

Begründung

**Bebauungsplan – Änderung Nr. 72/9  
„Im Hasengrund, 9. Änderung“  
Bauleitplanung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Gemarkung Rüsselsheim am Main, Flur 13  
Entwurfssfassung zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und  
4 Abs. 2 BauGB

**Satzungsbeschluss**

**Stadt Rüsselsheim am Main**  
Fachbereich Umwelt und Planung  
Bereich Stadtplanung

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
1.1. Beschlusshistorie .....	3
1.2. Ziel .....	3
2. Planungsgrundlagen .....	4
2.1. Regionaler Flächennutzungsplan .....	4
2.2. Bebauungspläne .....	4
3. Aufstellungsverfahren .....	6
3.1. Bebauungsplan-Änderungsverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB .....	6
3.2. Verfahrensdurchführung .....	7
4. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB) .....	8
5. Städtebauliche Situation im Bestand .....	8
6. Städtebauliche Lösung .....	9
7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
7.1. Art der baulichen Nutzung .....	9
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.2.1. Höhe der Baulichen Anlagen .....	11
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
7.3.1. Geschlossene Bauweise (g) (§ 22 Abs. 3 BauNVO) .....	12
7.3.2. Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO) .....	12
7.3.3. Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO) .....	12
7.3.4. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) .....	12
7.4. Dachform .....	12
7.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO) .....	13
7.5.1. Stellplätze .....	13
7.5.2. Nebenanlagen .....	13
7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	13
7.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	13
7.7.1. Öffentliche Grünfläche (ÖG) .....	13
8. Erschließungsanlagen .....	13
8.1. Ver- und Entsorgung .....	13
8.1.1. Ableitung Schmutzwasser, Niederschlagswasser .....	14
8.1.2. Trinkwasserversorgung .....	14
8.1.3. Löschwasserversorgung .....	14
8.1.4. Belange der Feuerwehr .....	14

9.	Umweltschützende Belange .....	15
10.	Nachrichtliche Übernahme .....	15
10.1.	Hochwasserschutz, Regelungen des Wasserabflusses .....	15
10.1.1.	Vernässungsgefährdete Flächen.....	15
10.1.2.	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB; § 78b WHG) .....	17
10.2.	Trinkwasserschutzzone III A.....	17
11.	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	18
11.1.	Voraussichtliche Kosten der Bauleitplanung / Grobschätzung.....	18
11.2.	Flächenbilanzierung .....	18

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1. Beschlusshistorie**

Mit der DS 435/16-21 (Bebauungsplanverfahren Nr. 72/9, „Im Hasengrund, 9. Änderung“) wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Anpassung des Bebauungsplans an die real existierende Bebauung und die Festsetzung einer Nutzung, die mit dem angrenzenden reinen Wohngebiet verträglich ist.

Es folgte 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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Hierdurch wird die Verfolgung der mit dem Aufstellungsbeschluss gefassten städtebaulichen Ziele gesichert.

### **1.2. 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 hinsichtlich 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, die eine negative Auswirkung auf das umliegende reine Wohngebiet haben, künftig ausgeschlossen werden. Einher geht hiermit auch die Optimierung des städtebaulichen raumprägenden Bildes.

## 2. Planungsgrundlagen

### 2.1. Regionaler Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit Oktober 2011 gültigen regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieser beinhaltet den Regionalplan Südhessen und den regionalen Flächennutzungsplan 2010 und wurde vom Regionalverband Frankfurt Rhein Main erarbeitet. In der zugehörigen Kartierung ist der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Hier wird keine Änderung vorgenommen.

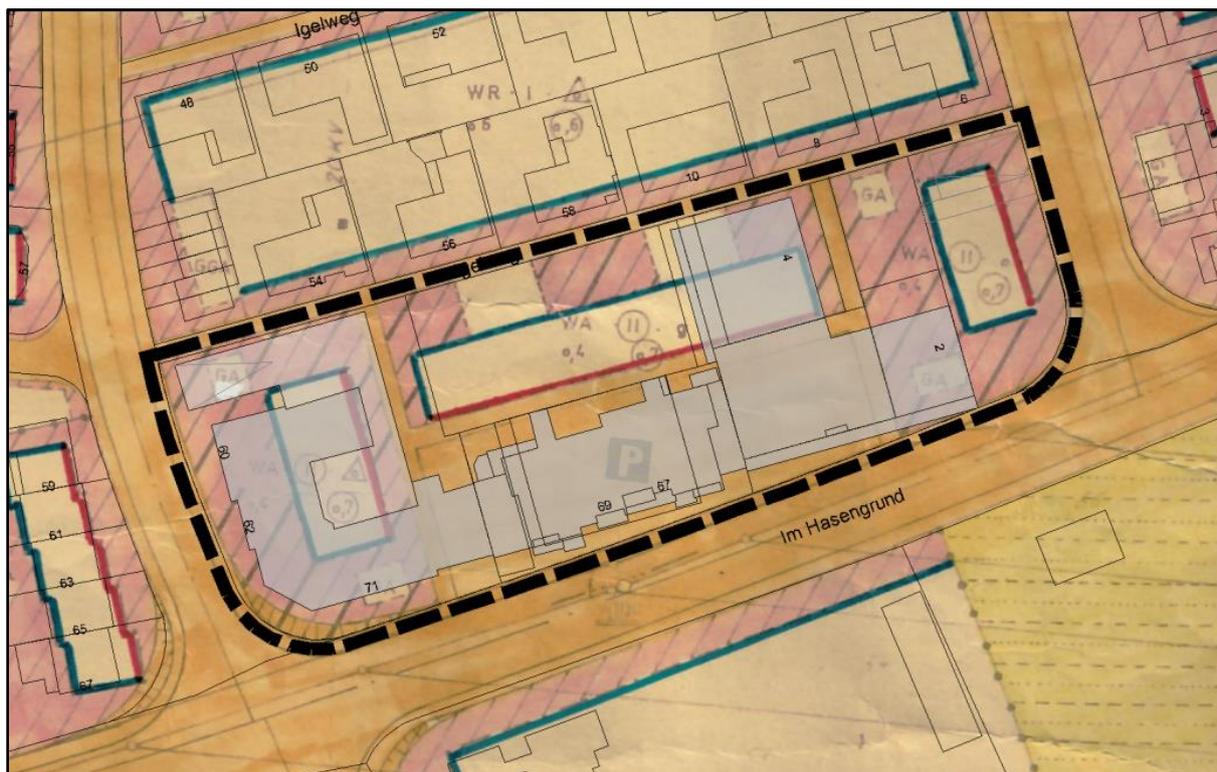


**Abbildung 1:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen regionalen Flächennutzungsplan (2011)

### 2.2. Bebauungspläne

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft einen 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, 106/0) und die Ergänzung 72/E betreffen das Gewerbegebiet, die weiteren Änderungen beziehen sich auf das Wohngebiet (Änderungen 72/1, 72/3, 72/5, 72/7 und 72/8). Die vorliegende Änderung betrifft ebenfalls das Wohngebiet, wobei der Geltungsbereich bisher von keiner Änderung betroffen war.

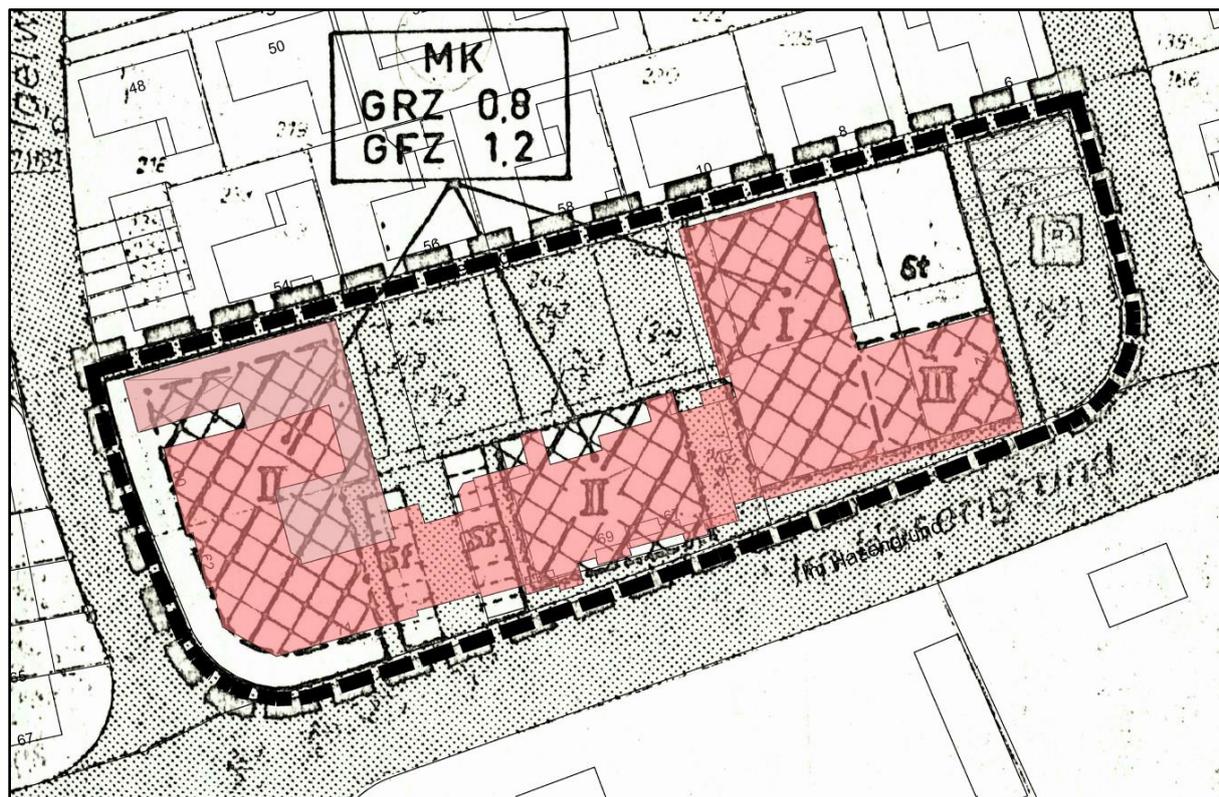
Begonnen wurde mit dem Verfahren Nr. 72 „Im Hasengrund“ im Jahr 1970. Ein erster Satzungsbeschluss wurde am 25.02.1971 hergestellt. Der erneute Satzungsbeschluss wurde am 24.02.1972 gefasst und am 13.04.1972 genehmigt. Die Bekanntmachung der Offenlegung und das Inkrafttreten des Plans fanden schließlich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



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan 72 „Im Hasengrund“ mit Überlagerung der Bestandsbebauung

Die im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans liegende Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es gilt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. In den Randbereichen wurden eine offene Bauweise sowie zwingend zwei Vollgeschosse (VG) festgesetzt. Mittig hingegen wurde eine geschlossene Bauweise mit ebenfalls zwingend zwei 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 „Allgemeinen Wohngebietes“ (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.



**Abbildung 3:** Bebauungsplanentwurf „Ladenzentrum im Hasengrund“ mit Überlagerung der Bestandsbebauung – keine Rechtskraft

Bei der Betrachtung des Abgleichs Bebauungsplanentwurf „Ladenzentrum im Hasengrund“ mit der Überlagerung der Bestandsbebauung ist jedoch auffällig, dass auch dieser Entwurf nicht mit dem Bestand übereinstimmt. 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.

### 3. Aufstellungsverfahren

#### 3.1. Bebauungsplan-Änderungsverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Um den Bebauungsplan an den Bestand anzupassen und eine verträgliche Struktur des Gebietes zu schaffen, ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 72 „Im Hasengrund“ notwendig. Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren Nr. 72/9 wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplan-Änderungen der Innenentwicklung als zulässig, wenn sich die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplan-Aufstellung zu erwarten sind, auf eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beziehen. Die ungefähre Gesamtsumme der geplanten versiegelten Grundfläche für Neuversiegelung im Plangebiet umfasst ca. 660 m<sup>2</sup>. Dabei bemisst sich die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO. Die „zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.“

§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB besagt, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB braucht in der vorliegenden Bauleitplanung nicht angewendet werden. Der § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB setzt in den Fällen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist, auf der Rechtsfolgenseite die ökologische Kompensationspflicht – wie sie sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ergibt – außer Kraft. Folglich entfällt in der vorliegenden Bauleitplanung auch die ökologische Ausgleichspflicht.

Unabhängig hiervon sind jedoch die Maßgaben aus der Satzung zum Schutz der Baum- und Grünbestände der Stadt Rüsselsheim am Main zu beachten.

### **3.2. Verfahrensdurchführung**

- 13.12.2018 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB „Im Hasengrund, 9. Änderung“
- 24.01.2019 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 25.06.2020 Beschluss der Bebauungsplan-Änderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. BauGB (bzw. vorab am 21.04.2020 im Haupt- und Finanzausschuss)
- 04.05.2020 Ortsübliche Bekanntmachung der o.g. Beschlussfassungen nebst Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes und -ortes
- 12.05.2020-  
30.06.2020 Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 05.05.2020 Anschreiben zur Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung
- XX.XX.XXXX Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beschlussfassung hierüber. Fassung des Satzungsbeschlusses
- XX.XX.XXXX Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Bebauungsplan-Änderung als Satzung sowie Rechtskraft der Bebauungsplan-Änderung

#### 4. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 72/9 liegt in der Gemarkung Rüsselsheim am Main in Flur 13 und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5.900 m<sup>2</sup>. Folgende Flurstücke sind enthalten: Flur 13, Flurstück 240/1, 241/1, 242/1, 243/8, 244/7, 244/9, 245/3 und 246/6. Die Flurstücke 244/1, 244/2, 244/3, 244/4, 244/5, 244/6 und 244/8 wurden zu Flurstück 244/9 zusammengelegt.

#### 5. Städtebauliche Situation im Bestand

Das Plangebiet (ca. 5.900 m<sup>2</sup>) liegt im Wohngebiet Hasengrund, welches im Norden durch das Krankenhaus, im Osten durch die Adam-Opel-Straße, im Süden durch den Kurt-Schumacher-Ring und im Westen durch die Friedrich-Ebert-Siedlung begrenzt wird. Das Gebiet ist vorwiegend als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Lediglich der für die Bebauungsplan-Änderung vorgesehene Teil ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die 9. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den Geltungsbereich, der südlich durch die Straße „Im Hasengrund“, westlich und östlich durch den Igelweg sowie nördlich durch den Fußweg zwischen den beiden Bereichen des Igelwegs begrenzt wird.

Der Gebäudebestand übersteigt das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung deutlich. Mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes im hinteren Bereich ist annähernd der gesamte Geltungsbereich versiegelt. Im Erdgeschoss befinden sich hauptsächlich Wohnnutzungen und mit dem Wohnen vereinbare Gewerbebetriebe.



## **6. Städtebauliche Lösung**

Mit Hilfe der Bebauungsplan-Änderung soll das Gebiet städtebaulich neu geordnet werden. Der Bestand wird in verträglichem Maße gesichert und die Nutzungen im WA dahingehend eingeschränkt, dass Nutzungen, die auf das angrenzende WR negativen Einfluss haben, zukünftig ausgeschlossen werden.

Die Bebauungsplan-Änderung Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung“ liegt derzeit als Entwurfsfassung für die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB vor. Die Öffentlichkeit, die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit zur Entwurfsplanung eine Stellungnahme einzugeben. Nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung sollen die Maßnahmen durchgeführt werden.

## **7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und in Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur wird als Art der baulichen Nutzung ein WA i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zugelassen werden Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Hinsichtlich der Zulassung solcher Betriebe muss nachgewiesen werden, dass der Betrieb der Versorgung des Gebiets dient und diese nicht störend sind. Hierdurch soll eine verträgliche Nutzungsstruktur gewährleistet werden.

Mit Ausnahmen können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Hierbei muss insbesondere die Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen vorliegen.

Anlagen für kirchliche, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke sind im Umkreis von 2 km bereits in ausreichendem Maße vorhanden und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sollten zentraler angesiedelt werden, so dass diese in dem Gebiet nicht zugelassen werden. Aufgrund entstehender Konflikte insbesondere im Bereich der Immissionen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen. Nicht zugelassen werden zudem, aufgrund des starken Zu- und Abfahrtsverkehrs, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

WA1:

Im WA1 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl II (GRZ II) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die GRZ bis zu 50 von Hundert überschreiten. Aufgrund der genehmigten bestehenden Stellplätze wird der max. Wert von 0,8 (GRZ II) festgesetzt. Außerdem sind zwingend drei VG zulässig, was eine Geschossfläche (GFZ) von 1,2 ergibt. Dementsprechend bewegt sich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgehaltenen Höchstwerte.

#### WA2:

Die festgesetzte GRZ im WA2 überschreitet die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten von 0,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Wohnquartier WA2 ein GRZ-Wert von 0,75 festgesetzt. Hieraus und aus der Zahl der zwingenden drei VG lässt sich die GFZ von 2,25 ableiten. Dementsprechend wird auch die nach § 17 BauNVO vorgeschriebene Obergrenze der GFZ für WA von 1,2 überschritten. Außerdem wird die GRZII auf 1,0 festgesetzt. Dies beinhaltet ebenfalls eine Überschreitung der gesetzlich verankerten Werte.

Die Überschreitung ist notwendig, um öffentliche Freiräume (nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche) bereit zu stellen und der Innenentwicklung den Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen zu geben und somit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu wahren. Der Bebauungsplan berücksichtigt folglich die in § 1a BauGB formulierten Ziele, die Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Neben den allgemeinen Zielen der Ausweisung eines ressourcenschonenden Innenstadtquartiers, sind die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO im WA2 vor allem erforderlich, um das Gebiet entsprechend dem Bestand städtebaulich zu ordnen sowie die Stadtgestalt aufzuwerten. Nördlich angrenzend an WA2 befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die wie aus der Planzeichnung erkenntlich mit der Zweckbestimmung Spielplatz belegt wird. Besagte Fläche sorgt für einen Ausgleich der Überschreitung in WA2.

Es ist sichergestellt, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden oder minimiert werden können. Durch die Verdichtung entsteht keine zusätzliche Verschattung der umliegenden Baugebiete. Darüber hinaus wird im Zuge der Neugestaltung die im Geltungsbereich gelegene „Öffentliche Grünfläche“ gesichert. Sonstige öffentliche Belange stehen entsprechend den Vorschriften des § 17 Abs. 2 BauNVO der Überschreitung der Obergrenzen nicht entgegen.

Festzuhalten bleibt, dass das Maß der Verdichtung hinsichtlich seiner Verträglichkeit und seiner Notwendigkeit für eine geordnete städtebauliche Entwicklung das Resultat eines in sich ausgewogenen Zusammenspiels aller Einzelbelange ist. Die Überschreitung der Obergrenze ergibt sich aus gewachsenen städtebaulichen Strukturen.

#### WA3:

Im WA3 wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ II, für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird aufgrund der genehmigten Bestandsstellplätze auf max. 0,9 festgesetzt. Aus den zwingend drei VG ergibt sich eine Geschossfläche (GFZ) von 1,2. Mittels der festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ergibt sich insgesamt die Erhöhung der nutzbaren Wohnfläche trotz einer geringeren Versiegelung.

Im WA3 liegt das Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 72 „Im Hasengrund“ lediglich über einer Teilfläche des bestehenden Gebäudes im hinteren eingeschossigen Bereich. Der vordere sowie hintere Teil des Gebäudes wird durch das Baufenster nicht gefasst. Die vorliegende Bebauungsplanänderung Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung“ legt im kompletten vorderen Teil des Bestandsgebäudes ein Baufenster fest, hierdurch wird die geschlossene Bauweise der WA1 und WA2 weitergeführt. Außerdem ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung die Möglichkeit,

das eingeschossige Gebäude im vorderen Bereich entsprechend der benachbarten Gebäude auf drei zwingende VG zu erhöhen. Eine dreigeschossige geschlossene Bebauung im vorderen Bereich ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die Wirkung des eingeschossigen Bestandsgebäudes im Straßenraum einer Baulücke gleicht. Durch die getroffenen Festsetzungen wird dieser Bereich städtebaulich zu einer stimmigen Ansicht komplettiert.

Um in den hinteren Bereichen des WA3 mehr Qualität zu generieren und die klimatischen Bedingungen zu verbessern, ist die Umsetzung von privatem Grün zu fördern. Die Verdichtung im WA3 ist derzeit sehr hoch, sodass das Grundstück zu annähernd 100% überbaut ist. Die im hinteren Bereich gelegene Bebauung (Igelweg 2-4) genießt dabei Bestandsschutz. Langfristig ist dieser Bereich jedoch von Bebauung freizuhalten. Hierbei handelt es sich um ca. 428 m<sup>2</sup>, die derzeit mit einem eingeschossigen Flachbau überbaut sind. Die östlich angrenzende Fläche von ca. 408 m<sup>2</sup> wird als Parkplatz genutzt und ist zu ca. 90% versiegelt. Durch die gezielte Verortung des Baufensters im vorderen Bereich und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen verringert sich der Anteil der versiegelten Fläche im Plangebiet. Hierdurch kann eine Reaktivierung der Bodenfunktionen erzielt werden.

Die im Bestand etablierten Dichtewerte sind im Zusammenhang mit dem reinen Wohngebiet nicht zu unterstützen. Dies wurde bereits durch das Versagen der Genehmigung des Plans „Ladenzentrum Hasengrund“ durch den Regierungspräsidenten im damaligen Verfahren deutlich gemacht. Mithilfe der vorliegenden Planung wird eine bessere Vereinbarkeit hergestellt.

#### WA4:

Mittels der Bebauungsplan-Änderung wurde das bestehende Baufeld des Eckgrundstücks (WA4) verschoben. Es werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Werte für ein WA angenommen. Es erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,4, einer GRZ II von 0,6 (gem. § 19 Abs.4 BauNVO) sowie von zwei VG. Unter Annahme einer GRZ II von 0,6 liegt die Neuversiegelung bei ca. 392 m<sup>2</sup>. Das vergleichsweise geringere Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GRZ II sowie VG) soll einen verträglichen Übergang zum direkt anschließenden eingeschossigen WR gestalten.

Die Bebauung des WA4 liegt im Interesse einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung gem. § 1a BauGB. Die Fläche ist erschlossen, so dass die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann. Folglich bietet sich die Möglichkeit ökonomische und ökologische Ressourcen zu schonen.

#### **7.2.1. Höhe der Baulichen Anlagen**

Die Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) ist in Form einer max. Höhe vorgegeben. Sie wird wie folgt gemessen:

- Traufhöhe (TH): Bezugspunkt bis Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand.
- Firsthöhe (FH): Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut First- bzw. Hochpunkt

Entsprechend der Bestandsbebauung wird für das WA1, WA2 und WA3 die max. TH auf 10,00 m festgesetzt. Die max. FH wird im WA1 und WA2 ebenfalls an den Bestand angepasst auf 14,00 m begrenzt. Um ein Satteldach mit 40-50° auf dem Bestandsgebäude des Igelweg 4 zu ermöglichen, wird hier eine FH von 16,50 m festgelegt. Im WA4 hingegen sind lediglich eine max. TH von 7,00 m sowie eine max. FH von 10,00 m zulässig. Die Höhenfestsetzung des WA4 wurde in Orientierung an die Bestandsbebauung entlang des Igelwegs getroffen.

Der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen liegt senkrecht zur Gebäudemitte auf der Fahrbahnmitte. Hierbei wird für alle Grundstücke die städtische Verkehrsfläche (Igelweg bzw. Im Hasengrund) als Bezugspunkt angenommen.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen, Lüftungseinrichtungen etc.) um bis zu 1 m überschritten werden. Dies gewährleistet die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen.

### **7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **7.3.1. Geschlossene Bauweise (g) (§ 22 Abs. 3 BauNVO)**

Im Bestand hat sich trotz der ursprünglichen Festsetzung einer z. T. offenen und geschlossenen Bauweise eine ausschließlich geschlossene Bauweise etabliert. Um ein stimmiges Stadtbild zu erzeugen und eine vollständige Bebauung des Straßenzuges zu erreichen, wird für die Baufelder WA2 und WA3 die geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### **7.3.2. Abweichende Bauweise (a) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Angepasst an die Bestandsbebauung wird eine halboffene Bauweise festgesetzt. Dabei ist die Grundstücksgrenze zwischen dem WA1 und dem WA2 geschlossen zu bebauen. Die Gebäudelänge darf 50 m nicht überschreiten. Die halboffene Bauweise wurde festgesetzt, um eine geschlossene Ansicht hin zur Straße „Im Hasengrund“ zu generieren und gleichzeitig einen ausreichenden Abstand hin zum WR zu ermöglichen.

#### **7.3.3. Offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**

Da das Baufeld WA4 als Übergang zum angrenzenden WR fungiert, wird in diesem Bereich eine offene Bauweise festgesetzt. Diese soll dazu beitragen, dass sich die Baustruktur zum Rand hin auflockert und an die Bauweise im Igelweg angepasst. Eine geschlossene Bauweise in Anlehnung an den Bestand entlang der Straße „Im Hasengrund“ wäre nicht umsetzbar, da die Grenzbebauung des Igelwegs 2-4 Fenster in der Fassade aufweist.

#### **7.3.4. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung werden Baugrenzen festgesetzt, die den überbaubaren Bereich markieren. Untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker und Vordächer dürfen in WA2 die rückwärtige Baugrenze bis zu einer max. Tiefe von 1,80 m überschreiten. Diese Festsetzung ergibt sich aus der bestehenden Bebauung und ist für die straßenseitige Baugrenze unzulässig.

### **7.4. Dachform**

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig, was sich aus der etablierten geschlossenen Bauweise ergibt. Diese erfordert eine einheitliche Dachform. Dachneigung, Dacheindeckung, Material und Farbe der aneinanderstoßenden Dächer sind gleich bzw. angepasst zu gestalten.

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 50° zulässig. Dieser Wert wurde in Anlehnung an den Bestand festgesetzt. Die in der Nutzungsschablone festgelegte max. FH von 14,00 m (WA1 und WA2) bzw. 16,50 m (WA3) und 10,00 m (WA4) darf dabei nicht überschritten werden.

Garagen, Carports und Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **7.5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)**

### **7.5.1. Stellplätze**

Für das Herstellen von Stellplätzen gilt die rechtskräftige Stellplatzsatzung der Stadt Rüsselsheim am Main. Aufgrund der dichten Bebauung empfiehlt es sich im Fall einer Neubebauung Stellplätze in Tiefgaragen zu errichten.

### **7.5.2. Nebenanlagen**

Nebenanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) wie Garagen, Carports sowie Mülleinhausungen und Fahrradabstellanlagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig, um die Ordnung und Qualität der unüberbaubaren Flächen zu gewährleisten.

Ausgenommen sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen. Diese sind ohne Anwendung von planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zulässig, um die Herstellung der Anlagen auf dem Grundstück flexibel zu handhaben. Weiterhin sind zur Wahrung der Flexibilität Tiefgaragen und nicht überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## **7.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das Grundstück mit der Flurbezeichnung Flur 13 Flurstück 244/7 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) zugunsten der Mieter und Eigentümer des Igelwegs 2-4 sowie deren Besucher belegt, da sich dieses Grundstück nicht im Besitz der Eigentümer des Igelwegs 2-4 befindet und sich in diesem Bereich die Eingänge zu den Geschäften befinden. Durch das GFL1 wird die Erschließung des Grundstückes sichergestellt.

Weiterhin wird, ebenfalls zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL2) auf dem Grundstück Flur 13 Flurstück 245/3 zugunsten der Eigentümer, Mieter und Besucher des Igelwegs 2-4 festgesetzt, um die Überfahrt und den Zugang zu dem Flurstück 244/9 (ehemals 244/2, 244/3, 244/4 und 244/5) rechtlich zu sichern. Im Grundbuch ist eine Dienstbarkeit eingetragen, die einen 5 m breiten Schutzstreifen vorsieht.

## **7.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **7.7.1. Öffentliche Grünfläche (ÖG)**

In der ÖG wird die Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz ist bereits im Bestand vorhanden und soll durch die Festsetzung gesichert werden. Gerade im Hinblick auf die hohe bauliche Dichte ist der Erhalt der Grünfläche von großer Bedeutung für das kleinräumige Klima.

## **8. Erschließungsanlagen**

### **8.1. Ver- und Entsorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung“ umfasst ein mit Gas, Wasser, Strom, Straßenbeleuchtung und Breitband erschlossenes Gebiet. Für Gas, Strom, Straßenbeleuchtung und Breitband ist die Energieversorgung Rüsselsheim GmbH und für Wasser die Wasserversorgung Rüsselsheim GmbH zuständig.

Eine Aussage, wie und an welcher Stelle neue Gebäude an die vorhandenen Versorgungsnetze angeschlossen werden können, ist erst nach Eingang einer Leistungsanforderung für die einzelnen Medien durch die Stadtwerke Rüsselsheim möglich. Auch im Hinblick auf die Erkundungs- und Sicherungspflicht ist unmittelbar vor Beginn von Bauarbeiten bei den Stadtwerken Rüsselsheim

eine aktuelle Planauskunft über die Lage der im Aufgrabungs- und Baubereich liegenden Betriebsanlagen einzuholen.

#### **8.1.1. Ableitung Schmutzwasser, Niederschlagswasser**

Die Entwässerung ist gesichert. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Trennsystem entwässert. Die Grundstücke sind abwasserseitig erschlossen. Die neu entstehenden Gebäude müssen an die bestehenden öffentlichen Kanäle für Schmutz- und Regenwasser „Im Hasengrund“ und „Igelweg“ angeschlossen werden.

#### **8.1.2. Trinkwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung ist für die Neubauten ein Wasserbedarfsnachweis vom Vorhabenträger 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.

#### **8.1.3. Löschwasserversorgung**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des hessischen Gesetzes für Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 HBO und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Tabelle: Richtwerte für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung) wird für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h bis 192 m<sup>3</sup>/h gefordert. Diese Menge stellt den Grundsatz gem. § 3 Abs. 4 HBKG da und muss ständig von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen, es dürfen aber keine besonderen Hindernisse dazwischenliegen (Bahnstrecken, Autobahnen, große Firmengelände).

Das Trinkwassernetz der Stadt Rüsselsheim ist generell für die Trinkwasserversorgung ohne Löschwasserbereitstellung ausgelegt. Aufgrund von vorhandenen und ungenutzten Kapazitäten für die Trinkwasserverteilung kann derzeit aus den in der Straße Im Hasengrund liegenden Hydranten H1173 und H1174 eine max. Löschwasserversorgung von 144 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gewährleistet werden. Über die sich in der Straße Im Hasengrund direkt am Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Hydranten H1165, H1172 und H1325 kann eine maximale Löschwasserversorgung von 36 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Eine dauerhafte Löschwasserversorgung von 144 bzw. 36 m<sup>3</sup>/h kann von den Stadtwerken Rüsselsheim nicht garantiert werden. Gemäß den Vorgaben der Trinkwasserverordnung und des technischen Regelwerks sind die Stadtwerke Rüsselsheim verpflichtet Lebensmittel Trinkwasser in hygienisch einwandfreier Qualität, in der erforderlichen Menge und mit ausreichendem Druck bereitzustellen. Eine Löschwasserentnahme aus dem Trinkwasser darf die Versorgung mit Trinkwasser weder in der Qualität noch in der Quantität negativ beeinflussen.

#### **8.1.4. Belange der Feuerwehr**

##### **8.1.4.1. Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein gradliniger Zu- und Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein.

Wenn der zweite Rettungsweg von Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, ist anstelle eines Zu- oder Durchgangs, eine Zu- oder Durchfahrt mit entsprechender Aufstellfläche zu schaffen.

Zu- und Durchfahren, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein, sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf den Flächen nicht abgestellt werden.

Die Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) auszubilden. Die Bepflanzung ist so zu planen, dass sie die vorgenannten Flächen für die Feuerwehr, nicht beeinträchtigen.

## **9. Umweltschützende Belange**

Wie in Kapitel 4 dargelegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, so dass auf eine Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt bzw. zulässig. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

## **10. Nachrichtliche Übernahme**

Diese Festsetzungen sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen worden und sind zu beachten.

### **10.1. Hochwasserschutz, Regelungen des Wasserabflusses**

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

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

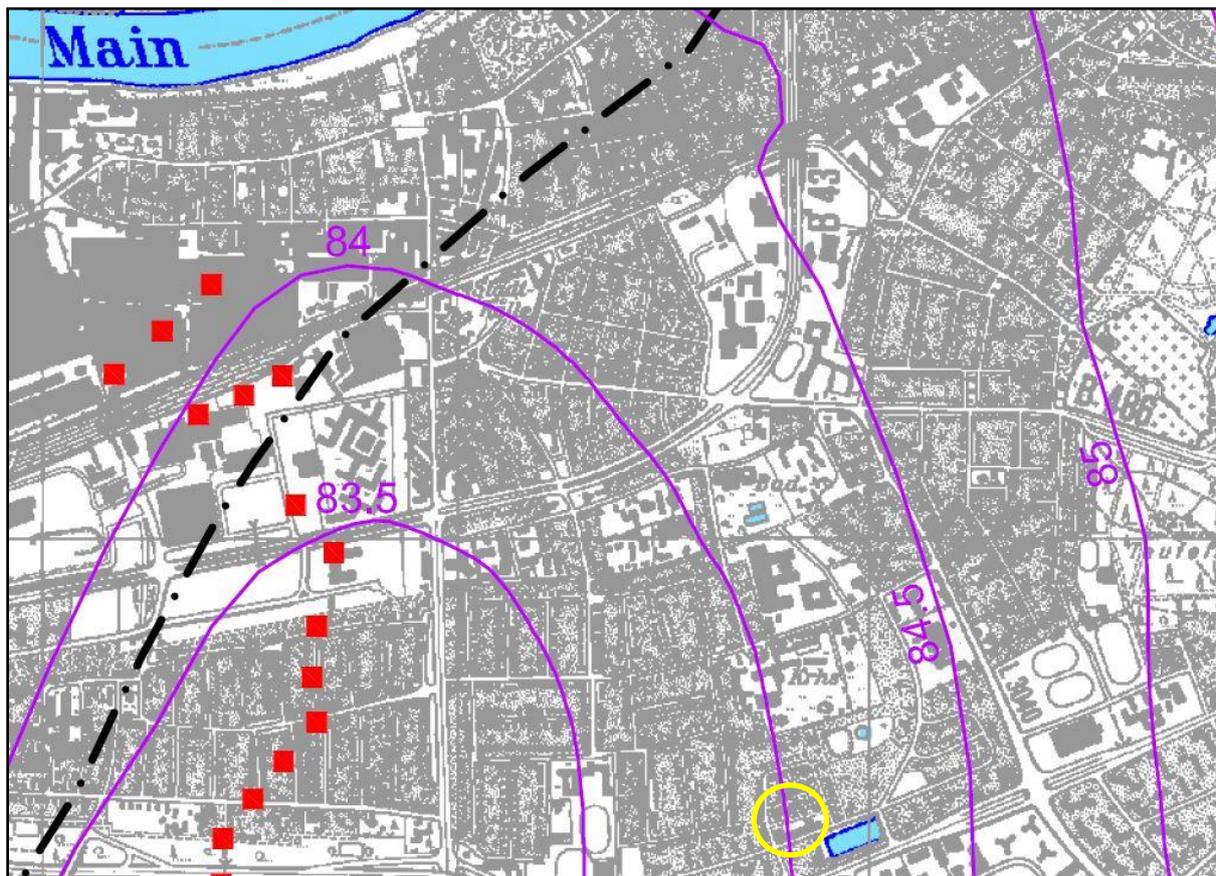
#### **10.1.1. Vernässungsgefährdete Flächen**

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 gem. §§ 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 Umweltplanung GmbH, Darmstadt v. 2006) ist im gesamten Planungsgebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zwischen 83,5 m und 84,5 m über NN zu rechnen.



**Abbildung 5:** Grundwassergleichen April 2001 (Gutachten „Bemessungsgrundwasserstände in Rüsselsheim“, BGS Umweltplanung GmbH, Darmstadt v. 2006)

Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände (Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrisschäden 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 Wasserhaushaltsmaßnahmen 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 v. 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. In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Lichtschächte,

Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) sind von permanent drückendem Wasser gem. DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8, zu schützen (z. B. durch den Einbau von weißen Wannen). Darüber hinaus können individuelle Schutzmaßnahmen an Gebäuden sinnvoll werden, die jedoch einer Einzelfallbetrachtung unterliegen und von den Bauherren bestimmt werden sollen.

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

#### **10.1.2. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 9 Abs. 6a BauGB; § 78b WHG)**

Für das Plangebiet gelten die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein erstellten Risikokarten. Die zutreffende Karte vom November 2013 ist einsehbar unter: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/r-karten/Rhein\\_R100.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/Rhein/r-karten/Rhein_R100.pdf) Gemäß des Hochwasserrisikomanagementplans Rhein, Risikokarte Rhein, liegt das Plangebiet innerhalb einer potentiellen Überschwemmungsgrenze bei HQ Extrem.

Durch die Novellierung des 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 wurden gem. § 9 Abs. 6 a BauGB nachrichtlich in die Bebauungsplanung übernommen.

Es sind die Regelungen des § 78 b Abs. 1 des WHG zu beachten. Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind an der jeweiligen Örtlichkeit des Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten vorbeugende angepasste und angemessene bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen, insbesondere vorbeugend 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. Aus Gründen der Gefahrenabwehr bzw. Minderung sind Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig.

#### **10.2. Trinkwasserschutzzone III A**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Nr. 72/9 befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Hof Schönau“ der Zone III A der Stadtwerke Mainz. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung vom 10.08.1984; StAnz.: Nr. 36/84, S. 1745, ist zu beachten.

## **11. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **11.1. Voraussichtliche Kosten der Bauleitplanung / Grobschätzung**

Da es sich bei dem Geltungsbereich um einen bereits erschlossenen und zum Großteil bebauten Bereich handelt, sind zunächst keine zusätzlichen Kosten für die Stadt zu erwarten.

Sollten im weiteren Verlauf des Verfahrens Gutachten notwendig werden, sind die Kosten von der Stadt zu tragen.

### **11.2. Flächenbilanzierung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72/9 „Im Hasengrund, 9. Änderung“ teilt sich wie folgt auf:

Gesamter Geltungsbereich	ca. 5.900 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 899 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohnen	ca. 4995 m <sup>2</sup>
WA1	1.825 m <sup>2</sup>
WA2	920 m <sup>2</sup>
WA3	1.597 m <sup>2</sup>
WA4	653 m <sup>2</sup>