

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 13.04.2016

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	19.04.2016	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	21.04.2016	beschließend

### **Betreff:**

#### **Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 2. Teilabschnitt**

Hier: 1. Abwägung der nach den §§3(2) und 4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen  
2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs als Satzung nach §10(1) BauGB

### **Beschlussvorschlag:**

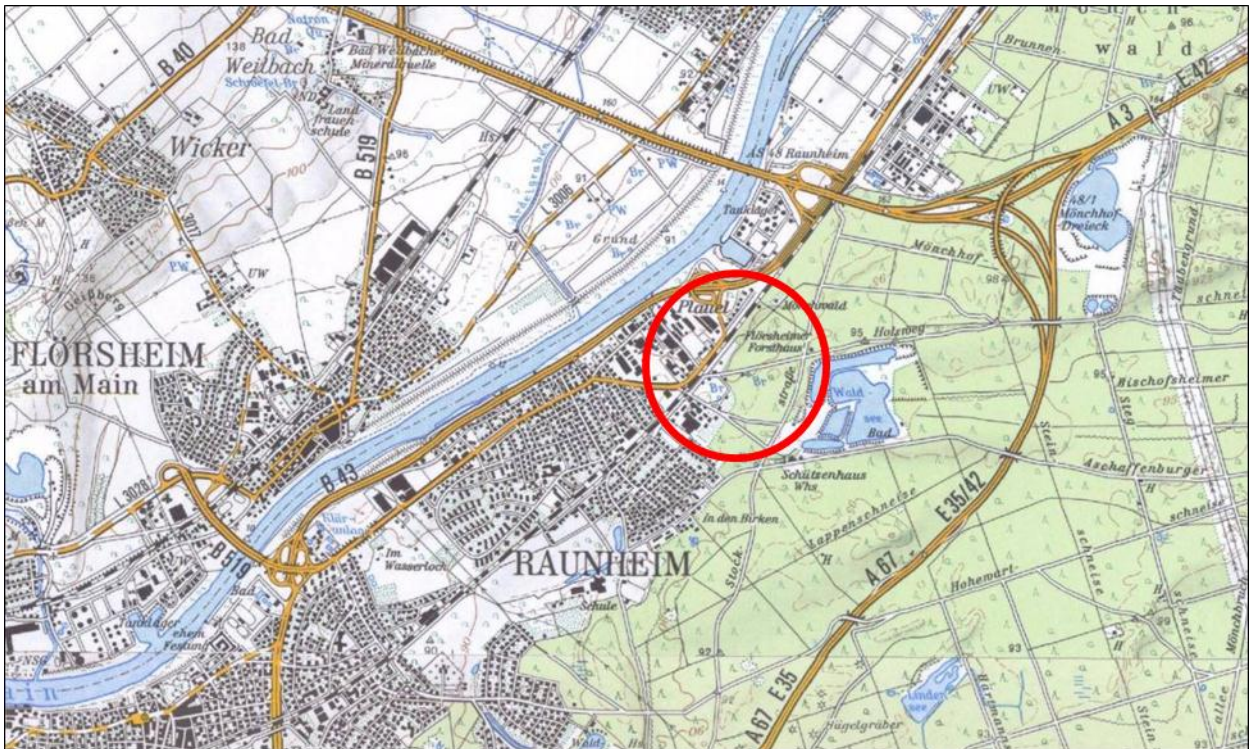
1. Die Abwägung der nach § 3 und § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm/ BÜ-Ost“ - 3. Änderung des 2. Teilabschnitts wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

**BEGRÜNDUNG**

**I. Anlass und Ziel der Planung**

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Resart-Ihm / BÜ-Ost“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Resart-Ihm-Geländes geschaffen. Der Bebauungsplan „61.23.32 Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 1. Teilabschnitt diente dabei als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Südumgehung von der Aschaffenburger Straße bis an den nordöstlich gelegenen Knoten der B43 und somit auch des Anschlusses des geplanten Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz.



**Abb. 1:** Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Resart-Ihm/ BÜ-Ost, 2. Teilabschnitt“

Im Bebauungsplan „61.23.32 Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 2. Teilabschnitt wurde hingegen der städtebauliche Rahmen für die nachhaltige Entwicklung des Resart-Ihm-Geländes gesetzt. Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Raunheim am 01.03.2012 als Satzung beschlossen und ist seit dem 17.03.2012 rechtskräftig.

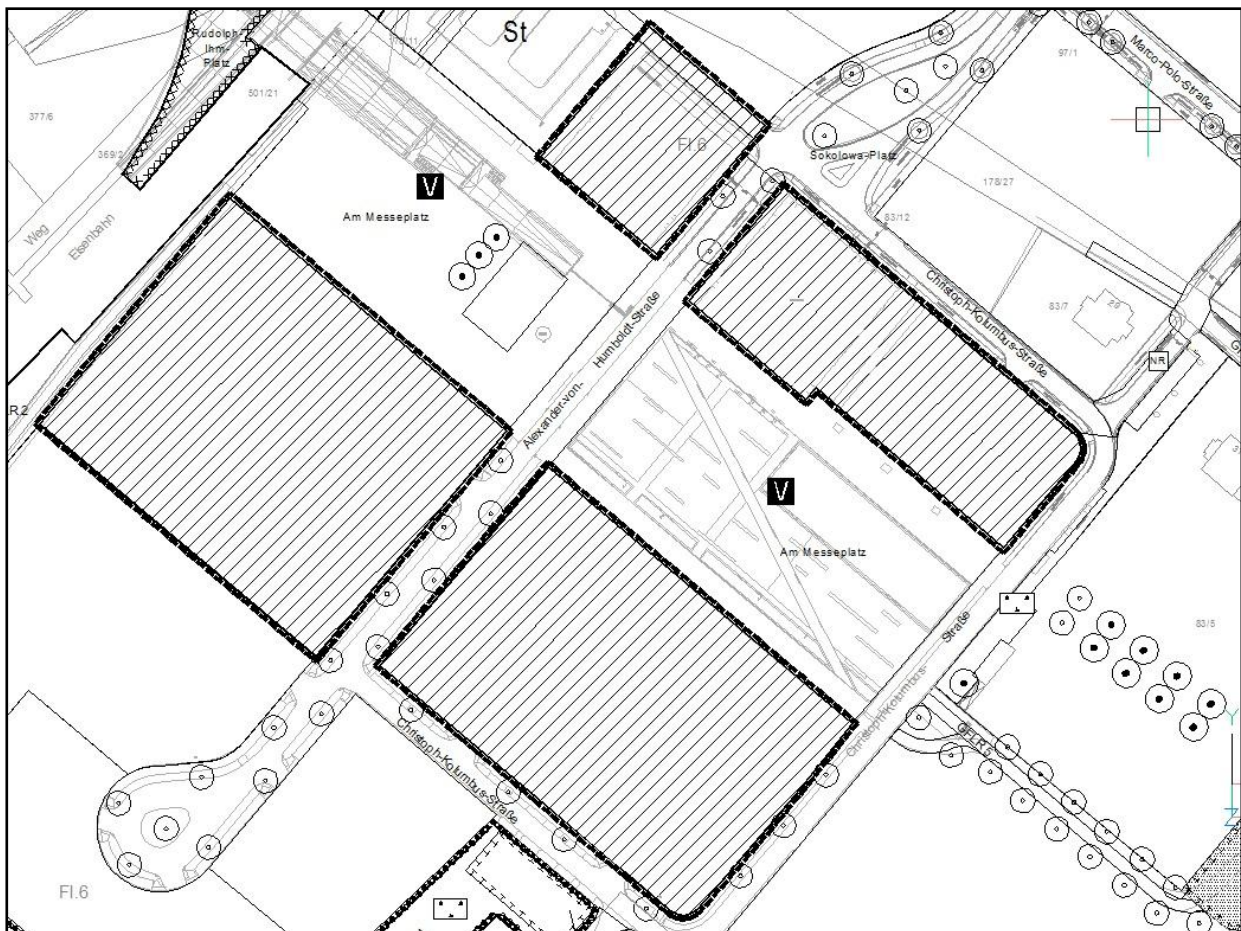
Das gesamte Gebiet ist inzwischen für die bauliche Entwicklung vorbereitet und die straßen- sowie versorgungstechnische Erschließung des Gebietes abgeschlossen.

Im Rahmen einer 1. (2013) und 2. (2015) Änderung wurden bereits Modifizierungen des Bebauungsplans durchgeführt, um die Ansiedlung qualitativ hochwertiger Unternehmen durch eine optimierte und bedarfsorientierte Bebaubarkeit der Grundstücke zu erleichtern.

Diese Strategie in der Bauleitplanung für das ehemalige Resart-Ihm-Areal hat sich als erfolgreich erwiesen und soll entsprechend fortgesetzt werden. Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung soll nun im Bereich des Messeplatzes auf Grund vorliegender Detailplanungen von ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben eine weitere Anpassung der Planung hinsichtlich der überbaubaren Flächen, Gebäudehöhen sowie der Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten erfolgen. Dabei wird das städtebauliche Grundkonzept beibehalten und in Teilbereichen konkretisiert bzw. flexibler gestaltet.

## II. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die bisherigen Baugebiete GE 10, 11, 12, 14, 15 (teilweise), 19 und 20. Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Gesamtgröße von rund 22.000 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1 folgende Seite).



**Abbildung 2:** Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Resart-Ihm / BÜ-Ost, 2. Teilabschnitt“ (Schraffur)

### III. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Die Bebauungsplanänderung wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 erstellt.

### IV. Änderungen

Die im Rahmen der 3. Änderung vorgenommenen Änderungen dienen insbesondere der Anpassung an Detailplanungen ansiedlungswilliger Unternehmen, die in das Konzept einer qualitativ herausragenden Gewerbestruktur in besonderer Weise passen. Dabei bleibt das städtebauliche Konzept mit seinen großzügigen und ansprechend gestalteten Freiflächen uneingeschränkt erhalten und wird lediglich in Teilbereichen modifiziert. Die folgende Auflistung zeigt die geplanten Änderungen und begründet diese.

Änderung	Begründung
Art der baulichen Nutzung im GE 11 und 12	<p>Im Bestandsgebäude 2 (GE 11) sollen neben einer Kantine mit Cateringbetrieb auch eine Bowlingbahn errichtet werden. Bowlingbahnen zählen planungsrechtlich nicht zu den Vergnügungsstätten sondern zu den Anlagen für sportliche Zwecke. Daher wird diese Nutzung als allgemein zulässig festgesetzt.</p> <p>Im Bereich GE 12 soll ein Parkhaus zur hinreichenden Stellplatzversorgung für das geplante Bürogebäude im GE 19/20 errichtet werden, welches auch für Beschäftigte und Kunden anderer Betriebe genutzt werden kann.</p>
Art der baulichen Nutzung im GE 11 und 12	Die Errichtung eines Parkhauses dient der Schaffung der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze und der Reduzierung von ruhendem Verkehr auf den öffentlichen Straßen. Die Nutzung „Parkhaus“ wird daher als allgemein zulässig festgesetzt.
Vergrößerung der überbaubaren Fläche im GE 12 / 12.1, Anpassung der Gebäudehöhe	Das geplante Parkhaus soll mit einem eingeschossigen Gebäudeteil mit dem Bestandsgebäude 2 verbunden werden. Zu diesem Zweck wird die überbaubare Fläche in diesem Bereich vergrößert und die max. Gebäudehöhe auf 6 m festgesetzt (GE 12.1). Zusätzlich wird die überbaubare Fläche um 2 m nach Norden zur Christoph-Kolumbus-Straße vergrößert.
Art der baulichen Nutzung im GE	Im Bereich des (ehemaligen) GE 14 und GE 15 ist die Ansiedlung

15.1	eines Hotels mit Parkhauses geplant. Da diese Nutzungen bisher in diesem Bereich nicht vorgesehen waren, erfolgt eine entsprechende Anpassung der Nutzungsfestsetzungen. Das GE 14 entfällt somit.
Änderung der überbaubaren Flächen im GE 15.1,19 und 20	<p>Im Bereich GE 19 und 20 soll die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes für Lufthansa mit einer Abmessung von ca. 104 x 44 m erfolgen. Aufgrund des hohen Arbeitsplatzvolumens ist die Dimensionierung des Gebäudes anzupassen. Folglich wurde die bisherige überbaubare Fläche mit einer Länge von 95 m entsprechend vergrößert. Im Bereich GE 15.1 werden die überbaubaren Flächen ebenfalls geringfügig angepasst.</p> <p>Da im GE 19/20 ein zusammenhängendes Gebäude von der Alexander-von-Humboldt-Straße bis zur Christoph-Kolumbus-Straße geplant ist, wird auf die Festsetzung der Baulinie an der Alexander-von-Humboldt-Straße (GE 20) verzichtet und dort eine Baugrenze festgesetzt.</p>
Gebäudehöhen im GE 15.1, 19 und 20	Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der Raumkanten entlang der Alexander-von-Humboldt-Straße wurden die Gebäudehöhen für die drei genannten Gebiete harmonisiert und eine max. Gebäudehöhe von 26 m festgesetzt, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraße gewährleistet wird.
Art der baulichen Nutzung im GE 11 und 12	Die Errichtung eines Parkhauses dient der Schaffung der gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze und der Reduzierung von ruhendem Verkehr auf den öffentlichen Straßen. Die Nutzung „Parkhaus“ wird daher als allgemein zulässig festgesetzt.
Vergrößerung der überbaubaren Fläche im GE 12 / 12.1, Anpassung der Gebäudehöhe	<p>Das geplante Parkhaus soll mit einem eingeschossigen Gebäudeteil mit dem Bestandsgebäude 2 verbunden werden. Zu diesem Zweck wird die überbaubare Fläche in diesem Bereich vergrößert und die max. Gebäudehöhe auf 6 m festgesetzt (GE 12.1). Zusätzlich wird die überbaubare Fläche um 2 m nach Norden zur Christoph-Kolumbus-Straße vergrößert.</p> <p>Die im Bereich GE 12.1 bereits errichtete Zisterne und Brunnen werden in die öffentliche Verkehrsfläche (Messeplatz) verlegt.</p>
Art der baulichen Nutzung im GE 15.1	Im Bereich des (ehemaligen) GE 14 und GE 15 ist die Ansiedlung eines Hotels sowie eines Parkhauses geplant. Da diese Nutzungen bisher in diesem Bereich nicht vorgesehen waren, erfolgt eine entsprechende Anpassung der Nutzungsfestsetzungen. Das GE 14 entfällt somit.
Änderung der überbaubaren Flächen im GE 15.1,19 und 20	Im Bereich GE 19 und 20 ist die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes einer Fluggesellschaft mit einer Abmessung von ca. 104 x 44 m geplant. Daher wurde die bisherige überbaubare Fläche mit einer Länge von 95 m entsprechend vergrößert. Im Bereich GE

	<p>15.1 werden die überbaubaren Flächen ebenfalls geringfügig angepasst.</p> <p>Da im GE 19/20 ein zusammenhängendes Gebäude von der Alexander-von-Humboldt-Straße bis zur Christoph-Kolumbus-Straße geplant ist, wird auf die Festsetzung der Baulinie an der Alexander-von-Humboldt-Straße (GE 20) verzichtet und dort eine Baugrenze festgesetzt.</p>
Gebäudehöhen im GE 15.1, 19 und 20	<p>Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie der Raumkanten entlang der Alexander-von-Humboldt-Straße wurden die Gebäudehöhen für die drei genannten Gebiete harmonisiert und eine max. Gebäudehöhe von 26 m festgesetzt, so dass ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraße gewährleistet wird.</p>

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans gelten auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung. Lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden für den Geltungsbereich der 3. Änderung erweitert.

#### **V. 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. Sollte der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden. Die 2. Änderung des 2. Teilabschnittes des Bebauungsplans hätte dann 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  
FBL III

Klaus Gomille  
FDL III.2

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Planzeichnung
- (2) Anlage 2 Begründung (inkl. textl. Festsetzungen)
- (3) Anlage 3 Abwägungsmaterial