

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 11.09.2024

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	24.09.2024	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	07.10.2024	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.10.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	10.10.2024	beschließend
Stadtverordnetenversammlung	18.02.2025	beschließend

### Übergeordnete Themen

Stadtentwicklung / Bauleitplanung

### Themenziele

#### **Betreff:**

**Bebauungsplan 61.23.34 „Anton-Flettner-Straße“**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.

1. Der Bebauungsplan 61.23.34 „Anton-Flettner-Straße“ wird als Satzung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den so gefassten Satzungsbeschluss ortsüblichen bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

<b>Bisherige Vorgänge:</b>

**1. Ausgangssituation und Zielsetzung**

Die Sondergebietsfläche „Mainspitze“ im westlichen Stadteingangsbereich prägt mit Ihrer Bebauungsstruktur den westlichen Eingangsbereich der Stadt Raunheim. In den 70er Jahren entstand hier großflächiger Einzelhandel in Form von zwei Einzelhandelszentren und einem Baumarkt, welche sich um einen gemeinsamen Parkplatz gruppierten. Vor ca. 15 Jahren wiesen beide Einzelhandelszentren massive Leerstände, sowie einen unsanierten und ungepflegten Zustand auf. Durch eine intensive Begleitung der Wirtschaftsförderung wurden neue Investoren für die Einzelhandelszentren gefunden und eine Sanierung, sowie Auslastung des Einzelhandelsangebotes folgte. Im Zuge der Insolvenz verschiedener Baumarktketten, wurde der dort ansässige Baumarkt, trotz genehmigter Erweiterungsmöglichkeiten, vor mehreren Jahren geschlossen. Seither bemühten sich verschiedene Besitzgesellschaften in Kooperation mit der Stadt Raunheim um eine Revitalisierung der unansehnlichen und stadtbildprägenden Brachfläche. Mehre Einzelhandelsentwicklungen konnten aufgrund des Widerspruchs einer Nachbarstadt nicht umgesetzt werden. Hier wurden massive, negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte in der Nachbarstadt befürchtet.

Eine weitere abgeschlossene Projektentwicklung zur Umnutzung der Brachfläche als Hotelstandort scheiterte durch die entfallene Nutzungsnachfrage im Zuge der Corona-Pandemie. Für den Hotelstandort lag bereits eine positive Bauvoranfrage vor.

Die Wärmewende ist ein zentraler Schlüsselbereich für die Erreichung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung und zur Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Energieimporten. Mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland brauchen wir zur Deckung unseres Wärmebedarfs in Gebäuden. Der Ukraine-Krieg macht deutlich, wie verwundbar unsere Wärmeversorgung und wie abhängig Deutschland von fossilen Energieimporten aus Russland und anderen Konfliktregionen ist. Die Transformation der Wärmeversorgung in Deutschland muss sich beschleunigen, um Versorgungssicherheit, die Erreichung der Klimaziele, aber auch die Bezahlbarkeit von Wärme weiter gewährleisten zu können. Entscheidend hierfür ist eine Wärmeversorgung auf Basis von erneuerbaren Energien und Energieeinsparung sowie Energieeffizienz.

Auch im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität in Hessen bis spätestens 2045, müssen die Kommunen die Entscheidung treffen, wie Industrie und Mittelstand zukünftig nachhaltig mit klimaneutraler Wärme und Strom versorgt werden kann. Nun obliegt den Kommunen im Rahmen der gesetzlich verankerten kommunalen Wärmeplanung in den kommenden acht Jahren Angebote zu schaffen, um eine deutliche Reduzierung von 65% der privaten Wärmeerzeugung auf Basis fossiler Brennstoffe zu reduzieren. Um ein solches Angebot wirtschaftlich zu realisieren, als auch um eine nachhaltige Versorgungssicherheit mit klimaneutral erzeugter Wärme zu wirtschaftlichen Konditionen zu schaffen, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung das Projekt „KWR“ auf den Weg gebracht. Hierzu wird die Abwärme kleinerer Rechenzentrumsstandort in den Stadtquartieren zur Versorgung eines stadtweiten Nahwärmenetzes genutzt.

Das Grundstück des ehemaligen TOOM-Baumarktes bietet ein Potenzial, um neue Entwicklungsflächen auszuweisen. Das umliegende Gebiet der Anton-Flettner-Straße ist geprägt von gewerblichen Strukturen und schutzbedürftigen Wohnstrukturen. Derzeit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

Das bedeutet, dass ein Bauvorhaben dann zulässig ist, wenn es sich insbesondere nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entsprechende bauliche Entwicklungen müssten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ggf. zugelassen werden, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde.

Die städtebauliche Planung verfolgt das Ziel, einer nachhaltigen und klimaschonenden Bewirtschaftung der zu entwickelnden Flächen. Die Transformation der Wärmeversorgung in Deutschland muss sich beschleunigen, um Versorgungssicherheit, die Erreichung der Klimaziele, aber auch die Bezahlbarkeit von Wärme weiter gewährleisten zu können. Entscheidend hierfür ist eine Wärmeversorgung auf Basis von erneuerbaren Energien und Energieeinsparung sowie Energieeffizienz.

Das Planaufstellungsverfahren hat zum Ziel, die vorhandenen Strukturen aufzugreifen, zu sichern und nachhaltig verträglich zu machen und dem aus § 50 Bundesimmissionschutzgesetz resultierenden Konfliktvermeidungsgebot zu folgen. Weiterhin sollen die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung über zumindest die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die maximal überbaubaren Grundstücksflächen als auch der Grünflächen / Vegetationsstrukturen getroffen werden.

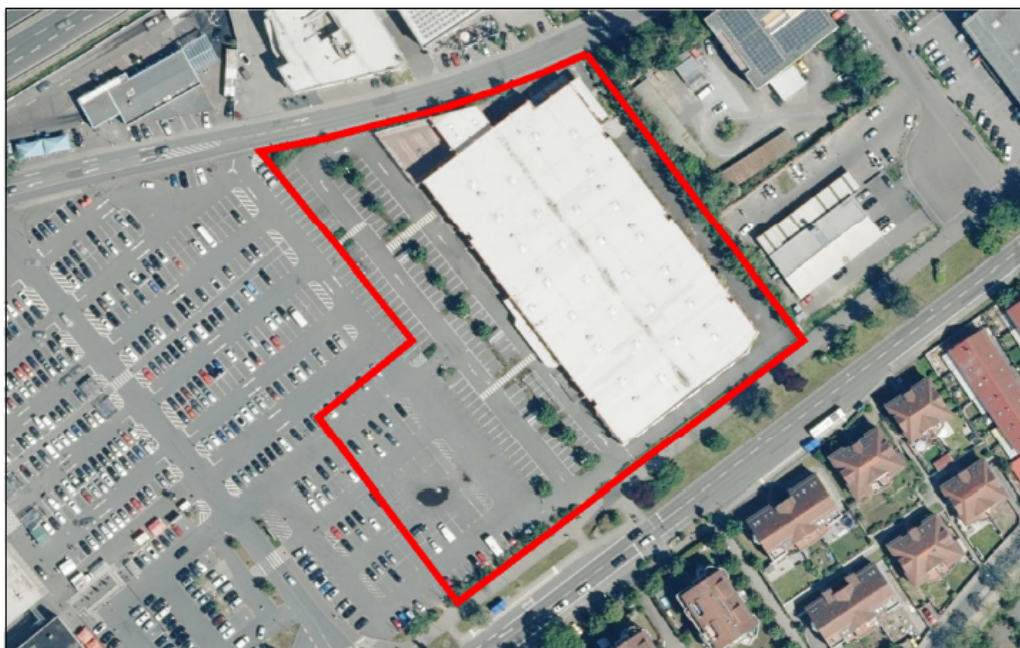


Abb.: Luftbild des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes 61.23.34 „Anton-Flettner-Straße“

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Stadtgebiet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 1,4 ha groß und umfasst einen bislang nicht überplanten Teilbereich des Gewerbegebietes West. Das Gebiet Bebauungsplans umfasst den Standort des ehemaligen TOOM-Baumarktes mit Parkplatzflächen. Westlich grenzen weitere großflächige Parkplatzflächen des Einkaufszentrums an, nördlich und östlich schließt sich Gewerbebebauung an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Wohnbebauung.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Es wurden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen) sowie der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

### Maß der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet West sind überwiegend großflächige Einkaufsmärkte sowie Bürogebäude mit Höhen bis zu ca. 12 m vorhanden, im Ringstraßengebiet bis zu achtgeschossigem Wohngebäude mit ca. 22 m Höhe. Im Zuge der Planung soll auch eine bauliche Entwicklung in die Höhe gefördert werden, um insgesamt eine bessere bauliche Ausnutzung zu erreichen. Deshalb wird eine Gebäudehöhe von 12 bis max. 20 m festgesetzt. Hierdurch wird eine städtebauliche Höhenverträglichkeit mit der vorhandenen Umgebungsbebauung hergestellt. Zur Bestimmtheit der Gebäudehöhen erfolgt die Festlegung eines Bezugspunktes; es handelt sich dabei um die Höhe 90,85 m üNN, was ca. der aktuellen Geländeoberfläche entspricht.
- Das Grundstück ist in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) unter der Schlüsselnummer 433.010.000-000-008 erfasst (ehemalige Gemeindedepone Raunheim). Es handelt sich höchstwahrscheinlich um eine Altablagerung. Aus diesem Grunde wurde festgesetzt, dass das Grundstück vollständig (GRZ von 1,0) zu versiegeln ist.

### Überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Da sich aufgrund der erforderlichen Vollversiegelung keine Grünflächen oder Baumpflanzungen möglich sind, beschränkt sich die Möglichkeit der Begrünung auf Dach- und Fassadenbegrünungen.
- Außenwände und Mauern mit fensterlosen Fassadenflächen > 100 m<sup>2</sup> sind mit Ausnahme von transparenten Flächen (z.B. Glas) bzw. Flächen zur Gewinnung von Energie (z.B. Photovoltaikanlagen) mind. zu 50% zu begrünen.
- In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 5 m Wand- oder Mauerlänge mind. eine Kletterpflanze vorzusehen.
- In den Baufenstern 1 und 3 sind Flachdächer mit einem Anteil von mindestens 90% dauerhaft extensiv zu begrünen.
- Der Aufbau der Flachdachbegrünung muss mindestens 10 cm Substrat betragen.

### 3. Weitere Verfahrensschritte

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) schließt an die erfolgte förmliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung an. Hierzu liegt der STV entsprechendes Material vor. Sollte der Bebauungsplangentwurf als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden. Der Bebauungsplan hätte dann Rechtskraft erlangt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Ja	
Haushaltsjahr		2024	
Kostenstelle		0961200	
Sachkonto		612000	
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		_____ Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	_____ Euro	
	Ertragserhöhung	_____ Euro	
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung:		Ja	
Sonstige Hinweise:			

D. Rendel  
Bürgermeister

J. Laubscheer  
Fachbereich III

J. Bartsch  
Fachdienst III.2

#### Anlage(n):

- (1) Sitzungswoche Oktober FD III.2\_Anlage 1\_61.23.34\_Anton-Flettner-Straße\_Planzeichnung\_Satzung\_Entwurf
- (2) Sitzungswoche Oktober FD III.2\_Anlage 2\_61.23.34\_Anton-Flettner-Straße\_Begründung\_Entwurf
- (3) 24-3184 Raunheim BPlan 61.23.34 'Anton-Flettner-Straße'.docx
- (4) Sitzungswoche Oktober FD III.2\_Anlage 4\_Satzungsbeschluss 61.23.34 Anton-Flettner-Straße\_