

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 08.07.2021

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich I
Fachdienst	FT I.1.b

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	12.07.2021	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	12.07.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	15.07.2021	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.17 „An der Lache“

hier: Beschluss zu seiner 11. Änderung

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach § 3 Absatz 2 i.V.m § 13a BauGB (Anlage 4) eingegangenen Stellungnahmen wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans 61.23.17 „An der Lache“ ist durch die Verwaltung ortsüblich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge: -

1. Ausgangslage und Planungsziele

In seiner Zuständigkeit als Träger der beiden Grundschulen in Raunheim, hat der Kreis Groß-Gerau, aufgrund anhaltend gestiegener Schülerzahlen, unter Beschlussvorlage des Kreistages XVIII/382 am 09.12.2019 über den Bau einer neuen Grundschule in Raunheim entschieden. Der Neubau soll im Bereich der bestehenden Anne-Frank-Schule (AFS) errichtet werden.

Im Zusammenhang mit den zu erwartenden Schülerzahlen in der Stadt Raunheim ist die Erweiterung des bestehenden Standortes der Anne-Frank-Schule durch eine neue Grundschule erforderlich.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist daher, den in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplan 61.23.17 "An der Lache - 5. Änderung" entsprechend dem gewachsenen Bedarf anzupassen und die Errichtung einer neuen Grundschule auf dem Gelände der Anne-Frank-Schule planungsrechtlich abzusichern. Zur Schaffung von Baurecht für den durch den Kreistag bereits beschlossenen Schulneubau ist die Änderung des seit dem 30.01.2006 rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Lache“ in der Fassung seiner 5. Änderung erforderlich.

2. Plangeltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Gelände (das Flurstück 598/1 der Flur 15) der bereits bestehenden Anne-Frank-Schule. Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 5,05 ha.

Hierbei handelt es sich um einen durch Bebauungsplan planungsrechtlich überplanten zwei- bis dreigeschossigen Schulkomplex mit separatem Sporthallengebäude. Das Schulgelände wird geprägt durch unterschiedlich befestigte Spiel- und Sportflächen, von denen einige brachgefallen sind und entsprechenden Bewuchs aufweisen.

Weiterhin sind im Süden des Schulgeländes Flächen für Stellplätze angeordnet. Im Nordosten liegt ein kleines Wohngebäude samt Garten mit der Hausmeisterwohnung, während sich zwischen dem Schul- und dem Sporthallengebäude noch eine kleine Transformatorenstation befindet.

Die Umgebung der Schule wird durch Klein- und Freizeitgärten, öffentliche Grünflächen, den Sportpark der Stadt Raunheim mit großen Sportflächen auf der Ostseite der Haßlocher Straße und den Wald auf Rüsselsheimer Gemarkung geprägt. Das Plangebiet wird für alle Verkehrsarten durch die Haßlocher Straße erschlossen. Für den Fußverkehr bestehen am Nordrand des Schulgeländes von der öffentlichen Grünfläche aus weitere Zugangsmöglichkeiten.

Der ruhende KFZ-Verkehr wird auf einer Stellplatzanlage am Südrand des Schulgeländes untergebracht. Die Bushaltestelle "Raunheim Sportpark" liegt in 400-500 m Entfernung zum Plangebiet und wird von Buslinien aus Raunheim angefahren. Der S-Bahnhof Raunheim mit Anschluss an die Bahnhöfe Frankfurt und Mainz liegt in 1,2 km Entfernung, so dass die Anbindung an den lokalen und überregionalen öffentlichen Verkehr sichergestellt ist.

3. Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücksfläche der AFS dürfte nach der sog. Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch befestigte Freiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überbaut werden. Für den gesamten Plangebietbereich wurde allerdings als maximal zulässige Grundfläche für Hochbauten 12.500 m² festgesetzt. Diese Zahl umfasst außer den bestehenden Gebäuden und der aktuell vorgesehenen Erweiterung noch einen Puffer für später mögliche bauliche Entwicklungen auf dem Grundstück.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 14,0 m ab Oberkante natürliches Gelände beschränkt. Mit dieser Höhe wird die Errichtung von Sporthallen oder auch dreigeschossigen Verwaltungs- und Unterrichtsgebäuden ermöglicht und die Gebäudehöhe wird auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt. Für eventuell vorhandene technische Aufbauten (Fahrstuhlschacht, Lüftungs- und Klimatechnik, etc.) darf diese Höhe um 2 m überschritten werden, wenn sie einen ausreichenden Abstand zur Außenkante der Fassade einhalten und damit nur sehr eingeschränkt städtebaulich wirksam sind.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m und seitlichem Grenzabstand ermöglicht. Damit wird sowohl dem Bestand als auch dem Planungskonzept Rechnung getragen, das Gebäude mit größerer Länge vorsieht.

Die überbaubare Grundstücksfläche stellt sicher, dass sowohl die bestehenden Schulgebäude als auch die Erweiterung in ihrer vorgesehenen Position errichtet werden können. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die vorhandene Ortsrandeingrünung und ein Teil des Baumbestands vor Baulichkeiten geschützt wird.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Bäume zum Erhalt festgesetzt. Hier müssen die Bauvorhaben Rücksicht auf diesen nehmen und Abstände einhalten, die den Erhalt der Vitalität des betreffenden Baums sicherstellt.

Weiterhin zulässig sind nur Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung "Schule mit Schulsportanlagen, Hausmeisterwohnung, Transformatorenstation" entsprechen. Darin enthalten sind auch erforderliche Nebenanlagen oder baugenehmigungsfreie Vorhaben, die dieser Zweckbestimmung dienen.

Grünordnung

Oberstes grünordnerisches Ziel ist die weitgehende Erhaltung der guten Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Soweit die Umsetzung der aktuellen Planung nicht entgegensteht, werden die vorhandenen ökologisch bedeutenden Hecken und Gebüsche zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgängigkeit sind Bäume und Sträucher durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Der Bebauungsplan führt entsprechende Arten in einer Vorschlagsliste auf.

Mit Ausnahme von Platz- und Wegeflächen ist die öffentliche Grünfläche - Parkanlage vollständig zu begrünen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Verbleibende Freiflächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch anzulegen und vollständig dauerhaft zu begrünen.

Weiterhin sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vögel und zehn künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Gebäuden

und Baumbeständen anzubringen und dauerhaft in ihrer Funktion zu sichern.

4. Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren 61.23.17 "An der Lache - 11. Änderung" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen nach § 13a Abs.1 BauGB erfüllt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend entfällt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der 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 § 10a Abs. 1 wird ebenfalls abgesehen.

5.

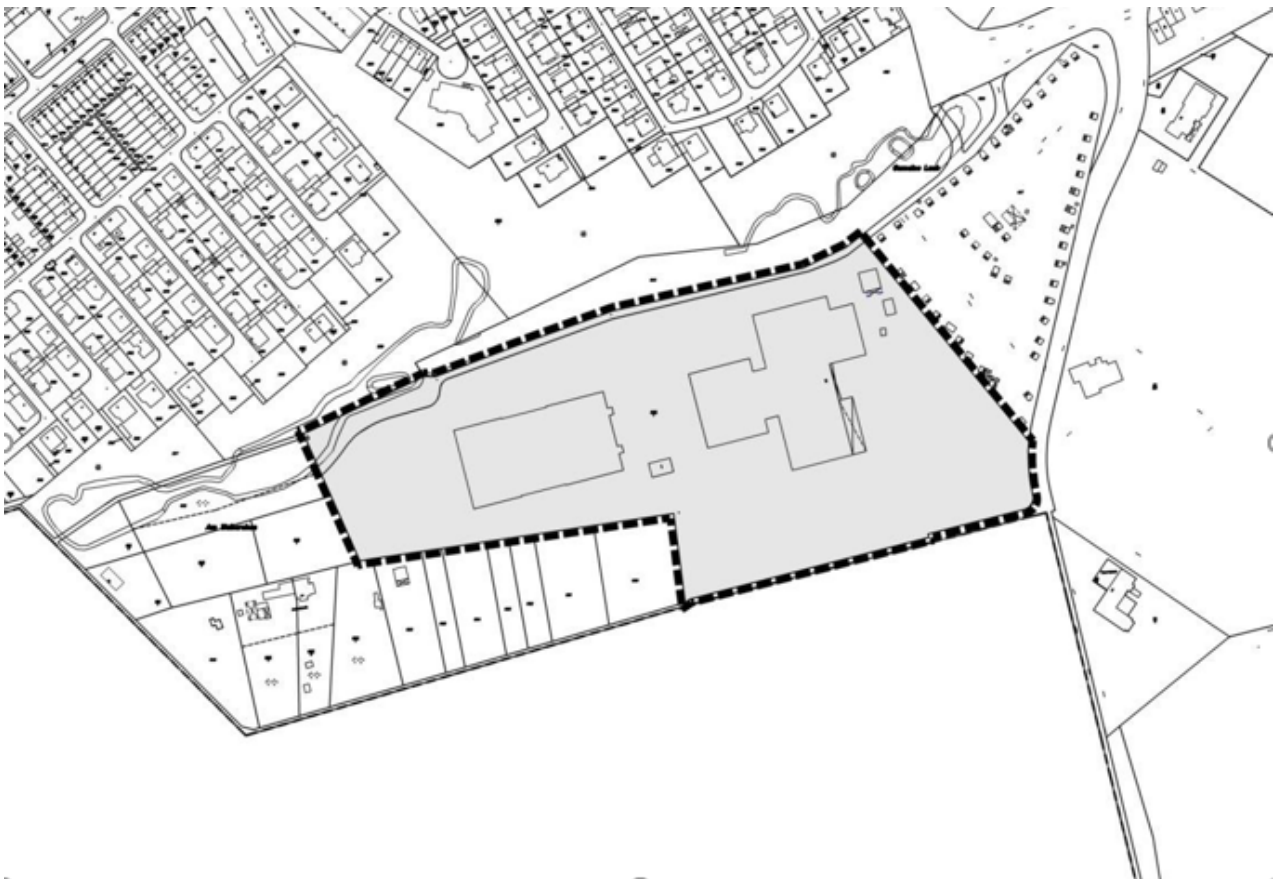


Abb. 1: Plangeltungsbereich B-Plan 61.23.17 „An der Lache“ in der Fassung seiner 11. Änderung (o. M.)

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt. Ebenso wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB unterrichtet und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden nach deren Auslegung zusammengefasst und der Stadtverordnetenversammlung nun zur abschließenden Abwägung vorgelegt. Als dann kann der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst werden. Sollte der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden - der Bebauungsplan hätte damit Rechtskraft erlangt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Ja	
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

Anlage(n):

- (1) Rechtsplan
- (2) Begründung
- (3) Anlagen
- (4) Abwägungsmaterial