

**Beschlussvorlage**

- öffentlich -

Datum: 07.05.2021

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.3

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	17.05.2021	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	17.05.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	18.05.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	20.05.2021	beschließend

**Betreff:**

**Bebauungsplan 61.23.17 „An der Lache“**

hier: Satzungsbeschluss zu seiner 10. Änderung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung des Bebauungsplans 61.23.17 „An der Lache“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

**Bisherige Vorgänge: -**

**1. Ausgangslage und Planungsziele**

Der Bebauungsplan 61.23.17 „An der Lache“ in seiner 6 Änderungen ist seit dem 12.10.2013 rechtskräftig. Mit diesem wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbe, wie auch einer Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen, geschaffen.

Seit Jahren ist vermehrt zu beobachten, dass die Etablierung einer dauerhaft funktionsfähigen gewerblichen Einheit entlang der Straße „An der Lache“ gemäß seiner festgesetzten Nutzung als Mischgebiet nicht vollumfänglich möglich ist. In den letzten Jahren waren verstärkt Bauantragstellungen zu verzeichnen, die die Änderung der Nutzung von Gewerbe in Wohnen zum Gegenstand hatten. Die Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe müssen aber sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht gleichgewichtig gemischt sein. Um den gesetzlichen Anforderungen an ein gebietsverträgliches Mischungsverhältnis von Gewerbe und Wohnen im Bereich „An der Lache“ gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan in dieser Hinsicht überarbeitet werden.

Dies bedeutet, in dem Bereich südlich der Bahnlinie entlang der Straßen „An der Lache“ und „Robert-Koch-Straße“, die bestehenden Gewerbe- bzw. Mischgebiete den aktuellen Bedarfen hinsichtlich des Maßes ihrer baulichen Nutzung anzupassen und möglichen nutzungsbedingten Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe durch eine angemessene städtebauliche Ordnung vorzubeugen. Hierzu werden auch die maximal zulässigen Wohneinheiten in den baulichen Hauptanlagen definiert.

Aufgrund des hohen öffentlichen Planungsinteresses bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Gewerbeflächen im Bereich der „Robert-Koch-Straße“, werden Veränderungen hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des Baugebietstyps „Gewerbe“ vorgenommen.

**2. Planbereich und wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Plangebiet (s. Abb. 1) umfasst eine Fläche von rund 5,4 Hektar. Der Änderungsbereich umfasst das planungsrechtlich festgesetzte Misch- (MI), Urbandes- (MU) als auch Gewerbegebiet (GE).

Zur Sicherung und Entwicklung bedarfsgerechter und quartiersverträglicher Nutzungen sowie nachhaltiger Sicherung und Entwicklung innerstädtischen Gewerbe- und Einzelhandels sollen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die erfindlichen Festsetzungen getroffen werden. Es sind insbesondere folgende:

**Art der baulichen Nutzung**

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung gibt es zwei Änderungen im Plangebiet: Das Kerngebiet am Dr.-Rein-Platz wird durch ein Urbanes Gebiet ersetzt, da in diesem Bereich neben der gewerblichen Nutzung die vorhandene Wohnnutzung deutlich überwiegt und dieses Gebiet daher eher dem Charakter eines Urbanen Gebiets nach Baunutzungsverordnung entspricht. Infolge der zentralen Lage am Dr.-Rein-Platz als Fußgängerbereich mit der Anbindung über die Fußgängerbrücke an die Wohngebiete jenseits der Bahnlinie und die Nähe zum Seniorenwohnheim ist dieses Gebiet zudem

besonders für die Ansiedlung von sozialer und kultureller Infrastruktur geeignet. Vor allem in der Erdgeschosszone ist auch entsprechendes Raumpotential vorhanden. Eine entsprechende Entwicklung der Nutzung soll durch diese Festsetzung gefördert werden. Die Grenze zwischen dem Urbanen Gebiet und dem südwestlich angrenzenden Mischgebiet verläuft auf der Grenze zwischen den Flurstücken 14/1 und 32/4.

Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen, um Konflikten mit der im Gebiet und in der Nachbarschaft in größerem Umfang vorhandenen Wohnnutzung sowie den damit verbundenen "Trading-Down-Effekten" vorzubeugen. Sie werden an anderer Stelle im Stadtgebiet ermöglicht.

Die Ortsmitte Raunheims ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/RheinMain als "Versorgungskern Typ D" zu sichern. Daher wird in den Gewerbegebieten Einzelhandel für bestimmte zentrenrelevante Sortimente nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von ansässigen Produktions- und Weiterverarbeitungsbetrieben, die diesen Betrieben räumlich untergeordnet sind (sog. "Annexhandel"), zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf die mögliche Höhe baulicher Anlagen ist vorgesehen, in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 a+b eine höhere Bebauung als dies bislang der Fall war zuzulassen. Hier sollen den Gewerbetreibenden südlich der Robert-Koch-Straße, nördlich der Straße "An der Lache" im GE 2b auf der Südseite der Straße "An der Lache" größere Entwicklungsspielräume eingeräumt werden. Zudem ergibt sich dadurch für die weiter südlich liegende Wohnbebauung ein höherer Lärmschutz in Bezug auf die Emissionen der Bahnlinie. Auch die Emissionen des Gewerbegebiets GE 1, das direkt an der Bahnlinie liegt, werden durch eine höhere Bebauung des eingeschränkten Gewerbegebiets GE 2 a+b stärker abgeschirmt.

Im GE 3 im angrenzenden Mischgebiet MI 2 ist eine generelle Gesamthöhe der baulichen Anlagen von 10 m vorgesehen. Diese Höhen sind für das benachbarte Wohngebiet als verträglich anzusehen, da die Wohnhäuser mit zwei Vollgeschossen und steilen Satteldächern z.T. Firsthöhen haben, die das Maß von 10 m erreichen und auch zum Teil überschreiten.

Die Höhenfestsetzungen zu den Gebieten MI 1a-e und MU entsprechen den bislang vorhandenen Höhen im Bestand bzw. korrespondieren mit den festgesetzten Vollgeschosszahlen. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl verändern sich gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan nicht.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Baulinien

Entsprechend der bestehenden Bebauung wird entlang der Straße "An der Lache" in den MU- und MI-Gebieten eine geschlossene Bauweise festgesetzt, während in den anderen Bereichen aufgrund der überwiegenden gewerblichen Nutzung, die teilweise in größeren Hallen stattfindet, die abweichende Bauweise festgesetzt wird. Dies bedeutet, dass die Gebäude wie bei der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, aber Gebäudelängen von mehr als 50 m realisiert werden können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Teilgebiet GE 2b südlich der Straße An der Lache geändert: Hier ist bislang eine Stellplatzanlage festgesetzt worden, die dem benachbarten Lebensmittelmarkt als Kundenparkplatz diente. Durch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit geschaffen, weitere Gewerbebetriebe im Rahmen eines ein-

geschränkten Gewerbegebiets anzusiedeln.

Dies können nur Gewerbebetriebe sein, wie sie auch in einem Mischgebiet möglich sind, d.h. sie dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung ist wegen der direkt angrenzenden Wohngebiete erforderlich.

Im GE 3 wird die bislang an der Robert-Koch-Straße festgesetzte Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt, um so im vorderen Bereich der Grundstücke auch größere Freiflächen zu ermöglichen.

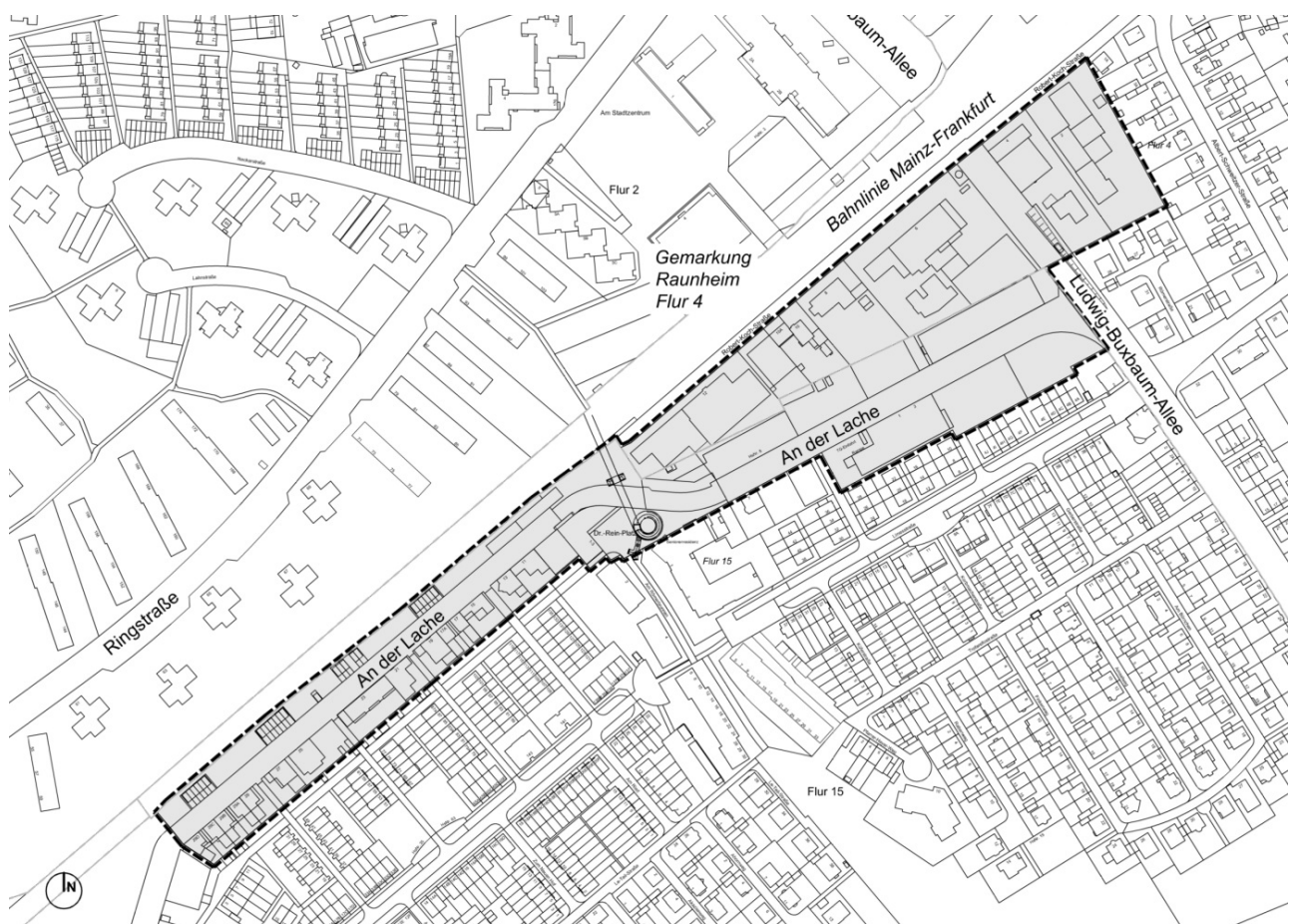


Abb. 1: Plangeltungsbereich Bebauungsplan 61.23.17 "An der Lache - 10. Änderung" – ohne Maßstab

### Zahl der Wohnungen

Im Mischgebiet MI 1a-e südlich der Straße An der Lache wird die Zahl der Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße beschränkt: Je angefangene 150 qm Baugrundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Hierdurch wird bei den meisten Wohngebäuden die Zahl der zurzeit genehmigten Wohnungen planungsrechtlich gesichert. Es soll aber mit der Begrenzung dem Druck des Wohnungsmarktes, der auch auf diesem Gebiet liegt, Rechnung getragen werden und den Charakter des Mischgebiets durch den Schutz der vorhandenen gewerblichen Nutzung erhalten. Aus dem gleichen Grund wird auch die Zahl der Wohnungen im Mischgebiet MI 2 beschränkt.

**3. Planverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren 61.23.17 "An der Lache - 10. 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.

4.

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 werden nach der Offenlage zusammengefasst und der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Abwägung vorgelegt. Alsdann 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		Wählen Sie ein Element aus.	
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

# Drucksache 2021-8



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) Entwurf Rechtsplan
- (2) Entwurf Festsetzungen
- (3) Entwurf Begründung
- (4) Abwägungsmaterial