

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 15.09.2021

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	16.09.2021	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.09.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	21.09.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	23.09.2021	beschließend

### **Betreff:**

#### **Bebauungsplan 61.23.51 „GE-Ost“**

- Hier: - Beschluss über seine Aufstellung  
- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre  
- Beschluss über ein besonderes Vorkaufsrecht

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 61.23.51 „GE-Ost“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.
2. Für den Geltungsbereich der eingeleiteten Aufstellung des Bebauungsplanes 61.23.51 „GE-Ost“ wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre beschlossen.
3. Die Satzung „GE-Ost“ zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Baugesetzbuch (Vorkaufrechtssatzung) wird beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die Aufstellung des Bebauungsplans 61.23.51, den Erlass einer Veränderungssperre als auch den Erlass einer Vorkaufrechtssatzung für den genannten Geltungsbereich ortsüblich bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

Bisherige Vorgänge:

1. Ausgangssituation

In den vergangenen Jahren wurde auf Basis der Beschlüsse der städtischen Gremien der Wirtschaftsstandort Raunheim deutlich aufgewertet und flächenmäßig ausgebaut. Neben der Entwicklung geeigneter Flächen wurden auch durch Investitionen in die örtliche Verkehrs- (beispielsweise Anschlüsse Ost und West) und technische Infrastruktur (beispielsweise Glasfaser-Breitband-Technologie) die Standortqualität relevant fortentwickelt.

Mit dem Erwerb und der Erschließung der Flächen „Airport Garden“ und „Airgate One“ konnten jeweils erfolgreich attraktive Büro- und Dienstleistungsflächen entwickelt und so am Markt platziert werden, dass diese Entwicklungen in den kommenden Jahren für weitere lukrative gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehen und das Gewerbesteueraufkommen nachhaltig stärken. Die modernen Infrastrukturbedingungen als auch der hohe Vermarktungsstand der beiden genannten Gewerbegebiete in Raunheim haben in Folge zu einem relevanten Revitalisierungsdruck der bestehenden und nicht überplanten Gewerbefläche rund um das Gewerbegebiet „Frankfurter Straße“ geführt.

Bedingt durch die Niedrigzinspolitik der EZB hat sich der Kauf- und Entwicklungsdruck auf freie Grundstücke im Rhein-Main-Gebiet deutlich erhöht. Insbesondere in der Wohnflächenentwicklung und im Bereich der Logistikbranche werden derzeit Höchstpreise für entwicklungsfähige Grundstücke bezahlt. Beide Entwicklungsbereiche führen zu einer verstärkten und teilweise überlastenden Nutzung der städtischen Infrastruktur.

**Strategische Flächenentwicklung im Bereich Frankfurter Straße**

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Gewerbegebiet „Frankfurter Straße“ um eine heterogene Gemengelage. Hier finden sich sowohl schutzbedürftige Wohnstrukturen als auch sogenanntes „störendes“ Gewerbe. Beide Nutzungsformen beeinträchtigen sich gegenseitig im Hinblick auf Bestand und Weiterentwicklung. Das Gewerbe hat bei technischen Anlagen als auch baulichen Erweiterungen oder Neubau beträchtliche finanzielle Aufwände für den Immissionschutz in Richtung Wohnen zu tragen. Bezüglich des Wohnens stellen trotz aller Maßnahmen des Schallschutzes insbesondere die eingeschränkte Freiraumnutzung als auch Einschränkungen der Nachtruhe besondere Nachteile dar.

Die aktuell hohe Investitionsbereitschaft beim Wohnungs- wie auch beim Industrie-/Gewerbebau, die jeweils auf die Erwirtschaftung hoher Gewinne durch Weiterverkauf bzw. Mieteinnahmen gerichtet ist, führt zu verstärktem Kauf- bzw. Entwicklungsinteresse im Gebiet. Hierzu eingehende Bauvoranfragen hätten städtebauliche Entwicklungen zur Folge, die bestehende Konflikte im Gebiet weiter verstärken würden.

## 2. Zielsetzung

Das Planaufstellungsverfahren hat somit zum Ziel, die gegebene Gemengelage langfristig aufzulösen bzw. nachhaltig verträglich zu machen und dem aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz 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 Bauweise (offen statt geschlossen), die maximal überbaubaren Grundstücksflächen als auch der Grünflächen / Vegetationsstrukturen getroffen werden.

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. Dabei sind mit der näheren Umgebung mit Nichten allein die unmittelbaren Nachbarn gemeint, sodass das Hochhaus im Westen des Plangebiets als auch die Hallen im östlichen Plangebiet den Rechtsrahmen bilden würden. Entsprechende bauliche Entwicklungen müssten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ggf. zugelassen werden, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde.

Zur Sicherung der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigten Ziele, soll eine Veränderungssperre erlassen werden. Ziel einer Veränderungssperre ist es, nichts zuzulassen, was mit den Zielen und Inhalten der Planung oder deren zukünftigen Festsetzungen nicht vereinbar wäre. Es soll weiterhin damit gewährleistet werden, dass keine Tatsachen geschaffen werden, die den Vorgaben des Bebauungsplanes entgegenstehen (BVerwG, Urteil vom 19.02.2004 - 4 CN 16.03). Sie dient somit dem Selbstschutz der Planung. Sie gilt erst einmal für 2 Jahre und endet automatisch mit Rechtskraft eines Bebauungsplans. Auch während einer Veränderungssperre kann im Übrigen gebaut werden. Durch Erteilung einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB kann die Veränderungssperre im Einzelfall überwunden werden, wenn das Bauvorhaben mit den Zielen des in Arbeit befindlichen Bebauungsplanes in Übereinstimmung zu bringen ist.

Es wird darüber hinaus eine großflächige Flurstückstruktur im Plangeltungsbereich angestrebt. Hintergrund hierfür ist, dass das Einhalten des Abstandflächenrechts unter den aktuellen Voraussetzungen vor Ort recht kompliziert ist und damit die Planbarkeit für Investoren zu wenig gewährleistet ist.

Mit der rechtlichen Übernahme und späteren katastermäßigen Vereinigung entsprechender Grundstücke können von der Flächengeometrie her wirtschaftlich interessante Bauflächen entstehen, die damit wieder gut bebaubar am Markt platzierbar sind. Darüber hinaus hat es die Stadt über die Auswahl der Käufer in der Hand, ihr Eigentum zukünftig in einer für das Gemeinwesen wünschenswerten Weise nutzen zu lassen. Dies entspricht der grundsätzlich der Zielsetzung des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Flächenpolitik die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung zu ermöglichen.

### 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (ca. 31 ha) umfasst das Gebiet des nord-östlich gelegenen Gewerbegebietes der Stadt Raunheim.



Abb.: Plangeltungsbereich (ohne Maßstab)

Er wird begrenzt

- im Norden von der Frankfurter Straße
- im Osten und im Süden von der Kelsterbacher Straße und
- im Westen von der Waldstraße

### 4. Bauleitplanverfahren

Sollte der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, würde hiermit das förmliche Bauleitplanverfahren als zweistufiges Normalverfahren eingeleitet. Nach Baugesetzbuch wäre der Vorentwurf eines Bebauungsplans zu erarbeiten und auf Dauer eines Monats auszulegen und die Öffentlichkeit als auch Behörden und andere Träger öffentlicher Belange zu hören. Entsprechend würde mit dem Entwurf des Bauleitplans verfahren. Daran schließt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung an. Hierzu wird der STV entsprechendes Material vorgelegt. Sollte der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden. Der Bebauungsplan hätte dann Rechtskraft erlangt. Die Veränderungssperre würde mit Rechtskraft des Bebauungsplans automatisch außer Kraft treten.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen		Ja	
Haushaltsjahr		2021	
Kostenstelle		0961200	
Sachkonto		612000	
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  
Fachbereichsleitung III

Gomille  
Fachdienstleitung III.2

Anlage 1: Entwurf der Veränderungssperre

**Satzung  
über den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich  
des künftigen Bebauungsplanes  
61.23.51 „GE-Ost“**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch den am 29. Juli 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim in ihrer Sitzung am xx.xx.2021 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1**

**Zu sichernde Planung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am xx.xx.2021 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet den Bebauungsplan Nr. 61.23.51 „GE-Ost“ aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird diese Veränderungssperre erlassen.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird wie nachfolgend beschrieben begrenzt und erstreckt sich auf die innerhalb der nachstehend angegebenen Grenzen gelegenen Grundstücke und Grundstücksteile: Der Geltungsbereich der Veränderungssperre wird begrenzt

- im Norden von der Frankfurter Straße und der B34
- im Osten und Süden von der Kelsterbacher Straße sowie
- im Westen von der Waldstraße

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Straße am Prime-Parc und die Industriestraße.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich auch aus dem in der Satzung befindlichen Lageplan, der Teil der Satzung ist. Die Satzung liegt während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Raunheim, Zimmer 223 Am Stadtzentrum 1, 65479 Raunheim zu jedermanns Einsicht aus. Über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.



Abb.1: Lage des Plangeltungsbereichs (ohne Maßstab)

### § 3

#### Rechtswirkung der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden; Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind insbesondere:

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder
- b) die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, der über die in einem anderen Verfahren entschieden wird;
- c) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten, auch wenn sie keine Vorhaben nach Buchstaben a) sind;

2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind und Erhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§ 4**

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

Die Veränderungssperre tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tag der Bekanntmachung angerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtverbindlich wird.

Hinweis:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Satzung am xx.xx.2021 beschlossen.

Raunheim, den xx.xx.2021

(Jühe)  
Bürgermeister

Die Veränderungssperre tritt mit dem unten angegebenen Datum in Kraft.

Raunheim, den xx.xx.xxxx

(Jühe)  
Bürgermeister



Anlage 2: Entwurf der Vorkaufsrechtssatzung „GE-Ost“

**Satzung der Stadt Raunheim  
über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich GE-Ost  
(Vorkaufsrechtssatzung)**

Aufgrund der §§ 5, 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318) sowie des § 25 Abs. 1 Nr. 2. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim in ihrer Sitzung am xx.xx.2021 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Städtebauliche Maßnahme

- (1) Die Stadt Raunheim beabsichtigt, die nach § 2 definierte Fläche zu einem modernen Gewerbegebiet weiterzuentwickeln.
- (2) Ziel ist es, die Voraussetzungen für eine gesteuerte Ansiedlung von Unternehmen des tertiären Wirtschaftssektors zu schaffen und immissionsschutzrechtliche Problematiken zu beseitigen.
- (3) Die obengenannten Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde sollen durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in der Gemarkung Raunheim, Flur 1 die Flurstücke 299/6-7, 307/4, 309/5-6, 311/8-9, 313/16 u.19-20, 315/15, 317/14, 319/4, 320/8 u. 10, 323/4, 326/15 u. 19 u. 23 u. 26 u. 38 u. 41-46 u. 49-50 u. 53, 330/5, 340/8 u.10-13 u. 15, 376/7 u. 28-29 u. 31 u. 33 u. 35-37, 501/78 u. 88-89, 513/10, 514/ u. 8. In der Flur 7 umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 26/11-13, 28/5,29/11-12 u. 14, 37/9, 42/5, 50/9-10 u. 13-14 u. 21-22, 53/1-2 u. 11-12 u. 17-18, 61/17, 142/16 u. 25, 143/3 und 144/3. Der Geltungsbereich ist im Lageplan (Abb.1), der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Raunheim in dem in § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs.1 Nr.2 BauGB an bebauten und unbebauten Grundstücken zu.

§ 4

In-Kraft-Treten

Die Satzung tritt am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Raunheim, den .....

Thomas Jühe  
Bürgermeister

Anlage zu § 2 der Vorkaufsrechtssatzung „GE-Ost“



Abb.1: Lage des Plangeltungsbereichs (ohne Maßstab)