verfügung.

1.2. Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rüsselsheim wird das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr.8/3, „Böllensee-Siedlung, 3. Änderung“ gemäß § 13 a BauGB eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstück mit der Flurstücknummern 663/9, 663/1, 663/3, 663/4, 663/5, 663/6.

Der Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan Nr.8/2, „Böllensee-Siedlung, 2. Änderung“ aus dem Jahr 1990 als Allgemeines Wohngebiet WA und Fläche für Gemeinbedarf (Kirche) ausgewiesen.

1.2.2. Städtebauliche Einordnung

Der Geltungsbereich liegt im Rüsselsheimer Böllensee Siedlung. Hier befindet vorwiegend Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau sowie Ein- und Zweifamilienhäuser.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von 6.386 qm

1.2.3. Bestand und Realnutzung

Der nördliche Teil des Flurstücks wird derzeit als Fläche für Gemeinbedarf, Kirche und Kita genutzt. Hier befinden sich die Kirche der evangelischen Martinsgemeinde, das Pfarrbüro sowie das Pfarrhaus. Im Süden schließen sich weitere Räume der Kirchengemeinde an, die zum Abriss vorgesehen sind. Im Westen ist eine Fläche für eine Umformstation (Trafo) gewidmet, die aber an dieser Stelle nicht mehr benötigt wird. Auf den Flurstücken 663/4, 663/5 und 663/6 befindet sich Geschosswohnungsbau, der zukünftig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

1.2.4 Erschließung

Das Gebiet ist ringsum vom bestehenden Straßensystem der Stadt Rüsselsheim am Main erschlossen.

Des Weiteren befindet mit der Haltestelle „Böllensee Platz“ Anschluss an die Buslinie der Stadtwerke Rüsselsheim.

1.2.5. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist aus dem bestehenden Netz heraus erschlossen.

1.2.6. 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.

1.2.7. Grundwasser/ Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes III A 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 zwischen 3,0 - 5,0 m. Im gesamten Planungsgebiet ist mit hohen 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.

1.2.8 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

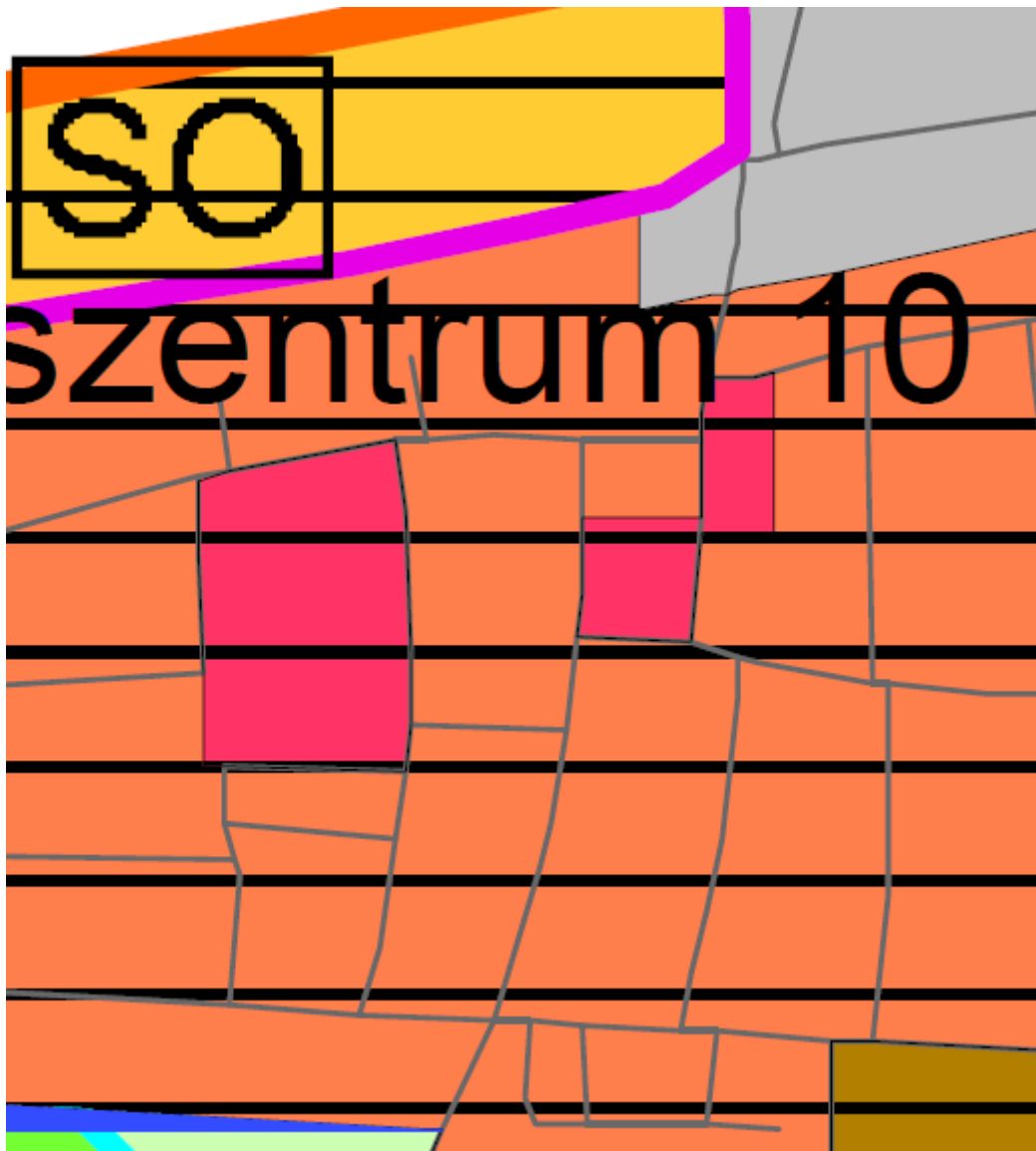
Die Flurstücke 663/1, 663/4, 663/5 und 663/6 befinden sich im Eigentum der Gewobau, das Flurstück 663/8 ist in Eigentum der Stadtwerke. Die für den Neubau der Kita/Nachbarschaftszentrum/Seniorenwohnungen benötigte Fläche des Flurstückes 663/9 wird von der Kirche an die Gewobau in Erbpacht vergeben

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 Bestand sowie als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. D Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag Schutzzone und Nacht Schutzzone des Flughafens Frankfurt.

Da die Größe des Plangebietes unter dem Schwellenwert von 5000 qm liegt kann auf eine Anpassung des Reg FNP derzeit verzichtet werden. Bei der Neuaufstellung werden die Änderungen übernommen.



1.3.2. Bestehende Bebauungspläne

Bei dem, der Bebauungsplanänderung zugrundeliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Plan, der seine Rechtskraft im Jahr 1990 erlangte.

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



Der östliche Teil ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS), der südliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

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 Gewobau als größtes Wohnbauunternehmen in der Stadt Rüsselsheim betreibt derzeit mehrere Projekte zur Schaffung von neuem Wohnraum im Stadtgebiet. Besondere Bedeutung hierbei kommt der Verdichtung innerhalb der Gewobau Flächen sowie die Arrondierung umliegender Flächen zu.

Der Neubau von Geschosswohnungsbau auf den Flurstücken 663/4, 663/5 und 663/6 führte zu einer gemeinsamen Überplanung der Grundstücke der Kirche und der Gewobau in Zusammenarbeit mit der Stadt Rüsselsheim am Main.

Vor diesem Hintergrund entstand ein Bauvorhaben mit Wohnen, Kita und Bürger-räumen.

2.2 Intentionen des Plans

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes soll die Schaffung von Seniorengerechten Wohnungen, einer Kita, Jugendarbeit, Nachbarschafts- und Familienzentrum) in einem Gebäude ermöglichen. Desweiteren soll sich auf den südlichen Grundstücken Geschosswohnungsbau entwickeln.

Daher ist eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes von einer Fläche für Gemeinbedarf (Kirche) hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) für das Flurstück 663/9 nötig.

2.3 Wesentliche Planinhalte

Für den südlichen Teil des Flurstückes 663/9 wird eine Nutzung als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Geschossigkeit soll max. 3 Vollgeschosse betragen. Dies sichert eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes.

Der nördliche Teil des Flurstückes 663/9 wird weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf, Kirche, gewidmet.

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 Wohnungsbau, Kita und Bürgeräume

Festsetzung

Im Plangebiet wird eine Fläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Begründung:

Zur Sicherung der vorhandenen Nutzung des Grundstückes für kirchliche Zwecke (Kirche, Pfarrhaus, Pfarrbüro) soll die bestehende Festsetzung in den B Plan übernommen werden.

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

Grundflächenzahl/GRZ (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauN)

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.

Festsetzung:

Für die Fläche des WA 1 (Allgemeines Wohngebiet) wird eine GFZ von 1,0 festgesetzt.

Für die Fläche des WA 2 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,0 bzw. 1,2 wird eine Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO vorgegeben. 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.

c) Anzahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr.1 BauG i.V.m. § 16 BauNVO

Festsetzung:

Auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes darf die Höhe von max. 3 Vollgeschossen nicht überschritten werden.

Begründung:

In der angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung befinden sich vorwiegend Gebäude mit 3 Vollgeschossen. Die neue Bebauung soll sich in ihrer Höhe in den Bestand einfügen.

d) 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.

e) 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 2 sind daher auch die Flächen für Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

f) Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Festsetzung:

Fläche für Stellplätze

Begründung:

Für die zu errichtenden Seniorengerechten Wohnungen sowie der anderen Nutzungen im WA 1 sind Stellplätze gem. Stellplatzsatzung vorzuhalten. Zur wirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes sind diese in Form einer Gemeinschaftsanlage direkt an der St. Alban Straße anzubinden

g) 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.