

VORLAGE

an die  
Stadtverordnetenversammlung

Eingang		DS.-Nr.	<b>767/ 16- 21</b>
AusIB	ÄR	SozJA	KSSpA
PBUA	OBR	HuFA	StV

**Betreff:** **Verbindliche Bauleitplanung, Gemarkung Rüsselsheim, Verfahren der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB) Bebauungsplan-Änderung Nr. 72/9 "Im Hasengrund, 9. Änderung"**  
**Hier: 1. Entscheid über eingegangene Stellungnahmen aus der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3, 4 BauGB i. V. mit § 13a BauGB**  
**2. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V. mit § 13a BauGB**

**M-Nr.:** **269/20**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

**I. Beschlussvorschlag:**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und aus der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Auslegungsfassung werden gem. Anlage 1 (a, b, und c) beschieden.
2. Die sich durch die Bescheidung aus Anlage 1 ergebenden Ergänzungen wurden in die Planung eingearbeitet.
3. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ist in der Anlage 2 dargestellt.
4. Auf der Grundlage von § 10 BauGB wird die Bebauungsplan- Änderung Nr. 72/9, „Im Hasengrund. 9. Änderung“ bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 2), der Planzeichnung (Anlage 3), sowie der Planzeichenerklärung (Anlage 3.1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und der Begründung (Anlage 5) beschlossen.
5. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.
7. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

8. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt die Veränderungssperre im Geltungsbereich außer Kraft (§ 17 Abs. 5 BauGB).

## **II. Begründung:**

### **A. Ziel**

Ziel und Zweck der vorliegenden Änderung ist die genehmigte Bestandsbebauung in einem vertretbaren Maße zu sichern und neu zu ordnen. Damit soll eine Klarstellung der Bebaubarkeit erfolgen und eine einfachere Anwendbarkeit der Festsetzungen erreicht werden. Besonderes Augenmerk liegt auf der Verträglichkeit der neu getroffenen Festsetzungen mit dem bestehenden angrenzenden reinen Wohngebiet. Dementsprechend sollen Nutzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA), die eine negative Auswirkung auf das umliegende reine Wohngebiet haben, künftig ausgeschlossen werden. Einher geht hiermit auch die Optimierung des städtebaulichen raumprägenden Bildes.

### **B. Ausgangslage / Problem:**

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft einen ca. 5.900 m<sup>2</sup> großen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 „Im Hasengrund“. Dieser Bebauungsplan, bestehend aus dem Nordteil mit Wohnbebauung und dem Südteil mit Gewerbeflächen, hat bereits acht Änderungen mit unterschiedlichen Geltungsbereichen und Ergänzungen erfahren. Vier Änderungen (72/1, 72/4, 72/6, 106/O) und die Ergänzung 72/E betreffen das Gewerbegebiet, die weiteren Änderungen beziehen sich das Wohngebiet (Änderungen 72/1, 72/3, 72/5, 72/7 und 72/8). Die vorliegende Änderung betrifft ebenfalls auf das Wohngebiet, wobei der Geltungsbereich bisher von keiner Änderung betroffen war.

Begonnen wurde mit dem Verfahren Nr. 72 „Im Hasengrund“ im Jahr 1970. Ein erster Satzungsbeschluss wurde am 25.02.1971 hergestellt. Der erneute Satzungsbeschluss wurde am 24.02.1972 gefasst und am 13.04.1972 genehmigt. Die Bekanntmachung der Offenlegung und das Inkrafttreten des Plans fanden schließlich am 10.06.1972 statt.

Die im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans liegende Fläche ist als WA festgesetzt. Es gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. In den Randbereichen wurden eine offene Bauweise sowie zwingend II Vollgeschosse (VG) festgesetzt. Mittig hingegen wurde eine geschlossene Bauweise mit ebenfalls zwingend II VG festgesetzt. Die Bestandsbebauung des beschriebenen Bereichs ist jedoch nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Hasengrund“ vereinbar. Weder das Maß der baulichen Nutzung noch die überbaubaren Bereiche werden eingehalten.

Begründet liegt dies in der Planungssituation Mitte der 70er Jahre. In Abweichung von dem rechtskräftigen Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Fläche und der zulässigen Ausnutzung, wurden Genehmigungen erteilt. Grundlage für diese Genehmigungen war die Bebauungsplanänderung „Ladenzentrum im Hasengrund“, die als vereinfachte Änderung nach dem § 13 BBauG durchgeführt wurde. Diese wurde gem. § 11 BBauG dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung vom 27.01.1976 äußerte der Regierungspräsident Bedenken. Er forderte, dass die Änderung des Bebauungsplans in einem Verfahren nach § 2 BBauG durchzuführen sei. Ferner weist er darauf hin, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln seien und daher eine vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sei. Materiell wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des festgesetzten WA zu einem Kerngebiet (MK) die Grundzüge der Planung berühre und für die

betroffenen und benachbarten Grundstücke nicht nur von unerheblicher Bedeutung sei. Das Wohnen würde durch den geänderten Planbereich qualitativ verändert.

Die Bestandsbebauung stimmt jedoch auch nicht mit dem Entwurf „Ladenzentrum im Hasengrund“ überein. Anders als im Bestand war keine geschlossene Gebäudefront hin zur Straße „Im Hasengrund“ vorgesehen. Diese wird im Entwurf durch Stellplätze sowie nicht überbaubare Flächen unterbrochen. Auch das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bestandsbebauung überschritten.

### **C. Beschlusshistorie**

Mit der DS 435/16-21 wurde am 13.12.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Es folgte ebenfalls am 13.12.2018 die DS 436/16-21 (Verbindliche Bauleitplanung – Veränderungssperre Beschluss über die Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 72, „Im Hasengrund, 9. Änderung“) und damit der Erlass einer Veränderungssperre. Mit dieser wird die Verfolgung der mit dem Aufstellungsbeschluss gefassten städtebaulichen Ziele gesichert.

Am 25.06.2020 wurde mit der DS-Nr. 686/16-21 die Offenlage des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

### **D. Lösung**

Um die genehmigte Bestandsbebauung in einem vertretbaren Maße zu sichern und neu zu ordnen, wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als WA festgesetzt. Es werden jedoch einige allgemein und ausnahmsweise gültige Nutzungen ausgeschlossen. Ebenso wird teilweise eine Überschreitung der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung zugelassen, um den Bestand zu sichern sowie der Innenentwicklung den Vorrang vor der Inanspruchnahme unbebauter Flächen zu geben und somit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu wahren.

### **E. Verfahren**

Die Neuversiegelung im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welcher Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6a Abs. 1 und 10 a Abs. 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB besteht keine Verpflichtung zur Darlegung und Durchführung des Ausgleichs, es ist keine Biotopwertbilanzierung erforderlich. Die Vorgaben der städtischen Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände bleiben davon unberührt.

### **F. Weitere Verfahrensschritte**

Die Bescheidung der Stellungnahmen ist in Anlage 1 ersichtlich. Es wurden 37 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Von den 16 eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange waren 13 nicht von Belang und 3 von Belang. Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die sich aus den Stellungnahmen ergebenden Ergänzungen und Aktualisierungen wurden in die Planung eingearbeitet. Sie bedingen keine erneute Offenlage, da sie die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Auf der Grundlage von § 10 BauGB wird die Bebauungsplan-Änderung Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung“ bestehend aus dem Geltungsbereich (Anlage 2), der Planzeichnung (Anlage 3), sowie der Planzeichenerklärung (Anlage 3.1), den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und der Begründung (Anlage 5) beschlossen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Nach § 17 Abs. 5 BauGB tritt mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung“ die Veränderungssperre im Geltungsbereich außer Kraft.

## **G. Alternativen**

Sollte kein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden, bleibt die Situation vor Ort ungeordnet. Die Verwirklichung von Nutzungen, die das umliegende „Reine Wohngebiet“ (WR) beeinflussen und ggf. stören, bleibt dadurch weiterhin möglich.

## **H. Konsolidierungsofferte**

Entfällt.

## **I. Auswirkung auf Dritte**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt für die Grundstückseigentümer eine Klarstellung der Entwicklungsperspektiven.

## **J. Auswirkungen auf das Klima**

Es entstehen keine Auswirkungen auf das Klima. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Hasengrund“ führt nicht zu einer Erhöhung der Dichte des Gebietes. Weiterhin wird ein bestehender Spielplatz als öffentliche Grünfläche gesichert.

Rüsselsheim am Main, den 01.09.2020

Udo Bausch  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan-Änderungsverfahren Bezeichnung Nr. 72/9  
„Im Hasengrund, 9. Änderung“ Bauleitplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren  
gem. § 13 a BauGB Gemarkung Rüsselsheim am Main, Flur 2**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB) der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 a BauGB

**Übersicht Anlagen**

Anlage 1a	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB - von Belang
Anlage 1b	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB - ohne Belang
Anlage 1c	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit
Anlage 2	Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9
Anlage 3	Planzeichnung B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9
Anlage 3.1	Planzeichenerklärung B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9
Anlage 4	Textliche Festsetzungen B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9
Anlage 5	Begründung B-Plan Änderungsverfahren Nr. 72/9
Anlage 6	Pflanzliste
Anlage 7	Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS, Darmstadt v. 2006