

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 20.10.2023

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	24.10.2023	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	30.10.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	31.10.2023	
Stadtverordnetenversammlung	02.11.2023	
Stadtverordnetenversammlung	27.11.2023	beschließend

Übergeordnete Themen

Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Themenziele

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“

hier: 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (**Anlage 6**) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

Drucksache

2016- Sachstandsbericht zur Bevölkerungsentwicklung in Raunheim sowie Einleitung von Maßnah-
109 men zur mittelfristigen Stabilisierung der Einwohnerzahl

1. Ausgangslage

Das Raunheimer Stadtgebiet besteht aus baulich sehr unterschiedlich strukturierten Teilbereichen mit jeweils eigenem Charakter und eigener Entstehungsgeschichte. Ein historischer Kern ist insbesondere im Bereich zwischen Ziegelhüttenweg und Maingasse, im Bereich beidseitig der Mainzer Straße und beidseitig der Bahnhofstraße vorhanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2012 hatte zum Ziel, im Planungsgebiet eine verträgliche bauliche Entwicklung zu sichern, welche einerseits die ortstypische und historisch gewachsene städtebauliche Struktur sichert und zum anderen eine maßvolle bauliche Entwicklung für die einzelnen Grundstückseigentümer im Zentrum von Raunheim ermöglicht. Dabei lag neben der Bauungsstruktur auch ein Schwerpunkt auf einer zeitgemäßen Nutzungsstruktur, die sich möglichst konfliktfrei mit dem Schutzbedürfnis der Wohnnutzung vereinbaren lässt. Weiterhin galt es, die privaten Freiräume als Grünflächen zu sichern und öffentliche Grünstrukturen weiter zu entwickeln. Teile der Grundstücke wurden als private Grünflächen festgesetzt, um auf diese Weise die als erhaltenswert erachteten Freiraumstrukturen auch in Blockinnenbereichen zu gewährleisten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das Plangebiet weiterhin als innerörtliches **Ver-sorgungszentrum** und historischer Identifikationskern der Gesamtstadt in seiner kleinteiligen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe mit einem Anteil von Wohnnutzung erhalten. Eine verträgliche Begrenzung der Nachverdichtung wird mit der Festsetzung auf maximal 2 Wohneinheiten je bauliche Hauptanlage erzielt werden, so wie es bereits in den anderen Bebauungsplänen ab dem Grundsatzbeschluss 2016 geschehen ist. Über die Eingrenzung des Bevölkerungswachstums wird einerseits der übergeordneten, regionalplanerischen Zielsetzung entsprochen und zugleich ein bedeutender Beitrag zur Erhaltung des hohen Standards, der Qualität sowie der langfristigen Finanzierbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur für die Bevölkerung der Stadt Raunheim geleistet.

Im Zuge der 1. Änderung wurde überprüft, ob zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich sind (z.B. Beschränkung der Zahl der Wohnungen, Überprüfung der Abgrenzung Wohn- und Mischgebiete sowie der baulichen Ausnutzungskennziffern). Die Planung dient der nachhaltigen Sicherung der Wohn- und Lebensqualität sowie der Freiflächen in diesem Stadtquartier.

2. Plangeltungsbereich

Das 13,68 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Raunheim und umfasst Teile des alten Ortskerns nördlich der Bahnlinie.

Das überwiegende Planungsgebiet erstreckt sich in Südwest- Nordost-Richtung zwischen der Bundesstraße B 43 im Norden und der Mainzer Straße im Zentrum und geht eine Bebauungstiefe über die Mainzer Straße hinaus. Weiterhin zieht sich der Geltungsbereich entlang der Bahnhofstraße nach Süden.

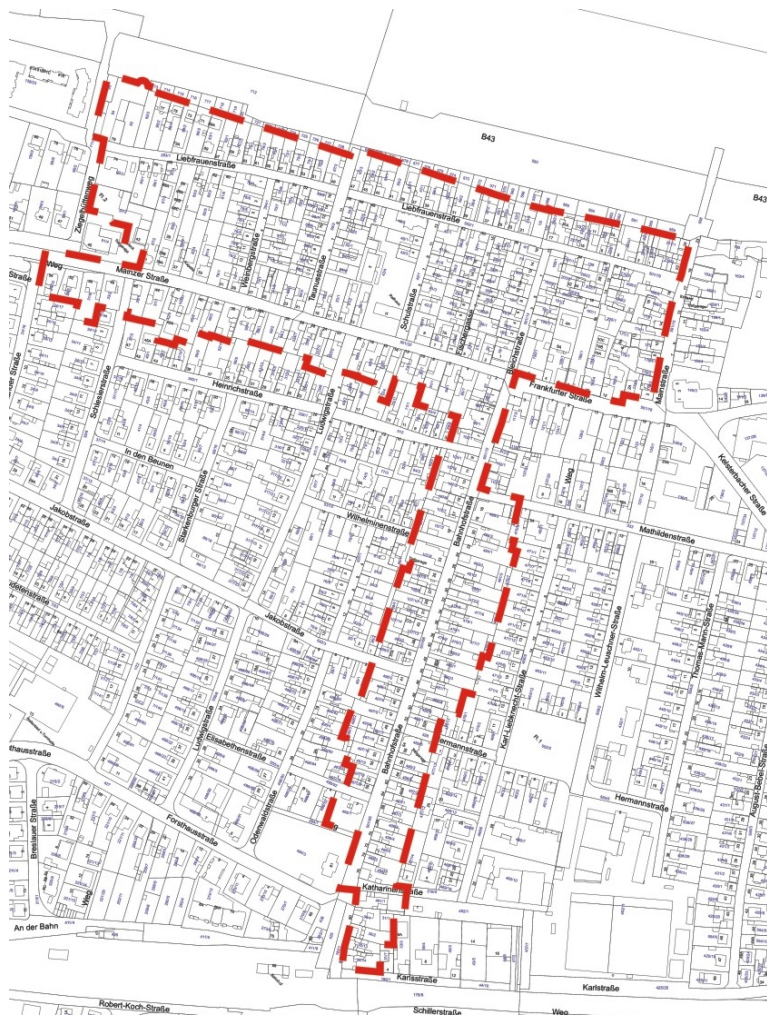


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ 1. Änderung (ohne Maßstab)

Er wird begrenzt

- im Norden von der B 43 und dem Main-Vorland
- im Süden von der Karlstraße sowie der Bebauung entlang der Heinrichstraße
- im Osten von der Mainstraße sowie der Bebauung entlang der Bahnstraße
- im Westen von dem Ziegelhüttenweg sowie der Bebauung entlang der Bahnstraße

3. Wesentliche planungsrechtliche Änderungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Allgemeine Änderungen beziehen sich auf das gesamte Planungsgebiet und konkrete Änderungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung für einzelne Baufenster. Es wird eine dem Be-

stand anpassende Neuordnung der Baugrenzen und Baulinien erforderlich, damit prägende historische Grundstücksbebauungen gesichert werden können.

Mittels der Besetzungen werden private Grünflächen gesichert.

Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich werden v. a. folgende relevante Änderungen vorgenommen, die ein Änderungsverfahren erfordern:

- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
- Begrenzung baulicher Anlagen innerhalb privater Grünflächen

In diesem Zuge werden Festsetzungen und Hinweise zum Klima- und Artenschutz ergänzt und die Planzeichen aktualisiert, wie zum Beispiel, als Beitrag zum Klimaschutz werden der Einsatz eines Heizsystems mit anteiliger Einbindung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaik und/oder Solarthermie, sowie von Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. In den Festsetzungen wurde auf die Inhalte der städtischen Satzungen verwiesen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die vorhandene Wohnbebauung basierend auf der Beschlussvorlage der Drucksache 2016-109 gesichert werden. Es wird die Festsetzung auf maximal 2 Wohneinheiten getroffen.

4. Weitere Verfahrensschritte

Die 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um einen Teilbereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Raunheim. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen und auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² übersteigt, ist das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls / Anlage 4) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im vorliegenden Fall werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Summe von Mischgebiet und allgemeinen Wohngebieten etwa 41.265 m² Grundfläche festgesetzt. Für die B-Plan-Änderung wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass als Folge der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“ keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig. Nach Baugesetzbuch schließt an die erfolgte förmliche Beteiligung nun die Abwägung der eingegan-

genen 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. Der Bebauungsplan hätte dann Rechtskraft erlangt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

David Rendel
Bürgermeister

K. Gomille
Fachdienstleitung III.2

J. Bartsch
Fachdienst III.2

Anlage(n):

- (1) Entwurf des Bebauungsplans
- (2) Entwurf der Festsetzungen
- (3) Entwurf der Begründung
- (4) Vorprüfung des Einzelfalls
- (5) Artenschutzrechtliche Prüfung
- (6) Abwägungsunterlagen