

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 28.01.2015

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	03.02.2015	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	09.02.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	10.02.2015	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	12.02.2015	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.17 "An der Lache" - 8. Änderung

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.17 „An der Lache“ - 8. Änderung wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Begründung

I. Ausgangslage

Der Bebauungsplan "An der Lache" wurde auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbes erstellt und erlangte 1994 erstmals Rechtskraft. Seitdem wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert. Wobei sich die Änderungen immer nur auf einzelne Aspekte bezogen und die sogenannten Grundzüge der Planung nie in Frage gestellt worden sind:

- Die 3. Änderung des B-Planes umfasste neben der Anpassung einzelner Wohnbaugrundstücke auch die Neuordnung der Baufelder zum Zwecke der Errichtung eines Pflegeheimes.
- Die 4. Änderung bezog sich lediglich auf einen kleinen Teilbereich des Baugebietes, weil an dieser Stelle Nutzungen, die das innerstädtische Nahversorgungsangebot hätten gefährden können, ausgeschlossen werden sollten.
- Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wurden textliche Festsetzungen getroffen, problematische Nutzungen wie z.B. Bordelle (die keine Vergnügungsstätten sondern Gewerbebetriebe aller Art im Sinne der Baunutzungsverordnung darstellen), zu steuern.
- Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans wurden inhaltliche wie redaktionelle Überarbeitungen von wenigen textlichen wie graphischen Festsetzungen vorgenommen.
- In der 7. Änderung konnte nach der Betriebsaufgabe des nahegelegenen Störfallbetriebs Houghton, die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche nördlich der Limesstraße zu einer Wohnbaufläche umgeändert werden.

II. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der vorliegenden 8. Änderung ist es, eine Südorientierung der künftigen Bebauung auf der bereits in der 7. Änderung festgesetzten Wohnbaufläche und eine straßenseitige Erschließung zu ermöglichen. Im geringen Umfang wurde auch die Grundstücksflächenzahl (GRZ) angepasst.

III. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 15 der Gemarkung Raunheim und umfasst das oben dargestellte Flurstück Nr. 381/2. Er hat eine Fläche von knapp 1.600 qm. Das Gebiet ist topografisch eben. Das Plangebiet befindet sich auf der Nordseite der Limesstraße.

IV. 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.

V. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet der 8. Änderung umfasst eines der wenigen noch unbebauten Flurstücke im gesamten Baugebiet "An der Lache". Es befindet sich südlich angrenzend an der Stellplatzanlage eines Lebensmittelmarktes. Im Westen und Süden liegen Wohnbauflächen, während sich im Osten an der Einmündung zur Limesstraße ein kleines Mischgebiet anschließt.



Abb.: Schrägaufnahme aus der Luft von Süden Richtung Norden

Hinsichtlich der Baustruktur handelt es sich bei den Wohngebäuden in der Regel um eine zweigeschossige Reihenhausbebauung sowie um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die gemischt genutzten punktförmigen Gebäude östlich des Plangebiets an der Einmündung zur Ludwig-Buxbaum-Allee haben vier Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss. Sie bilden an dieser Stelle mit einem städtebaulichen Akzent ein stadträumliches Tor in das Baugebiet "An der Lache".

Weiter im Norden, im Bereich der Straße An der Lache, befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke mit zum Teil großmaßstäblicher Bebauung.

Durch seine Lage an der Limesstraße ist das Plangebiet in jeglicher Hinsicht voll erschlossen und auch für den Fuß-/Radverkehr gut angebunden. Im Umkreis von 500 m befinden sich das Stadtzentrum mit dem Rathaus und Einrichtungen der kommerziellen und sozialen Infrastruktur sowie der Bahnhof Raunheim. Hier halten die S-Bahn-Linien Richtung Mainz, Wiesbaden, Frankfurt, Offenbach und Hanau sowie weitere Buslinien.

Denkmalgeschützte Gebäude sind weder im Plangebiet noch in seiner näheren Umgebung vorhanden.

VI. Änderungen / Grundzüge der Planung

Die Änderungen erstrecken sich sowohl auf die Planzeichnung als auch auf die textlichen Festsetzungen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde ohne Veränderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans weitgehend erhalten. Es können an dieser Stelle weiterhin Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden, mit einer Traufhöhe von maximal 9 m. Lediglich in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) werden die in der Umgebung möglichen, gemäß der Planung für das Gesamtgebiet vorgesehenen, Werte übernommen bzw. dienen als Orientierung: Während sich am Westrand des Geltungsbereichs ein WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,6 und am Ostrand das Mischgebiet mit einer festgesetzten GRZ von ebenfalls 0,6 befindet, soll im Plangebiet selbst die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht werden, um hier eine homogene Baustruktur wie in der Umgebung zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an die der umliegenden Grundstücke angepasst. Das Baufenster wurde Richtung Süden erweitert, um sowohl eine Positionierung der Gebäude im Süden am Rand der Limesstraße als auch eine Positionierung der Gebäude im Norden zur Stellplatzanlage hin zu ermöglichen.

Durch die Festsetzung zur Bauweise können hier neben Doppelhäusern und Hausgruppen nun auch Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 35 m entstehen. Die Einzelhäuser wurden als mögliche Bauform in der Festsetzung ergänzt, um auch Hausformen zu ermöglichen, die zwar als Reihenhäuser nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt sind, aber aufgrund der fehlenden Grundstücksteilung trotzdem als Einzelhäuser gelten. Die in der Umgebung bestehende Baustruktur wird damit aus gestalterischer Sicht erhalten.

Maßnahmen des Lärmschutzes

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Belastungen im Gebiet ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen für die Umgebung keine immissionsschutzrechtlichen Verschlechterungen.

Grünordnerische Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Dach- und Fassadenbegrünung und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen integriert. Analog zur Umgebung wird damit für einen ausreichenden Anteil von begrüntem Gartenflächen und ein ökologisch und gestalterisch ansprechendes Ortsbild gesorgt.

Anzahl der Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze müssen - wie in der gesamten Limesstraße - vor den Gebäuden (Flurstücke 378/1 und 379) und / oder auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

VII. 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.

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

Jana Hempel
FDL III.2

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 - Satzung Bebauungsplan
- (2) Anlage 2 - Satzung Festsetzungen
- (3) Anlage 3 - Satzung Begründung
- (4) Anlage 4 - Abwägungsmaterial