

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 08.07.2015

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	13.07.2015	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.07.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	21.07.2015	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	23.07.2015	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.19 "Waldsee II"

Hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach § 3 und § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.19 „Waldsee II“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Begründung

1. Ausgangslage

Mit Bescheid vom 01.07.2010 wurde die Erweiterung des Quarzsand- und Quarzkiestageabbaus durch das Regierungspräsidium Darmstadt am Waldsee planfestgestellt. Im Zuge des bergrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses wird sich der Abbau von Kiesen und Sanden zukünftig auf den Bereich des heutigen Badestrandes erstrecken.

Der bergrechtliche Planfeststellungsbeschluss fußt auf einem Übereinkommen zwischen Kiesabbauunternehmen und dem Magistrat der Stadt Raunheim. Danach ist festgelegt, dass nach Auskiesung des gegenwärtigen Badestrandbereiches der Abbaubetrieb im Bereich der jetzigen Seefläche endet. Danach werden die Uferbereiche außerhalb des neu angelegten BADEUferstreifens unter strengen Renaturierungsvorgaben umgestaltet und vor Störungen gewerblicher oder freizeittlicher Art strikt geschützt. Eine Ausnahme stellt hier die Ausweisung einer Uferfläche dar, die für den Angelsportverein zur Nutzung bereitgestellt wird. Die genaue Lage und Dimensionierung wird unter Einbeziehung des Vorstandes des Vereins festgelegt.

Der Badebetrieb soll auch zukünftig ermöglicht werden. Hierfür ist nach einer nachhaltig tragfähigen Lösung gesucht worden, die sog. Störungsbereiche räumlich konsolidiert. Mit der Verlegung des Badestrandes vom Ostufer an das Westufer (s. Abb. 2) ist eine räumliche Zusammenlegung von bestehendem Parkplatz und Badebereich verbunden. Damit lassen sich nutzungsbedingte Störungen in anderen Bereichen des Sees nach erfolgter Renaturierung vermeiden, zumindest aber relevant einschränken.

Im Bereich des alten Badestrandes werden bauliche Anlagen abzurechen und im Bereich des neuen Badestrandes wieder zu errichten sein. Zur Schaffung des erforderlichen Baurechts für die Badebetriebseinrichtungen ist die Aufstellung des vorliegenden verbindlichen Bauleitplans notwendig.

2. Ziele und Zweck der Planung

Vorbemerkung

Der bestehende Badestrand zeichnet sich durch verschiedene badeseetypischen Nutzungen und eine damit verbundene Ausstattung aus. Hierzu gehören Liegewiesen, Spielgeräte am Strand und im Wasser, Badehaus mit sanitären Anlagen, Umkleidekabinen sowie Gastronomie / Kiosk mit Außenbewirtschaftung, DLRG-Station. Diese Nutzungen und Ausstattungen müssen am alten Badestrand dem Kiesabbau weichen und sollen entsprechend am neuen Badestrand neu entstehen.

Städtebauliche Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Waldsee II“ werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung der Funktion des Badesees als wichtigem Standort für Freizeit, Sport und Erholung,
- Planungsrechtliche Sicherung des zukünftigen Strand- und Badebereichs,
- Festsetzung von Baufenstern für die Neuerrichtung eines Badehauses mit ergänzenden Funktionen (Kiosk/ Gastronomie).

Landschaftsplanerische Ziele

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Stadt Raunheim aus dem Jahr 2004 ist das Strandbad am Westufer des Waldsees bereits als Hinweis eingetragen. Eine wichtige Zielsetzung des Landschaftsplans ist die Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen sowie der Aufbau neuer Grünstrukturen. Diese werden vor allem folgende Funktionen im Naturhaushalt übernehmen:

- Auslösen bioklimatisch-lufthygienischer Gunstwirkungen,
- Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses,
- Erhaltung von Lebensräumen für Fauna und Flora,
- Aufwertung des Landschaftsbildes.

Der Versiegelungsgrad der Flächen wird so gering wie möglich gehalten werden.

Im Interesse der faunistischen Artenvielfalt wird die Gestaltung der Freiflächen in erster Linie mit standortgerechten und heimischen Bäumen erfolgen.

3. Lage und Geltungsbereich

Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt in seinem Schwerpunkt im Mittel etwa 1,5 km vom Stadtzentrum Raunheims entfernt im Nordosten des Stadtgebiets. Der geplante Standort des neuen Badestrandes liegt im südwestlichen Bereich des Abbaugebietes. Westlich grenzt ein bereits rekultivierter und aufgeforsteter Wald an, nördlich und östlich befindet sich die Wasserfläche des Waldsees.

Überörtlich ist das Plangebiet über den neu errichteten Kreisverkehr der Südumfahrung an die Aschaffenburg Straße, an die Ortslage und das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Das Plangebiet ist mit der Anschlussstelle Raunheim an die Bundesautobahnen A 3 und A 5 großräumlich angebunden.

Im Süden wird das Gebiet vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.20 „Waldsee - in der Fassung seiner 1. Änderung“ begrenzt, welcher den angrenzenden Parkplatz sowie die Vereinsgelände umfasst.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.19 „Waldsee II“ weist eine Gesamtfläche von rund 3,5 ha auf. Er umfasst das Flurstück 1 (teilweise) in der Flur 14 sowie das Flurstück 1/26 (teilweise) in der Flur 8, Gemarkung Raunheim.

Gebiets-/ Bestandssituation

Der Bereich des neuen Badestrandes wird derzeit entsprechend der Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses aufgefüllt. Die Modellierungen des Bereiches dauern an. Westlich des zukünftigen Badestrandes grenzt eine Aufforstungsfläche an. Südlich des Gebietes liegt der Parkplatz, welcher auch zukünftig für den Badebetrieb zur Verfügung steht. Im südlichen Bereich befindet sich die Wakeboardanlage.

Zwischen Parkplatz und Strandbereich liegt ein größerer Gehölzgürtel. Von Südosten erfolgt derzeit der Zugang zur Wakeboardanlage über einen Fußweg, der von der Anlage in westlicher Richtung direkt an dem Gehölzgürtel entlang zum zukünftigen Eingangsbereich des neuen Badestrandes verläuft.

Die derzeitige Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Aschaffener Straße, die Einfahrt befindet sich in etwa auf Höhe der Wakeboardanlage. Vom Parkplatz verläuft eine zusätzliche Abfahrt in Richtung Aschaffener Straße, welche auch als Zufahrt zu den angrenzenden Vereinsgeländen dient.

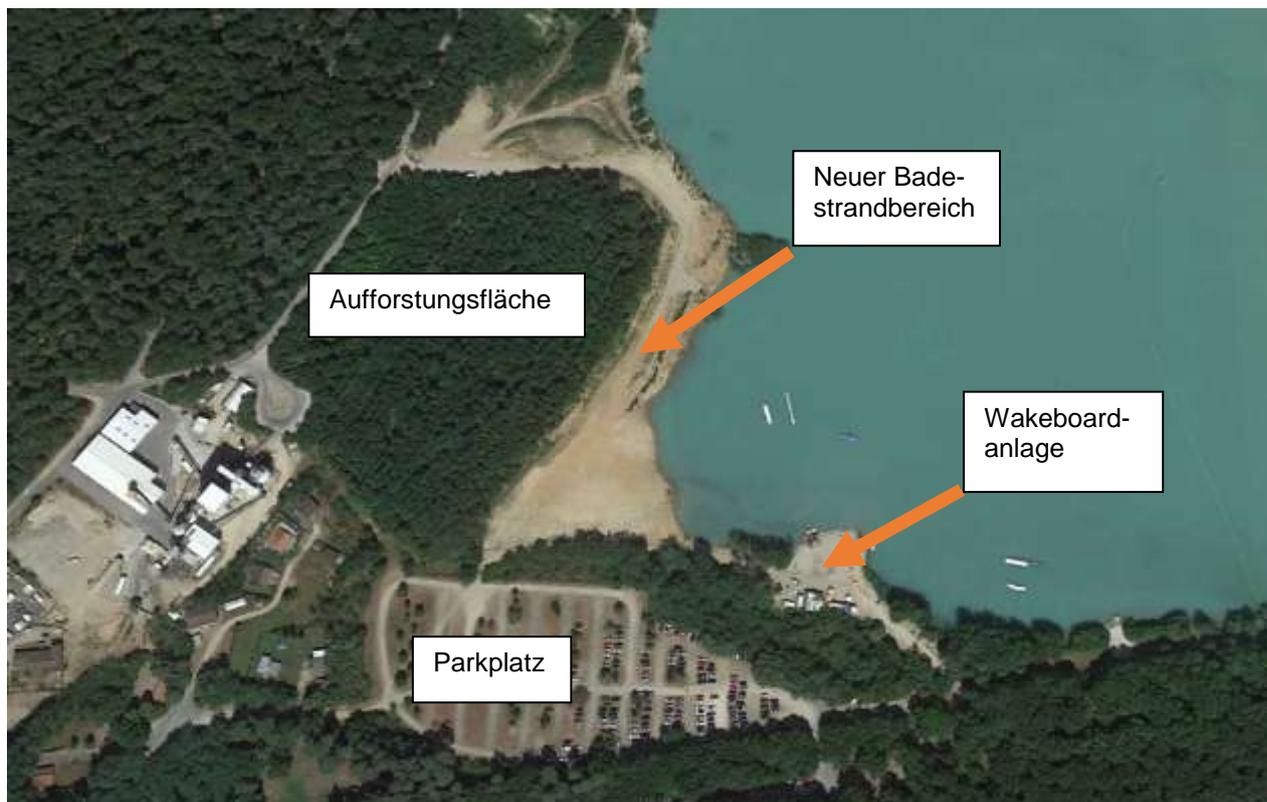


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth, 8.1.2013)

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Südlich grenzt der Bebauungsplan 61.23.20 „Waldsee - 1. Änderung“ an.

Erschließung

Die verkehrliche Zufahrt zum derzeitigen Badestrand erfolgt über Anbindungen an die Aschafenburger Straße. Der vorhandene Besucherparkplatz hat eine Kapazität von maximal 650 Kfz.

4. Planinhalte

Bauflächen

Das städtebauliche Konzept sieht eine Sicherung des zukünftigen Bade- und Strandbereiches vor. Hierzu wird die Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen vorgenommen.

Für den Bereich des geplanten Badehauses wird ein Baufenster festgesetzt, welches im Wesentlichen auf den eigentlichen Bereich des Gebäudes beschränkt wird. Um den Umfang zukünftiger Bauungen zu begrenzen werden Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, Baugrenzen sowie max. zulässiger Grundflächen getroffen. Die Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild wird durch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gesichert.

Der Standort der derzeitigen Wakeboardanlage soll durch Festsetzung einer Grünfläche langfristig für den Wassersport gesichert und entwickelt werden.

Technische Erschließung

Die Versorgung mit Strom, Nahwärme, Erdgas und Telekommunikation wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Versorgungsleitungen in der Aschaffener Straße sind vorhanden. Die Müllentsorgung wird durch den Entsorgungsträger sichergestellt.

Unbelastetes Dachflächenwasser soll in den See eingeleitet werden. Sollte sich im Rahmen des erforderlichen Erlaubnisverfahrens herausstellen, dass das Wasser einer Behandlung (Versickerung über die belebte Bodenzone) bedarf, ist dies im Erlaubnisverfahren zu regeln.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung von Fahrrädern durch ein in Eingangsnähe zu schaffendes Fahrrad-Stellplatzangebot gefördert.

Landschaftsplanung

Aus den Zielen des Landschaftsplans der Stadt Raunheim wird en folgende Maßnahmen im Bebauungsplan abgeleitet.

Der bestehende Gehölzgürtel entlang des Parkplatzes wird zur Erhaltung festgesetzt.

Durch die Festsetzung von Pflanzungen mit heimischen Gehölzen wird die Einbindung des zukünftigen Badebereiches in die Landschaft gesichert werden.

Ein besonderes Augenmerk liegt bei der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange. So ist im südwestlichen Bereich eine Fläche für die Entwicklung eines Zauneidechsenbiotops vorgesehen.

5. Bebauungsplanverfahren

Nach Baugesetzbuch schließt an die erfolgte förmliche Beteiligung nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung an. Hierzu liegt der STV entsprechendes Material vor.

Im Hinblick auf die Stellungnahmen von BUND und NABU ist darauf hinzuweisen, dass offensichtlich ein Missverständnis im Hinblick auf die Zielsetzung des vorgelegten Bebauungsplandesigns vorlag. Zielsetzung seitens der Stadt Raunheim ist die Ermöglichung der (Wieder-)Einrichtung von Badebetriebsanlagen unter Beachtung übergeordneter planungs- und naturschutzrechtlicher Vorgaben.

Die seitens der genannten Naturschutzorganisationen eingegangenen Stellungnahmen erwecken jedoch den Eindruck, als sei Ziel der Planung die Schaffung besonderer Habitatsbereiche für Tiere und Pflanzenarten, die bislang noch nicht oder nur im weiteren Umfeld des Sees heimisch sind. Aus diesem Grunde ergeben sich über diese Stellungnahmen zahlreiche Beratungs- und Beschlussgegenstände für die Stadtverordnetenversammlung. Andere zu beteiligende Stellen/Institutionen hingegen lieferten kaum zu beratende Hinweise/Stellungnahmen.

Sollte der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden. Der Bebauungsplan 61.23.19 „Waldsee II“ hätte damit Rechtskraft erlangt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Wählen Sie ein Element aus.	
Haushaltsjahr		Haushaltsjahr	
Kostenstelle		Kostenstelle	
Sachkonto		Sachkonto	
Investitionsnummer		Investitionsnummer	
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung		Wählen Sie ein Element aus.	
Sonstige Hinweise:			
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.			

Thomas Jühe
Bürgermeister

Jan Laubscheer
Fachbereich III

Jana Hempel
Fachdienst III.2

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Planzeichnung
- (2) Anlage 2 Textfestsetzungen
- (3) Anlage 3.1 Begründung
- (4) Anlage 3.2 Umweltbericht
- (5) Anlage 4 Abwägung