



Bebauungsplan 61.23.32
„Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 2. Teilabschnitt
8. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(ENTWURF)

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Raunheim

31. März 2021



Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:
Dipl. Geograph Johannes Wolf
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass und Ziel der Änderung.....	3
1.2	Geltungsbereich der 8. Änderung	4
2.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Regionaler FNP	5
2.2	Überörtliche Fachplanungen.....	5
2.3	Sonstige rechtliche Vorgaben	5
2.4	Planverfahren	6
3.	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN.....	8
4.	UMWELTBELANGE	9

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

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 Aschaffener Straße bis an den nordöstlich gelegenen Knoten der B43 und somit auch des Anschlusses des geplanten Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz.

Im Bebauungsplan „61.23.32 Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 2. Teilabschnitt wurde 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 Gewerbegebiet wird seitdem unter dem Namen „Airport Garden“ vermarktet.

Die anhaltende Nachfrage nach den hochwertigen Gewerbegrundstücken im Gebiet zeigt eine Vielzahl an unterschiedlichen Bedürfnissen. So liegen von ansiedlungswilligen Unternehmen bereits fertige Baukonzepte vor, welche teilweise von den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen. Dabei hat sich gezeigt, dass von den Unternehmen hauptsächlich bezüglich der zulässigen Nutzungsarten, der Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen eine stärkere Flexibilisierung gewünscht wird. Die bereits durchgeführten Änderungen haben nicht zu einer Verschlechterung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes geführt. Die im Zuge der bisherigen Änderungsverfahren angesiedelten Unternehmen haben eher zu einer Steigerung der Attraktivität des Gebietes beigetragen.

Im Rahmen einer 1. (2013) und 2. (2015) Änderung wurden Modifizierungen des Bebauungsplans durchgeführt, um die Ansiedlung zu erleichtern und die Bebaubarkeit der Grundstücke auf die individuellen Erfordernisse von Unternehmen anzupassen. In der 3. Änderung (2016) erfolgte 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. Die 4. Änderung (2017) umfasste eine vollständige Überarbeitung der Planung mit einer weiteren Flexibilisierung der zulässigen Nutzungsarten und einer Neuordnung der einzelnen Teilgebiete, der teilweisen Erhöhung der zulässiger Gebäudehöhen, der Optimierung der baulichen Ausnutzung durch Wegfall einzelner Baulinien sowie einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den östlichen Randgebieten. In der 5. Änderung (2018) wurde im Bereich GE 1 (direkt am Eingang des „Airport Garden“) eine geringfügige Änderung dahingehend vorgenommen, dass auf die Festsetzung der Baulinien in diesem Bereich verzichtet wurde und die bisher festgesetzte Mindestgebäudehöhe entfallen ist. Weiterhin wurde für das Gebiet GE 11 eine von der Stellplatzsatzung der Stadt Raunheim abweichende Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze festgesetzt. Im Rahmen der 6. Änderung wurden in den Gebieten GE 4 und 7 sowie der in diesem Bereich festgesetzten Verkehrsflächen (Parkplatz) eine Anpassung der Bauflächen, Gebäudehöhen, überbaubaren Grundstücksflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durchgeführt. In der 7. Änderung (2021) wurden weitere Änderungen für die Teilgebiete 15 (15.1 und 15.2) vorgenommen.

Im Rahmen der 8. Änderung soll der Bereich der Wendeanlage der Alexander-von-Humboldt-Straße zurückgebaut und die freiwerdende Fläche den gewerblichen Baugrundstücken zugeschlagen werden, da sämtliche Grundstücke in diesem Bereich von einem Vorhabenträger gekauft wurden. Somit kann die Erschließung durch die Wendeanlage entfallen und die freiwerdende Fläche dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

1.2 Geltungsbereich der 8. Änderung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung mit einer Größe von ca. 1,08 ha umfasst die Flurstücke 83/40 teilweise, 83/57 teilweise und 83/58 in der Flur 6, Gemarkung Raunheim.

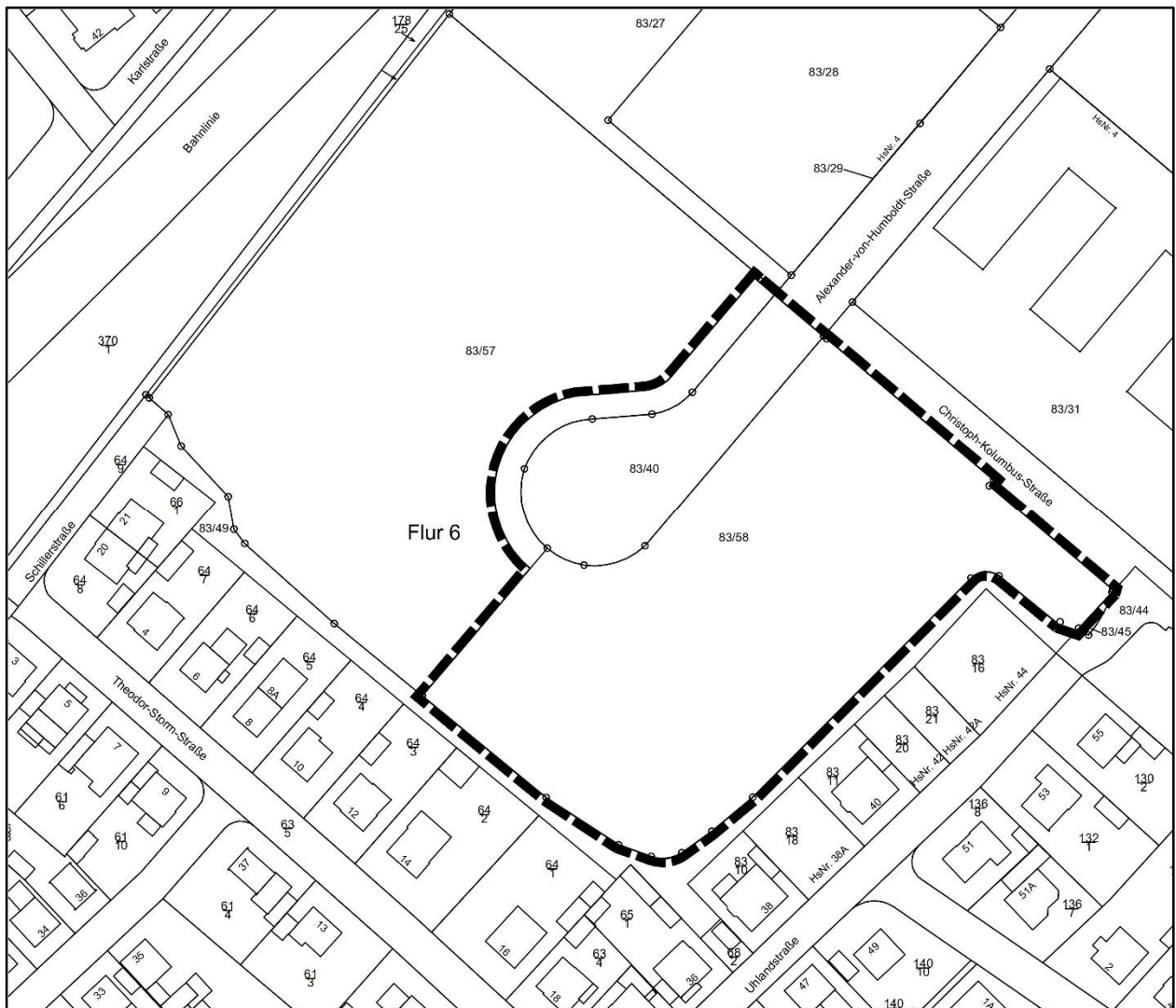


Abbildung 1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Resart-Ihm / BÜ-Ost, 2. Teilabschnitt“

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Regionaler FNP

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) des Ballungsraums FrankfurtRheinMain festgelegt.

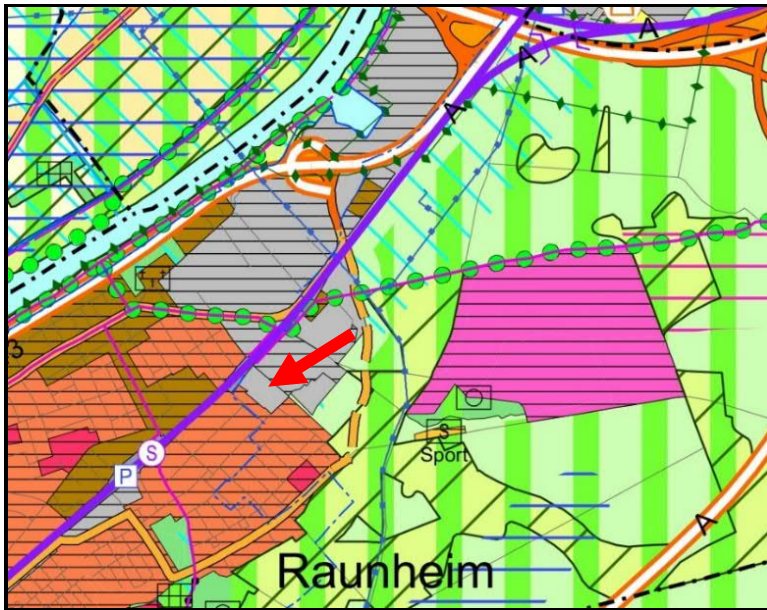


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010

Der Geltungsbereich der 8. Änderung ist im RegFNP als „Gewerbliche Baufläche, Bestand / Planung“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) wurden bereits im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der bisher durchgeführten Änderungen berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 8. Änderung liegen keine überörtlichen Fachplanungen für das Gebiet vor.

2.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebieten. Natura2000-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im RegFNP ausgewiesenen Siedlungsbeschränkungsgebiete des Flughafens Frankfurt Main. In diesen Gebieten ist die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Die Ausweisung von Gewerbegebieten im Rahmen des Bebauungsplans steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung somit nicht entgegen.

2.4 Planverfahren

Die 8. Änderung des Bebauungsplans „61.23.32 Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 2. Teilabschnitt wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Folgende Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen erfüllt sein:

- Die zulässige Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen (Gewerbegebiet) besitzen eine Größe von 7.500 m², so dass die zulässige Grundfläche bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 in jedem Fall unter 20.000 m² liegt. Mit der Kumulationsregelung soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren rechtsmissbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgespalten wird, um jeweils Werte von unterhalb von 20.000 m² Grundfläche zu erhalten. Ein solcher Zusammenhang kommt jedoch nur zwischen einem oder mehreren Bebauungsplänen der Innenentwicklung in Betracht. Im räumlichen Umfeld sind derzeit keine weiteren Bauleitplanverfahren anhängig. Zudem wurden die letzten Änderungen des Bebauungsplans teilweise im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. im Vollverfahren durchgeführt.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Bebauungsplan werden erkennbar 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.

➤ Voraussetzung erfüllt

- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogel-
schutzgebieten vorliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden. Die östlich der A67
gelegenen Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiet 5917-302 „Heidellandschaft westlich Mörfelden-
Walldorf mit angrenzenden Flächen“ und Vogelschutzgebiet 6017-401 „Mönchbruch und Wälder
bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“) sind erkennbar von der Planung nicht betroffen.

➤ **Voraussetzung erfüllt**

- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung
oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes¹ zu beachten sind.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Störfallbetreiben nicht geplant. Insofern ist nicht
damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissions-
schutzgesetzes ausgehen können.

➤ **Voraussetzung erfüllt**

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a
BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des ver-
einfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von
der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung
nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öf-
fentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

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 verfügbar
sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Be-
bauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich
ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Ver-
meidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksich-
tigen.

¹ Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen
einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels
EWG_RL_2012_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkun-
gen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige
Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichts-
punkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Ge-
bäude, so weit wie möglich vermieden werden.

3. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

Die im Rahmen der 8. Änderung vorgenommenen Änderungen dienen der Erweiterung der gewerblichen Baugrundstücke sowie der Verbesserung der Grundstücksausnutzung.

Die Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage Alexander-von-Humboldt-Straße) wird zurückgebaut und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine zusätzliche Gewerbefläche von 1.723 m². Die zusätzliche Fläche verteilt sich auf die angrenzenden Teilgebiete GE 15, GE 15.1 und GE 15.2, wobei die entsprechenden Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen aus der 7. Änderung fortgeführt wurden.

Die Festsetzungen für das GE 15 bleiben erhalten.

Durch Wegfall der Straße wurden zudem die Baugrenzen entsprechend angepasst und ein nahtloser Anschluss an die angrenzenden Baugrenzen hergestellt.

Die von dem Straßenrückbau betroffenen bereits gepflanzten Bäume werden an andere Stellen des Gewerbegebietes versetzt.

Weiterhin werden folgende im Rahmen der 7. Änderung vorgenommenen Änderungen hinsichtlich der weiteren Flexibilisierung übernommen:

- zur besseren Nachvollziehbarkeit der Gebäudehöhen erfolgt analog zur 7. Änderung die Festlegung eines Bezugspunktes (93,20 m üNN);
- die Festsetzung A.1.3 wird hinsichtlich der Dachaufbauten um Anlagen zur Ablufttechnik ergänzt;
- die Festsetzung B.1 wurde dahingehend modifiziert, dass nur stark reflektierender Materialien ausgeschlossen werden; hierdurch sollen mögliche Unsicherheiten bei der Verwendung von Gebäudebeleuchtungen vermieden werden;
- in der Festsetzung B.4 wurde alternativ zur Fassadenbegrünung eine Festsetzung zur vorgelegerten Begrünung von Fassaden durch Gehölzpflanzungen getroffen. Weiterhin wird klargestellt, dass von der Dachbegrünung Oberlichter, verglaste Dachfläche sowie Technikaufbauten ausgenommen sind;
- in der Festsetzung B.5 erfolgt eine Ergänzung der Stellplatzsatzung dahingehend, dass für Nutzungen, die keine Beschreibung in der Satzung finden und in denen keine ständige Präsenz der Menschen vorgesehen ist, keine PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden müssen.

4. UMWELTBELANGE

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplans wurden die Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung umfassend ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Da die 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt eine weitere Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die im Rahmen der 8. Änderung durchgeführten Änderungen führen erkennbar nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Umweltbelange, da lediglich eine Straßenverkehrsfläche in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt wird und teilweise eine Anpassung an die Festsetzungen der rechtskräftigen 7. Änderung erfolgt. Eine Erhöhung der Versiegelung ist hierdurch nicht bedingt. Die bauliche Ausnutzung im Gebiet GE 15 wird nicht geändert.

Die bereits festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus der 4. Änderung gelten unverändert.

Artenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt über die bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus im Rahmen der ökologischen Baubegleitung, welche sukzessive die Entwicklung des Baugebietes begleitet.