

Bebauungsplanverfahren Nr. 148

„Frankfurter Straße“

Begründung



Quelle: Hessisches Hauptstaatsarchiv, Wiesbaden

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet befindet sich in der Rüsselsheimer Innenstadt zwischen Rathaus und Rugbyring und wird von der östlichen Stadtzufahrt, der Frankfurter Straße durchschnitten.

Dieser Bereich ist der historische Zugang zur Rüsselsheimer Innenstadt aus Richtung Frankfurt. In seiner heutigen Form besteht er schon über 100 Jahre. Mehrere Dokumente, darunter ein Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1913 zeigen den Stadteingang mit seinen Grünflächen und dokumentiert den historischen Planungsansatz. Eine Bebauung entlang der Frankfurter Straße wird durch diesen Plan schon Anfang des 20. Jahrhunderts verhindert. Dadurch steht der Erhalt der Grünflächen, sowohl die Städtischen als auch die Privaten, im Vordergrund.

Im Zuge der Diskussion um Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich erscheint es notwendig, diese, für die Rüsselsheimer Innenstadt ökologisch wertvollen Grünflächen, auch in Zukunft zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Frankfurter Straße soll dieser Entwicklung im Bereich der Frankfurter Straße ein Riegel vorgeschoben werden. Der Erhalt der Grünflächen hier soll die klimatischen Verhältnisse in der Rüsselsheimer Innenstadt langfristig verbessern und aus stadtplanerischer Sicht den historischen Stadteingang Ost in seiner ursprünglichen Form zukünftig erhalten.

Das Plangebiet unterteilt sich in 3 Flächen, die sich um den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/Stresemannanlage gruppieren. Die nordöstlichen Teilflächen ist in ihrem nördlichen Bereich als Wohnbaufläche genutzt, die anderen beiden sind Grünflächen mit parkartigem Charakter.

2. Beschlusschronik

Es gibt derzeit noch keine weiteren Beschlüsse zum Vorhaben

3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im östlichen Kernbereich der Stadt Rüsselsheim an der Frankfurter Straße. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Rüsselsheimer Festung.



Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereiches

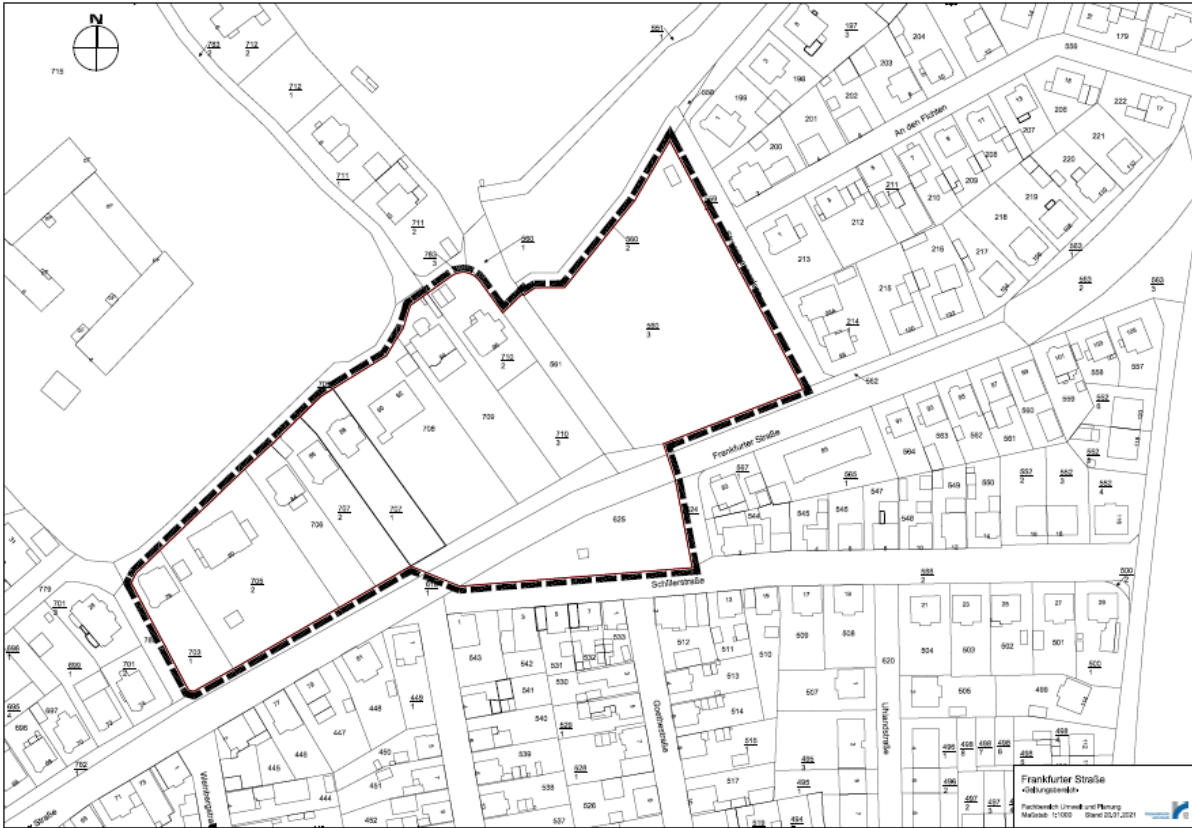


Abb. 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 1,78 ha liegt in der Gemarkung Rüsselsheim und umfasst im einzelnen folgende Grundstücke:

Flur 1

703/1, 705/2, 706, 707/2, 707/1, 708, 709, 710, 710/2, 710/3, 782/1 teilweise

Flur 5

618/2 teilweise, 625

Flur 6

560/3, 561, 562 teilweise

4. Rechtsgrundlagen

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 1,78 ha) wird eine Versiegelung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 von 20.000 m² nicht überschritten werden.

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

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz von 03.06.2020.

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 7. Mai 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 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211)

5. Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans

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

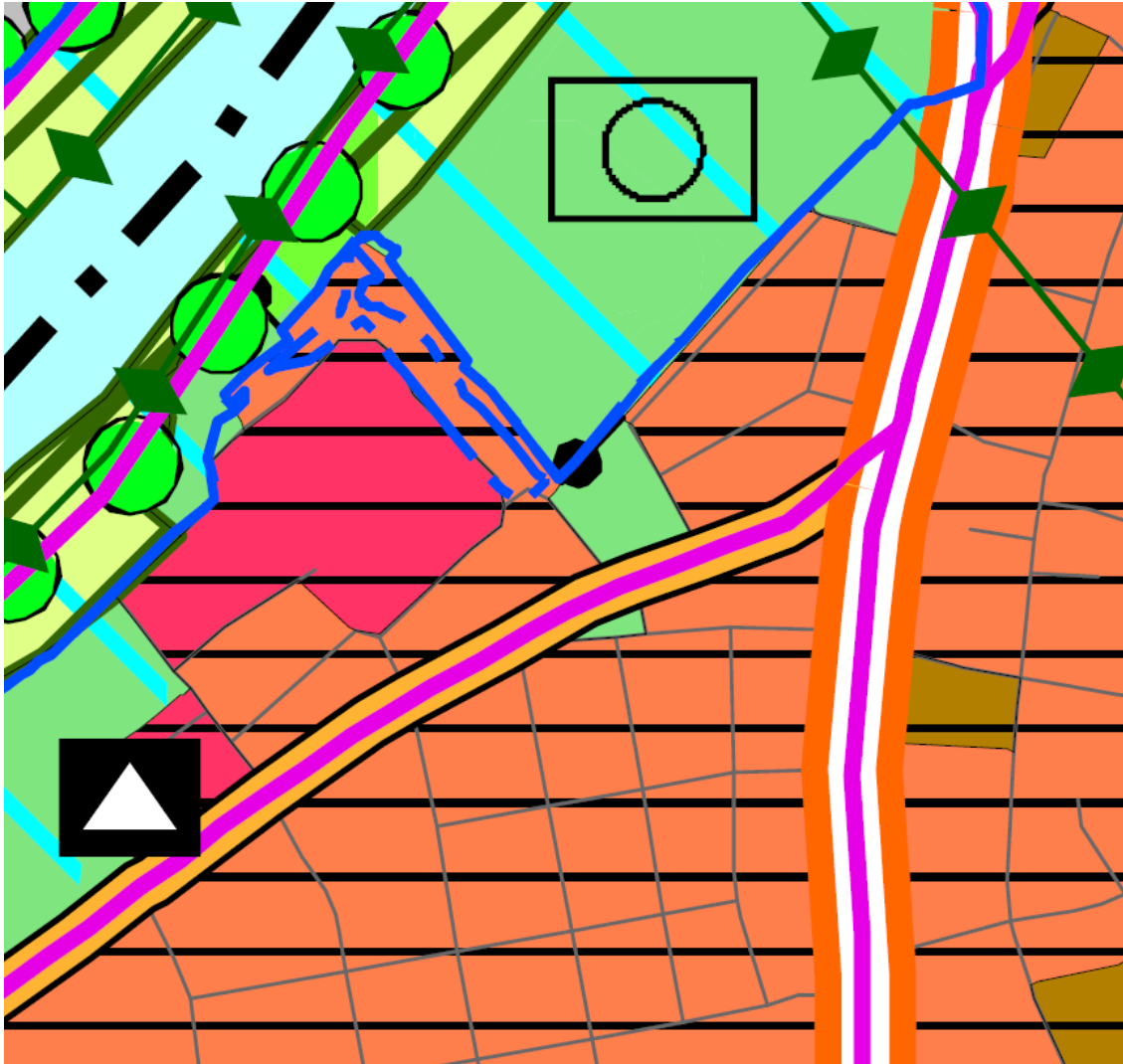


Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010, o. M.

Die Flächen im Geltungsbereich des Plangebiets sind im RegFNP als Wohnbaufläche Bestand sowie als Grünfläche abgebildet.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielvorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans

6. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Gebiet gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

7. Bestand

7.1. Topographie

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 90m im Bereich der Frankfurter Straße und 94 m im Bereich der Frankfurter Straße 76 – 96.

7.2. Verkehr

7.2.1. Straßenverkehr

Mittig durch das Plangebiet verläuft die Frankfurter Straße, einer der Hauptverkehrsadern der Stadt Rüsselsheim. Die Liegenschaften Frankfurter Straße 74 – 98 werden nicht direkt von der Frankfurter Straße angefahren. Die Zufahrt erfolgt über eine Straße, die oberhalb der Grundstücke um die Rüsselsheimer Festung führt.

7.2.2 Radverkehr

Nördlich entlang der Frankfurter Straße befindet sich ein Radweg Richtung Innenstadt.

7.2.3. ÖPNV

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Bushaltestellen Richtung Innenstadt und eine weitere nahe des Seckendorff Platzes Richtung Raunheim.

7.3. Bebauung

7.3.1. Nutzung

Die Nutzung im Bereich der Wohnbaunutzung entspricht vorwiegend der Wohnnutzung mit südlich angegliederten Gärten. Lediglich die Frankfurter Straße 80 wurde als Kindertagesstätte umgebaut. Diese Nutzung ist heute noch vorhanden. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 710/3 ein Weinberg.

Alle weiteren Flächen im Plangebiet werden als Grünflächen genutzt und sind im städtischen Besitz. Im Flurstück 560/3 befindet sich ein städtischer Spielplatz, im Flurstück 625 findet man ein Denkmal für ersten Vorsitzenden des Heimatvereins Wilhelm Sturmfels.

Im Flurstück 560/3, der sogenannten Stresemann-Anlage befindet sich ein großer städtischer Spielplatz. Darüber hinaus befinden sich in der Mitte 2 Bäume, die aufgrund ihres Alters und Größe als Naturdenkmal gelistet sind.

Auf dem Flurstück 625, dem sogenannten Seckendorffplatz findet man ein Denkmal für ersten Vorsitzenden des Heimatvereins Wilhelm Sturmfels.

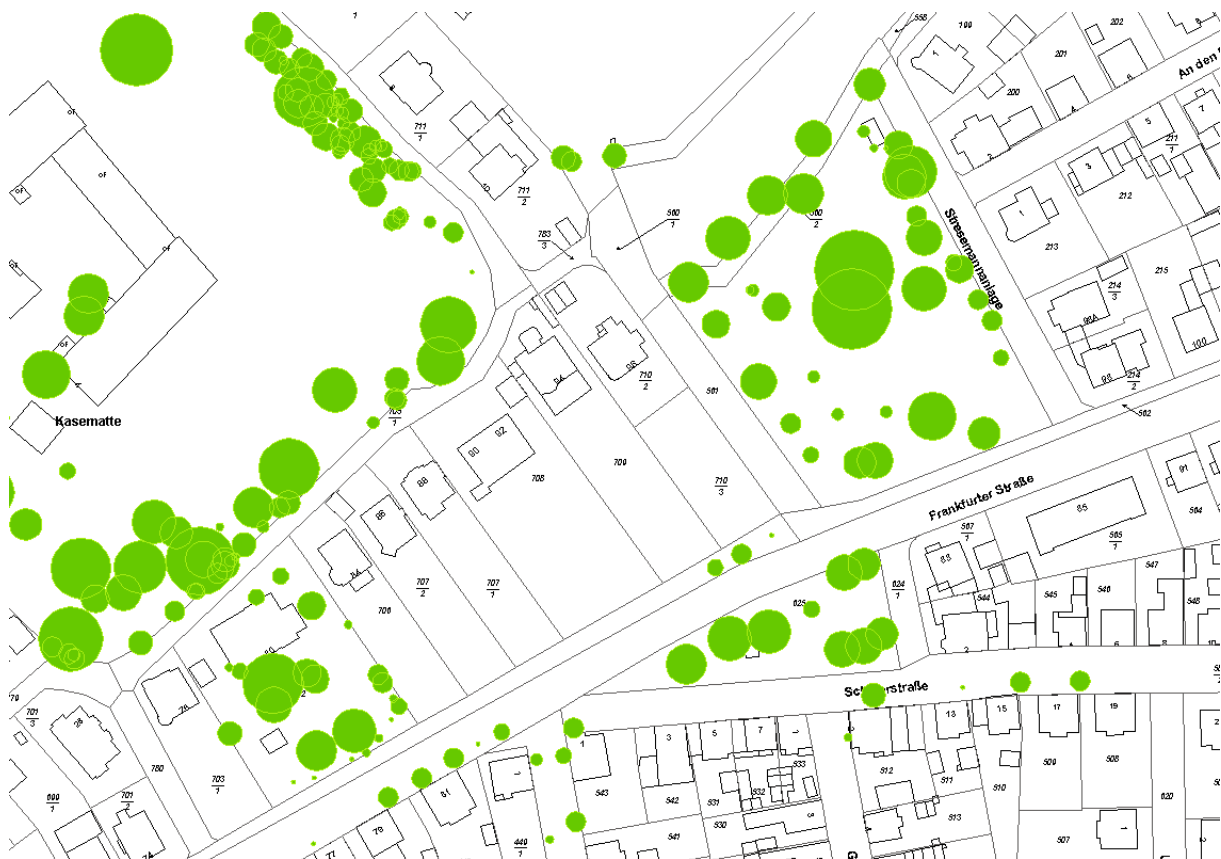


Abb. 5 Baumstandorte auf den städtischen Flächen

7.5 Technische Ver- und Entsorgung

Das Schmutz- und Regenwasser wird über eine Mischkanalisation abgeleitet.

Innerhalb der Straßen verlaufen weiterhin Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen.

Auf dem Flurstück 705/2 befindet sich eine Trafostation des Überlandwerkes Gro-Gerau

7.6 Grundwasser

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

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

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

Zur Ermittlung der Bemessungsgrundwasserstände ist es erforderlich, die Folgen einer Fördereinstellung, klimatischer Nassperioden und hoher Wasserstände im Rhein, im Main und dem Gewässersystem im Ried zu überlagern. Der letztlich erarbeitete Gleichenplan stellt ein Szenario dar, das davon ausgeht, dass die Grundwasserförderung vollständig eingestellt wird, hohe Rhein-, Main- und Gewässerpegel und klimatisch nasse Verhältnisse vorherrschen.

In der Kernstadt Rüsselsheim bewegen sich die Flurabstände im Wesentlichen zwischen 2 und 3 m, in Bauschheim im Wesentlichen zwischen 2 und 4 m, in Haßloch und Königstädten zwischen 1 und 2 m. Entlang des Mains wurde auf eine Darstellung der Bemessungsgrundwasserstände verzichtet, da noch bis in rd. 300 - 600 m Entfernung eine signifikante Beeinflussung durch Hochwasserwellen zu erwarten ist. Die Eindringtiefe der Hochwasserwelle in den Grundwasserleiter ist von den konkreten hydraulischen Verhältnissen (gespanntes-ungespanntes Grundwasser, Kolmation des Mainbettes,) abhängig, die nicht im Detail bekannt sind.

Bei neuen Bauvorhaben in dieser Zone sollte eine Detailbetrachtung erfolgen, bei der durch Messungen und hydraulische Berechnungen die Wechselwirkung zwischen Grundwasserständen und Mainhochwasser projektspezifisch näher untersucht wird. Wie die Messungen in der mainnahen Landesmessstelle 507150 gezeigt haben, können in rd. 70 m Entfernung kurzzeitige Grundwasserhochstände von rd. 87,3 m+NN auftreten...“

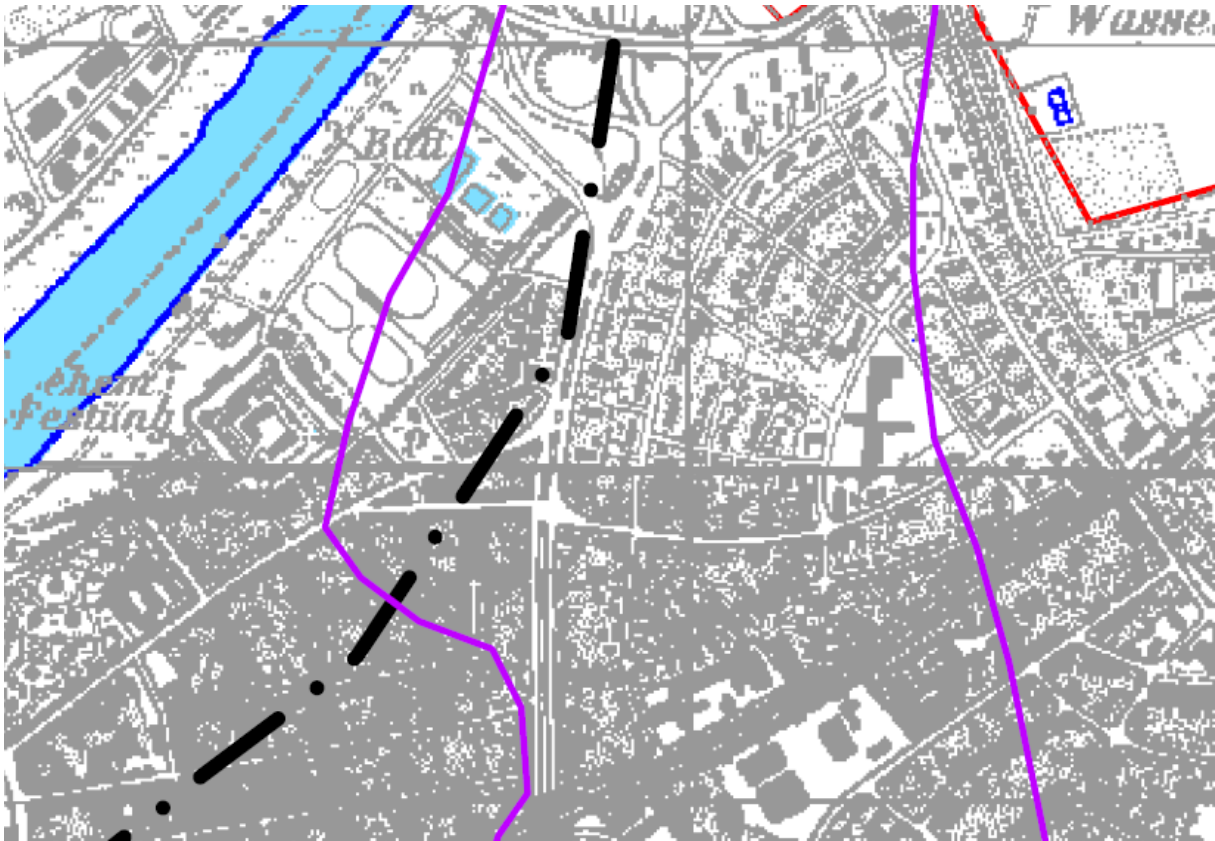


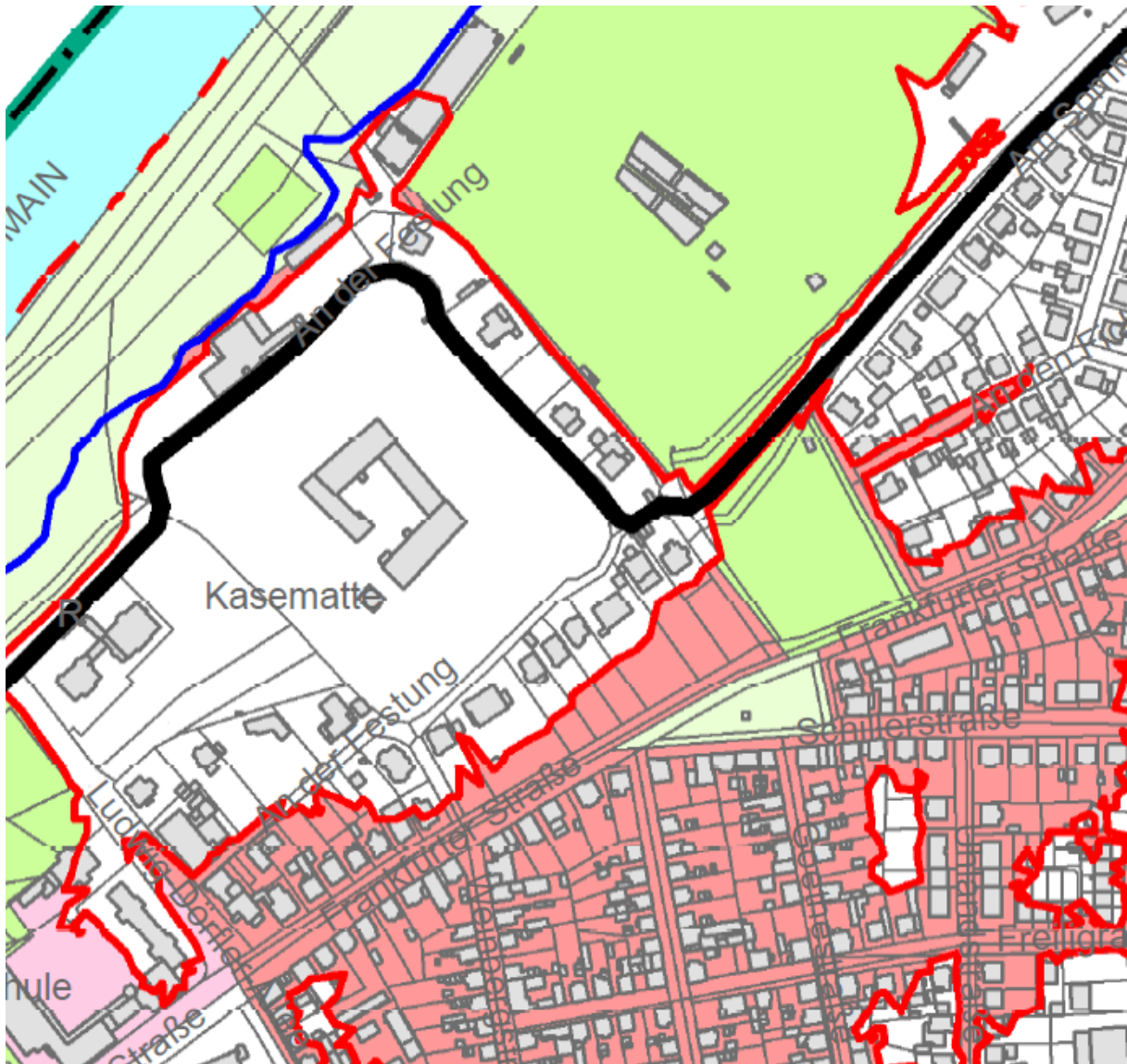
Abb. 6 Grundwassergleichen in müNN. Durch das Gebiet läuft die 84,5 m Linie

Aufgrund der Geländehöhe ist in diesem Bereich nicht mit Beeinträchtigungen durch steigendes Grundwasser zu rechnen

7.7 Hochwasserrisikogebiet

Das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht bis an den Maindamm heran, sodass das Plangebiet von diesem nicht betroffen ist.

Das Plangebiet liegt jedoch in einem Hochwasserrisikogebiet. Im Falle, dass der Damm bricht, werden Teile des Plangebiets überschwemmt.



- - - Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines Hochwassers mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀)
- Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ₁₀₀
- Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ_{Extrem})

Abb. 7 RP Darmstadt, Hochwasserrisikokarte Rhein

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 Wassergesetz ist in solchen Gebieten eine Bebauung auf Grundlage einer städtebaulichen Abwägung zulässig.

7.8 Bodenschutz

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

Bodenschutz

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

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

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

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

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

Begründung

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

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

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

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

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

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

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

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

7.9 Flughafen Frankfurt am Main

Das Plangebietes liegt innerhalb des Anflugsektors 07L des Frankfurter Flughafens, für das nach § 12 LuftVG Beschränkungen für Bauhöhen gelten.

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

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

7.10. Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Rüsselsheim hat keine Hinweise zum Plangebiet.

8. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

8.1 Übergeordnete Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich am historischen östlichen Eingang zur Rüsselsheimer Innenstadt. Dieser ist geprägt durch die vorhandenen Grünflächen Stresemannanlage, Seckendorff Platz und den Gärten der Grundstücke Frankfurter Straße 76 -96.

Darüber hinaus befindet sich hier der historische Rüsselsheimer Weinberg. Weinanbau hat in Rüsselsheim eine lange Tradition. Die vor allem im Rheingau verbreitete und geschätzte Rebsorte Riesling macht hier von sich reden, denn die weltweit erste urkundliche Erwähnung des Rieslings stammt aus Rüsselsheim. Sie wird in einer Rüsselsheimer Rechnung eines am 13. März 1435 beginnenden Rechnungsjahres aufgeführt. Die früheste Erwähnung von Weingärten in der Rüsselsheimer Gemarkung ist in einer Rechnung aus dem Jahr 1401 von Zwingenberg und Auerbach enthalten - wie lange vor diesem Datum in Rüsselsheim schon Wein angebaut wurde, darüber lassen sich allenfalls Spekulationen anstellen. Nach langer Blüte des Weinbaus ging im 20. Jahrhundert die Anzahl der Weinberge in Rüsselsheim mehr und mehr zurück. Die letzte Erwähnung stammt aus dem Jahr 1915. Im Lauf des 1. Weltkriegs wurde der Weinbau in Rüsselsheim eingestellt, bevor er 1980 durch die Anlegung des Erinnerungs-Wingerts wiederbelebt wurde.

Das Zusammenspiel dieser verschiedenen Faktoren macht es aus städtischer Sicht notwendig, mittels eines Bebauungsplanes die Grünflächen in ihrer historischen Form zu sichern.

8.2 Bebauung

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

In seiner heutigen Form entspricht das Gebiet dem eines Allgemeinen Wohngebiet. Besonders das Vorhandensein einer Kindertagesstätte legt die Ausweisung als WA nahe. Darüber hinaus sollten auch noch Anlagen für Verwaltung ausnahmsweise in dieser innenstadtnahen Lage möglich sein.

Festgesetzt sind im Wesentlichen die nach BauNVO vorgegebenen zulässigen Nutzungen.

Nicht zugelassen werden Tankstellen, Gartenbaubetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes die aufgrund der Lage bzw. den zu erwartenden Publikumsverkehr sich nicht in die Baustruktur integrieren lassen.

Rechtliche Festsetzungen: Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Anlagen für Verwaltungen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind, auch als Ausnahme

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich überwiegend an der Bestandsbebauung. Dies geschieht auch im Hinblick auf die denkmalgeschützten Anlagen der Rüsselsheimer Festung und der Frankfurter Straße 96 und soll das historische Gesamtbild erhalten.

Rechtliche Festsetzungen:

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Die angegebenen Werte der Grundflächenzahlen (GRZ) und GFZ nach BauNVO § 19 Abs. 1 und Abs. 3, die Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die Geschossflächenzahlen nach § 20 BauNVO sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Aufgrund des städtebaulichen Ziels, die südlichen Gartenflächen im WA weitergehend zu erhalten wurde die GRZ auf 0,2 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht den Eigentümern eine bauliche Ergänzung im Bestand und verhindert die Versiegelung weiterer Gartenflächen. Die GFZ wird auf 0,4 festgesetzt.

GRZ: 0,2, GFZ 0,4, Vollgeschosse maximal 2

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

Innerhalb des Plangebietes ist im Bestand keine einheitliche Bauweise zu erkennen. Die offene Bauweise findet sich auf den Liegenschaften 703/1, 705/2, 708, 709 und 710/2 und soll auch zukünftig hier festgesetzt werden.

Aufgrund der schmalen Grundstücke ist für die Flurstücke 706, 707/1 und 707/2 eine einseitige Grenzbebauung auf der Nord-Östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung hat ihren Ursprung in der heutigen Lage vor Ort und der historischen Entwicklung des Gebietes.

Rechtliche Festsetzung

Bauweise § 22 BauNVO

Im Gebiet ist für die Flurstücke 703/1, 705/2 708, 709 710 die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Flurstücke 706, 707/1 und 707/2 wird die abweichende Bauweise in Form einer einseitigen Grenzbebauung festgesetzt.

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

Im Allgemeinen Wohngebieten soll das Parken nur im nördlichen Teil der Grundstücke an der Erschließungsstraße stattfinden.

Aus diesem Grund sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Gleiches betrifft auch die nach § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen.

Gemäß § 14 (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

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

Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

8.2.5 Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ein Einzeldenkmal sowie in der sich nördlich anschließenden Fläche eine denkmalgeschützte Gesamtanlage, die Rüsselsheimer Festung.

Die diesbezügliche Denkmaltopographische Karte ist derzeit in Überarbeitung,

Nachrichtliche Übernahmen:

Frankfurter Straße 96 Einzeldenkmal gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG

Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalschutz

Bei Einzeldenkmälern ist die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung vor Baubeginn generell notwendig. Betrifft das Bauvorhaben ein mit D gekennzeichnetes Gebäude, also ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz, bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und am Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Betrifft das Bauvorhaben ein mit D gekennzeichnetes Gebäude nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz und ist es Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, also ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz, bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und am Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches zur Gesamtanlage Rüsselsheimer Festung und dem Einzeldenkmal Frankfurter Straße 96 kann ein Bauvorhaben, das sich in unmittelbarer Nähe des Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz befindet, der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 Hessisches Denkmalschutzgesetz bedürfen.

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

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

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Stresemannanlage. Der Rand der Anlage ist mit Großbäumen besetzt, im Zentrum befinden sich 2 Bäume, die als Naturdenkmal gelistet sind.

Darüber hinaus wird die Fläche als Kinderspielplatz genutzt

Im südlichen Bereich, dem sogenannten Seckendorff Platz, befindet sich ebenfalls eine parkähnlich bepflanzte Fläche, die an ihrem Rand mit Bäumen überstellt ist.

Beide Flächen sind historisch schon immer Grünflächen gewesen und waren auch nicht überbaut.

Rechtliche Festsetzungen:

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

Erhaltung von Bäumen, Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Die im Plan dargestellten Bäume sind nicht vermessen. Bei Ersatzpflanzungen können abweichende Standorte bis zu 5 m gewählt werden.

8.4. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

8.4.1. Abwasser / Niederschlagswasser

In den Straßen des Plangebietes befinden sich Mischwasserkanäle.

Für eine Regenwasserversickerung ist das Gebiet, aufgrund des Geländegefälles zwischen der Bebauung und der Frankfurter Straße nicht geeignet. Der südliche Teil der Grundstücke ist zudem mit einem alten Baumbestand überstellt. Die Anlage von Versickerungs- oder Rückhalteanlagen würde einen erheblichen Eingriff in den Baumbestand nach sich ziehen und erscheint daher nicht ratsam.

Darüber hinaus ist aufgrund der zukünftigen Beschränkungen der Ausnutzung der Grundstücke in Zukunft nicht mit einem erhöhten Anfall von Schmutz oder Regenwasser zu rechnen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit Beginn des 20. Jahrhunderts bebaute Fläche. Die nachträgliche Errichtung eines Trennsystems ist sehr aufwändig und aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen Einrichtungen nicht wirtschaftlich, sodass seitens der Stadt Rüsselsheim eine Einleitung des Regenwassers in das Mischkanalsystem favorisiert wird.

Auf eine zwingende Festsetzung zur Versickerung des Regenabwassers oder zur Regenrückhaltung wird ebenfalls verzichtet

8.4.2. Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Gebiet ist mit Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen versorgt. Die Versorgung von Neu- und Umbauten kann über das bestehende Leitungsnetz gesichert werden.

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

Die mit Gebäuden überstellten Flächen liegen nicht im Bereich eines extremen Hochwassers. Die sich südliche anschließenden Gartenflächen, da diese tiefer liegen, schon.

Im Sinne der Gefahrenminimierung sollte daher in diesem gefährdeten Bereich auf die weitere Ausweisung von Wohnflächen verzichtet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Vorschriften zur Gebäudegestaltung

1.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:

1.1.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptbaukörpern sind in Anlehnung an den Bestand folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Sattel- und Walmdächer mit Dachneigung von 40 - 50°

Bei untergeordneten Anbauten sowie Nebenbaukörpern sind zulässig:

geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15 bis 50°

Flachdächer, wenn diese als Dachterrasse genutzt oder flächig begrünt werden

1.1.2 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Die maximale Einzelbreite von Dachgauben beträgt 5,00 m. Sie sind von Ortgängen 1,20 m sowie von First und Traufe mindestens 0,50 m (gemessen in der vertikalen Projektion der Ansicht) entfernt anzuordnen. Fenster in Dachgauben sind nur in stehenden Formaten oder mit vertikalen Gliederungen zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Die maximale Einzelbreite beträgt von Dachgauben 3,00 m. Die Summe der Einzelbreiten aller Dachgauben und / oder Dacheinschnitten darf 60% der Gebäudelänge (gemessen ohne Dachüberstände) nicht überschreiten.

1.2. Fassaden

Fassadengliederung

Fassaden mit geputzten Oberflächen sind zulässig. Diese sind als Glattputz auszuführen.

1.2. Solaranlagen

Aufgrund des Umgebungsschutz der sich in der Nähe befindlichen Kulturdenkmäler (Einzelkulturdenkmäler sind die Liegenschaft Frankfurter Str. 96 und die Festung, die zugleich Teil der dortigen Gesamtanlage ist.) ist an die Installation von Solaranlagen ein besonderer Anspruch zu stellen

Auf die nach Süden hin ausgerichtet Dachflächen sind Photovoltaikanlage grundsätzlich zulässig.

Die Photovoltaikanlage soll darüber hinaus eine zurückhaltende Größe und einen möglichst flachen Einbau in die Dachfläche bekommen. Fassadensolarmodulen sind aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig.

Aufgeständerte Anlage auf z.B. Carports oder Garage entlang der Erschließungsstraße fallen unter den Umgebungsschutz der Festung unter sind nicht gestattet

1.4. Einfriedigung

In Anlehnung an die bestehenden Einfriedigungen werden für den Geltungsbereich besondere Vorschriften erlassen. Zu beachten ist hierbei, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (der Erschließungsstraße) eine geschlossene Mauer mit einer Höhe von 1,80m – 2,00 m vorherrscht. In Anbetracht der dahinterliegenden Stellplätze und Mülltonnen Abstellanlagen soll es in diesem Bereich auch weiterhin möglich sein, eine geschlossen Mauer zu errichten.

Im südlichen Bereich entlang der Frankfurter Straße sind Einfriedigungen in Form von Metall oder Holzzäunen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m vorhanden. Daher sollen die Einfriedigungen eher einen gartenähnlichen Charakter haben, in ihrer Höhe sich aber am Bestand orientieren.

1.4.1. Entlang der Erschließungsstraße sind zulässig

Mauern und Zäune

- Mauern mit verputzten Oberflächen
- Mauern aus Sichtbeton
- Die zulässige Höhe der Einfriedigungen beträgt 1,80 m bis 2,00 m.

Tore

- Tore aus Holz
- Tore aus Metallrahmen mit Holzfüllungen
- Vertikal gegliederte Metallstabtore ohne Füllungen

1.4.2. Entlang der Grundstücksgrenze zur Frankfurter Straße sind zulässig:

Mauern und Zäune

- Vertikal gegliederte Metallstabzäune
- Holzzäune ohne Füllungen, in Kombination mit Sockelmauern und Pfeilern.

Tore

- Tore aus Holz
- Tore aus Metallrahmen mit Holzfüllungen
- Vertikal gegliederte Metallstabtore ohne Füllungen

1.4.3. Höhe der Tore und Einfriedigungen

Die zulässige Höhe aller Einfriedigungen beträgt max. 2,00 m.

2. Sonstige Vorschriften

2.1

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt:

2.1.1. Mülltonnenstandorte

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

Verkleidungen aus rein metallischen Material in feuerverzinkt oder glänzend sind aus Rücksicht auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage Festung nicht zulässig.

3. Sonstige Hinweise und Empfehlungen

3.1. Bodenschutz

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

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

3.2. Rodung von Gehölzen

Zur Vermeidung unzulässiger Rodungen bzw. aus Gründen des Artenschutzes verweist der Bebauungsplan auf die diesbezüglichen Regelungen nach BNatSchG

Artenschutz - Zeitpunkt der Rodung von Gehölzen

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

Auswirkungen der Maßnahme auf die Schutzgüter

1.1 Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes RheinMain

Für die Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes hat der Regionalverband RheinMain ein automatisches Verfahren zur strategischen Umweltprüfung entwickelt. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet wird gemäß den strategischen Umweltberichten des RegFNP als sehr erheblich bewertet. Verwendete Skala: unerheblich, erheblich (≥ 1 Konflikte im Mittel), sehr erheblich (≥ 6 Konflikte im Mittel), sehr erheblich (Restriktionen mit mittlerem Flächenanteil $\geq 0,5$).

Die Strategische Umweltprüfung wurde nur für den Bereich des WA durchgeführt. Alle anderen Flächen werden im Bestand planerisch gesichert und somit ist nicht von einer zukünftigen Veränderung auszugehen.

Gemäß Internetabfrage Interaktive Umweltprüfung (Web SUP) beim Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 21.01.2021 stellt sich die Konfliktanalyse zum Plangebiet wie folgt dar

Umweltprüfung Konfliktanalyse zur dargestellten Planfläche

Erstellt am 21.01.2021, Programmversion 6.5.1



Kommune/Ortsteil: Rüsselsheim/Rüsselsheim
Flur: 5, 1, 6
Realnutzung (Stand 2016): Innerörtl. Straße, Wohnbebauung, Kinderbetreuung, Öffentl. Dienstst., Freifläche
Vorgesehene Nutzung: Parkanlage, geplant
Größe der Planfläche: 1,1 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2018): Wohnbaufläche, Bestand, Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand, Parkanlage
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): keine Angaben



Luftbild Hessen 2017



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/3htq06e>), 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	1,2

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

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

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Fluglaerm	.....0 m	Vogelschutzgebiete	..200 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	FFHGebiete	..200 m
Schieneverkehrslaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..200 m
Industrielaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..200 m
Seveso Stofalbereich	.....0 m	Naturdenkmale	..200 m
Emitierende Betriebe	..300 m	G Landschaftsbestandteile	..200 m
Gasfemlungen	..300 m	Kompensationsflaechen	..200 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Biotope	..200 m
Windenergieanlagen Bestand	..300 m	Biotopeverbundsystem	..200 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	Vogelzugrastplaetze	..200 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	Artenvorkommen	..200 m
Wasser		Boden und Fläche	
Gewasserszustand	..100 m	Alltlasten	..100 m
Fliessstillgewaesser	..100 m	Bergschadensgebiete	..100 m
Quellen	..100 m	Hangrutschungsgefaehrung	..100 m
Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m	Lebensraum Archivfunktion	..100 m
Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m	Ertrags Filterfunktion	..100 m
Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m	Palaeoantologische Denkmale	..100 m
Heilquellenschutzgebiete	.....0 m	Geologische Besonderheiten	..100 m
Pot Grundwasserneubildung	.....0 m		
GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m		
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..200 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..200 m	Bioklima	.....0 m
Wald	..200 m		
Naturpark	..200 m		
Landschaftsbild	..200 m		
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..200 m		
Bodendenkmale	..100 m		
Baudenkmale Fernwirkung	..200 m		
Baudenkmale	..100 m		
Kultl Landschaftselemente	..100 m		

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen: (erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Naturdenkmäler
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 1%
Stresemann-Eiche



Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil < 1%
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)



Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 1%
Zwergfledermaus (FFH IV, RL: gefährdet)



Konflikte: (erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Fluglärmimmissionsbelastung
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,1ha)
LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >50-55 dB(A)



Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 81% (0,9ha)
LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), LNight (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,1ha)
LNight (22-6 Uhr): >45-50 dB(A)



Gas- und Produkten-Fernleitungen
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%
Gas



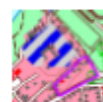
Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 21% (0,2ha)
Öffentl. Dienstst., Mischbebauung, Innerört. Straße
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 52%
Innerörtl. Straße, Gemeinbedarf, diverse, Öffentl. Dienstst., Mischbebauung, Verkehrsgrün, Sportanlage



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 7%
Wasserstraße, Industrie u. Gewerbe, Bundesstraße, Handel und Dienstl., Lebensmittelmarkt



Biotop
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 8%
Wertvoll (Friedhöfe, Parks und Sportanlagen gem. HBK)



Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil 2%
Eibe (RL: gefährdet), Großes Granatauge (RL: gefährdet), Gemeine Winteribelle (RL: gefährdet)



Potenzielle Überschwemmungsflächen
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,1ha)
pot. Überschwemmungsfläche bei 100-jährigem Hochwasser (HQ100), hinter Hochwasserschutzanlage,
Überschwemmungsfläche bei Extrem-Hochwasser (HQextrem), pot. Überschwemmungsfläche bei regelmäßigem
Hochwasser (HQ10), hinter Hochwasserschutzanlage



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (1,1ha)
hoch (Porenleiter über Karstleiter)



Umweltprüfung Konfliktanalyse zum Plangebiet, Internetabfrage Interaktive Umweltprüfung(Web SUP)
beim Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 21.01.21

1.2. Betrachtung der relevanten Schutzgüter

Auf der Grundlage der Ergebnisse der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain werden die relevanten Schutzgüter betrachtet:

Mensch – Gesundheit und Erholung

Als Erholungsfläche spielt das Gebiet aufgrund seiner Nähe zu den Städtischen Sportanlagen sowie der Rüsselsheimer Festung eine bedeutende Rolle.

Aufgrund verschiedener Lärmquellen, insbesondere des nahen gelegenen Flughafens besteht eine Beeinträchtigung hinsichtlich gesunder Lebensraumverhältnisse. Da es sich hierbei jedoch um ein Bestandsgebiet handelt, ist eine weitere Wohnbebauung zulässig.

Auch aufgrund des Verkehrslärms in der Frankfurter Straße sind Beeinträchtigungen eventuell vorhanden.

Flora

Im Plangebiet sind aufgrund der Stresemannanlage sowie des Seckendorffplatzes Grünflächen vorhanden. Die Planung schafft die Grundlage, diese Flächen zukünftig zu sichern

Darüber hinaus sollen auch die Grünflächen in den privaten Gärten des WA gesichert werden. Eine maßvolle Erweiterung der Wohnnutzung soll daher nur im nördlichen Teil der Grundstücke möglich sein.

Im Bereich der Stresemannanlage befindet sich als ein Naturdenkmal gewidmete Stieleiche.

Boden

Gemäß dem Bodenvierer-Hessen handelt es sich um eine Fläche für Siedlung und Verkehr.

Für das Geberit des WA liegen keine weiteren Daten vor, jedoch ist die sich anschließende Stresemann Anlage mit Böden aus Terrassensedimenten gekennzeichnet.

Detailliertere Angaben zur Bodenqualität liegen nicht vor.

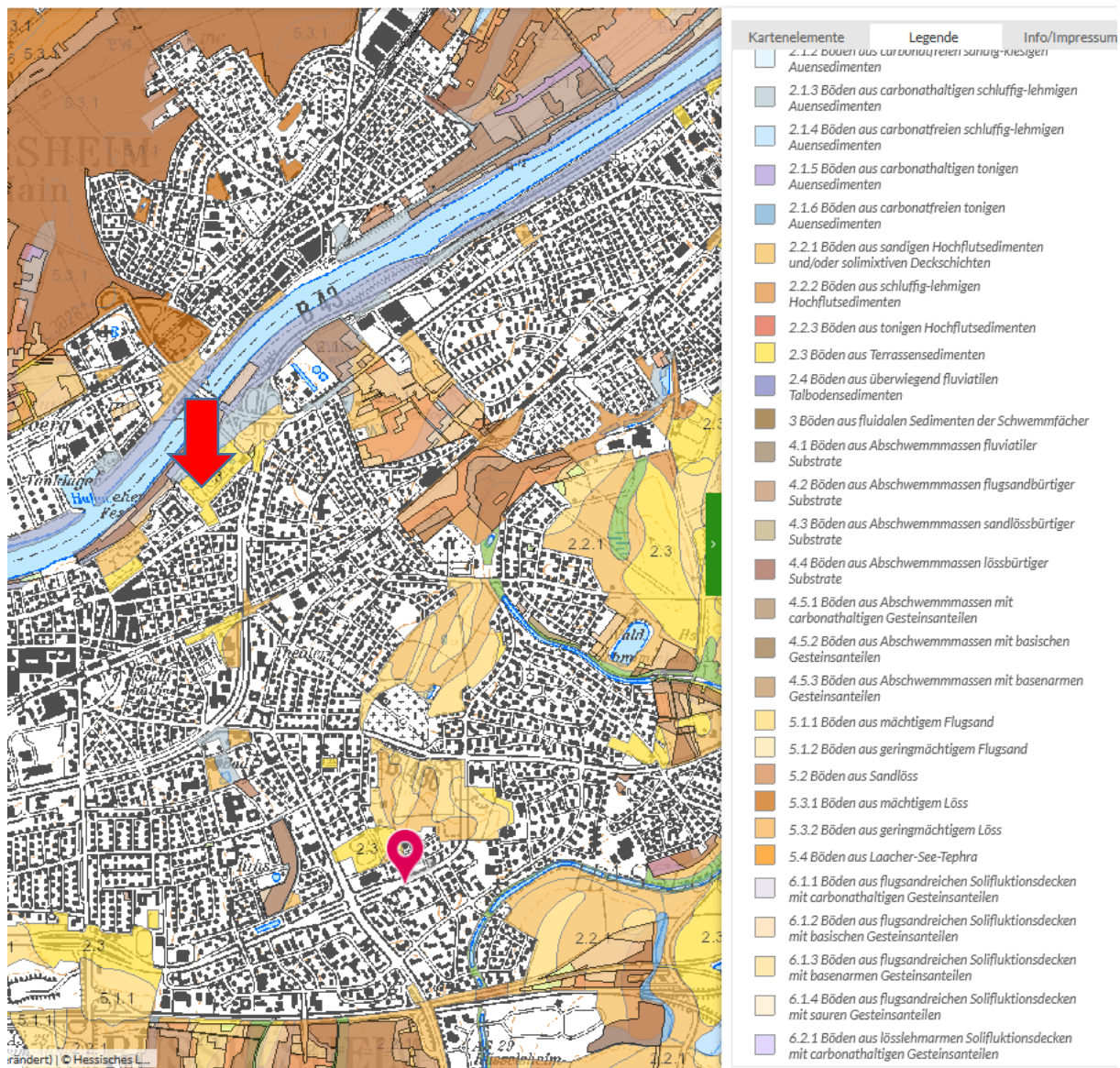


Abb. 8 Bodenvierer Hessen

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um eine Maßnahme im Innenbereich, welcher nach den Vorgaben des Regionalplans Vorrang gegenüber Neuerschließungen im Außenbereich einzuräumen ist.

Durch die Bestandssicherung der Grünflächen und der maßvollen Erweiterung wird dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Böden Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan regelt die maximale Versiegelung der Fläche.

Die Versiegelung bewirkt allgemein, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau der Boden verändert.

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

Altflächen

Die Altlastendatei der Stadt Rüsselsheim weist für das Plangebiet keine Funde nach. Im

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Flächen liegen in keinem Überschwemmungsgebiet jedoch in einem vom Main ausgehenden Hochwasserrisikogebiet. Im Falle eines Dammbrechens in Verbindung mit einem Hochwasser HQ – 100 könnten Teile des Gebiets überschwemmt werden.

Zu Minimierung von Gefahren sind Erweiterungen von Wohngebäuden nur im nördlichen, höher gelegen Teil möglich. Wohnräume in Kellergeschossen werden ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Gebiet ist ein hoher Grundwasserstand vorzufinden. Nach einer Untersuchung von Dr. HUG Geoconsult ist alle 20 Jahre mit einem Grundwasserstand unter 3,0 m zu rechnen.

Aufgrund der erhöhten Lage des Plangebietes ist hier jedoch nicht mit Schäden an Bauwerken zu rechnen.

Aufgrund der Höhenlage der Grundstücke ist eine Versickerung des Regenwassers kaum möglich. Diese könnte nur im südlichen Teil der Grundstücke erfolgen. Gerade hier befinden sich aber die ökologischen wertvollen Gehölze und Grünflächen, die durch die Anlage von Rigolen usw. Schaden nehmen könnten. Dasselbe gilt für Anlagen zur Regenrückhaltung

Ein Trennsystem ist nicht vorhanden bzw. kann in einem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis nicht hergestellt werden. Somit verbleibt nur die Möglichkeit das Regenwasser in die vorhandene Mischkanalisation einzuleiten

Mit einer weiteren Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu rechnen.

Klima – Luft

Das Plangebiet ist durch die vorhandene moderate Versiegelung klimatisch vergleichbar gering vorbelastet.

Die Luftqualität ist durch die innerstädtische Lage bestimmt. Ausgleich bieten die vorhandenen Bäume.

Durch die Maßnahme ist mit keinen weiteren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima zu rechnen. Da es zu keinen relevanten Nutzungsänderungen im Gesamtgebiet kommt ist mit keiner maßnahmenbedingten Verschlechterung der Luftqualität zu rechnen.

Kultur

Auf das Schutzgut Kultur hat die Maßnahme eine geringe Auswirkung.

Betroffen sind die Baudenkmäler in der Frankfurter Straße 96 sowie die Gesamtanlage Festung.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes nehmen auf diese Faktoren Rücksicht und sichern deren herausragende Stellung im Stadtbild Rüsselsheims

Denkmäler und Skulpturen befinden sich in der Stresemannanlage und auf dem Seckendorff Platz. Die Festschreibung der Nutzung als Grünfläche sichert diese Funktionen auch zukünftig.

: