

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 21.02.2020

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	25.02.2020	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	04.05.2020	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	05.05.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	07.05.2020	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.35 „Im Plauel“
hier: Beschluss zu seiner 3. Änderung

Beschlussvorschlag:

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans 61.23.35 „Im Plauel“ wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans 61.23.35 „Im Plauel“ ist durch die Verwaltung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge: -

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan 61.23.35 „Im Plauel“ ist seit dem 12.08.2015 rechtskräftig. Durch die Planung wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes „Airgate One“ geschaffen. Die Planung dient der allgemeinen Aufwertung des Wirtschaftsstandorts Raunheim, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der städtebaulichen Ordnung der bislang heterogenen Siedlungsstruktur in der Kelsterbacher Straße. Im Rahmen einer 1. Änderung wurden zu Beginn des Jahres 2019 im Bereich an der B 43 für den geplanten Hotelneubau geringfügige Anpassungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen. Mitte des letzten Jahres wurde dann die 2. Änderung des Bebauungsplans allein für das dort festgesetzte Mischgebiet eingeleitet.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 2015 wurde Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit des gesamten Gebietes geschaffen. Ehemals konnte eine Bebauung allein nach § 34 Baugesetzbuch erfolgen. Das bedeutete, dass sich eine neue Bebauung in die vorhandene Charakteristik einfügen hatte. Eine städtebauliche Weiterentwicklung ließ der genannte Paragraph aber nicht zu. Dies änderte sich mit dem Bebauungsplan derart, dass die gegebenen Lagequalitäten in Verbindung mit besagter Rechtssicherheit dazu führten, die im Eigentum des Eigenbetriebs Stadtentwicklung befindlichen Grundstücke nicht nur schnell sondern auch hinsichtlich der perspektivisch zu vereinnahmenden Gewerbesteuer attraktiv weiterveräußern zu können.

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Raunheim führt dazu, dass nunmehr auch gewerblich nutzbare Grundstücke, die schon bebaut sind, für bauliche (Weiter-)Entwicklungen interessant werden. So zum Beispiel die entlang der Kelsterbacher Straße liegenden Baugebiete - die Gewerbegebiete 3, 4, und 5 als auch das dort vorhandene Mischgebiet. Diese Flächen befinden sich hier beinahe vollständig in privatem Eigentum. Feststellbar ist derzeit eine Entwicklung bei der eine signifikante Anzahl dieser Grundstücke peu à peu an lokale als auch regionale Unternehmen veräußert wurden. Dies dokumentiert zum einen zwar die grundsätzliche Attraktivität des Standortes. Um aber die erreichten Ergebnisse in den übrigen Teilbereichen qualitativ zu sichern sind die vorhandenen Festsetzungen zu überprüfen und ggfls. neu auszurichten.

2. Planbereich und Planungsziele

Das Plangebiet (s. Abb. 1) umfasst eine Fläche von rund 3,4 Hektar. Der Änderungsbereich umfasst das westlich vom Mischgebiet (MI) gelegene Gewerbegebiet (GE 5) als auch die von diesem östlich gelegenen Gewerbegebiete (GE 3 und 4) entlang der Kelsterbacher Straße.

Die zurzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind im Wesentlichen folgende:

Für die Gewerbegebiete (GE) 3 - 5 mindestens 2 bis maximal 4 Vollgeschosse bei Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen. Weiterhin werden insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Für das Mischgebiet sind derzeit festgesetzt: Maximal 2 Vollgeschosse bei Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, die an letzte Verbraucher verkaufen. Weiterhin werden auch hier insbesondere Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Die über einen Beschluss zur 3. Änderung zu klärenden Fragen betreffen vor allem die textlichen Festsetzungen. Beispielsweise die Frage inwiefern der bestehende generelle Ausschluss der genannten Nutzungen für die Zukunft sinnvoll ist. Oder, ob nicht einzelne Nutzungen im Bereich der zu kulturellen oder sozialen Zwecken dienenden baulichen Anlagen doch zugelassen werden können. Weiterhin stellt sich die Frage, ob die derzeit weitgehend als Baugrenzen definierten Baufenster ausreichen, um die städtebauliche Gestalt für die Zukunft angemessen zu definieren. Eventuell sollten zur Kelsterbacher Straße hin zumindest in Teilbereichen auch Baulinien festgesetzt werden, um ein einheitliche stadtgestalterische Qualität zu erreichen.

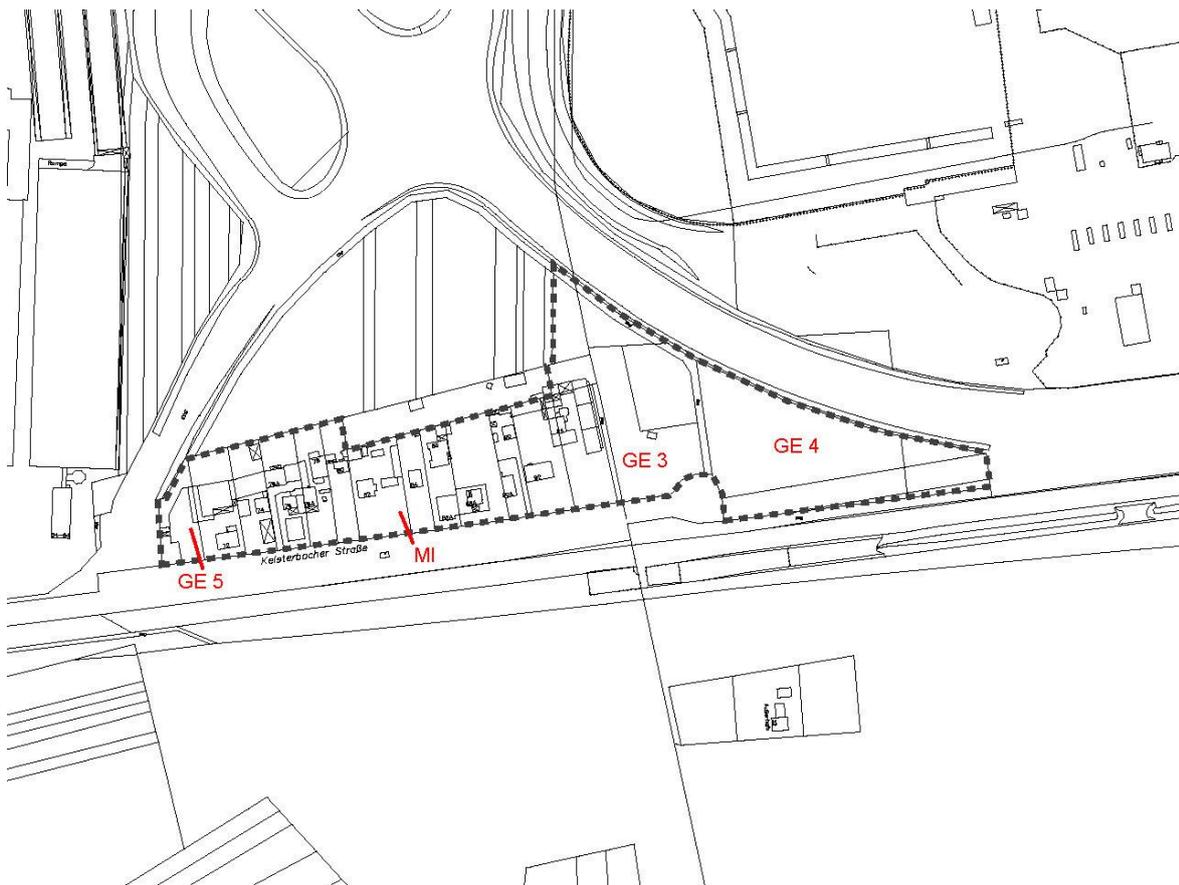


Abb. 1: Bereich der 3. Änderung (ohne Maßstab)

3. Rechtliche Einordnung

Sollte ein entsprechender Änderungsbeschluss gefasst werden bedeutet dies, dass der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan weiterhin uneingeschränkt Grundlage für die Entscheidung

über Bauanträge bleibt. Dies würde sich gegebenenfalls erst nach einem entsprechenden Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zur 3. Änderung ändern.

4. Weiteres Verfahren

Nach derzeitigem Stand könnte die 3. Änderung des Bebauungsplans 61.23.35 „Im Plauel“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Voraussetzungen für die Aufstellung im vereinfachten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13 Abs.1 BauGB:

- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogel-schutzgebieten vorliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissi-onsschutzgesetz zu beachten sind.

Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet selbst sind keine Störfallanlagen zulässig, die Planung hat zudem keine Auswir-kungen auf benachbarte Störfallbetriebe.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unter-richtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist ge-geben. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen ver-fügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abge-sehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwen-dung.

Sollten die Grundzüge der Planung (z. B. über die Änderung von Baumgrenze zu Baulinie) doch berührt werden, wäre ein zweistufiges Normalverfahren durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	Ja
--------------------------	----

**Drucksache
2020-697**



Haushaltsjahr		2020	
Kostenstelle		09612000	
Sachkonto		6120000	
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		Ja	
Sonstige Hinweise:			
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.			

Jühe
Bürgermeister

Laubscheer
Fachbereich III

Gomille
Fachdienst III.2