



Bebauungsplan 61.23.47

„Schleusenstraße“

1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(ENTWURF)

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Raunheim

Oktober 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 1. 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.....	7
4.	UMWELTBELANGE	8

1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Der Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“ als Teil eines Gesamtkonzeptes zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Stadtgebietes von Raunheim ist seit dem 19.09.2020 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan wurde die vorhandene Wohnbebauung gesichert und eine verträgliche Nachverdichtung festgelegt, um die hohe Wohn- und Lebensqualität im Gebiet zu erhalten. Hierzu zählt auch die Erhaltung und Erweiterung von Grünbestände in den hinteren Gartenbereichen der Grundstücke. Der vorhandene Tennisplatz in der Liebfrauenstraße soll aus Lärmschutzgründen mittelfristig nicht mehr weiter betrieben werden und wurde daher nicht als Sportanlage planerisch gesichert. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes entlang der Mainzer Straße werden die dort ansässigen Gewerbenutzungen gesichert. Die Planung setzt die auch in anderen Bebauungsplänen festgesetzte Mischgebietsnutzung entlang der Mainzer Straße fort. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes am Westrand wird der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ festgesetzten Geräuschkontingentierung Rechnung getragen.

Im Bereich entlang der Mainzer Straße wurden im Bebauungsplan Baugrenzen und Baulinien in einem Abstand von 7 m zur Verkehrsfläche festgesetzt, um hier zukünftig ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, da derzeit die einzelnen Gebäude in sehr unterschiedlichen Abstand zur Straßenkante stehen.

Für die Fälle, in denen ein bestehendes Gebäude, das nur zum Teil außerhalb der überbaubaren Fläche des geplanten Bebauungsplanes steht, aufgrund eines (ansonsten) zulässigen An- oder Umbaus seinen Bestandsschutz verlieren würde und demzufolge wegen dem Übertreten des Baufensters nicht genehmigungsfähig wäre, wurde eine Ausnahmefestsetzung nach § 23 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO getroffen. Die Festsetzung wurde auf diejenigen Gebäude begrenzt, auf denen zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses bereits genehmigte Bestandsgebäude existieren, die zumindest zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen.

Die Festsetzung lautet:

„Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Bestandsgebäude, die zum Stichtag 15.12.2016 entsprechend einer Baugenehmigung bereits legal errichtet waren, bei deren Änderungen (An- oder Umbau) überschritten werden. Gleiches gilt für die Über- und Unterschreitung von Baulinien. Eine über den Bestand hinausgehende Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien oder Unterschreitung von Baulinien ist nicht zulässig.“

Im Bereich der Mainzer Straße 51 und 53 ist im Gebäudebestand eine relativ große Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze vorhanden. Damit sichergestellt ist, dass auch zukünftig die Gebäude in diesem Umfang auch bei einem Umbau oder Neubau erhalten bleiben können, soll die Baugrenze hier geändert werden. Zur Wahrung einer einheitlichen städtebaulichen Raumkante entlang der Mainzer Straße wird die Baugrenze für den gesamten Bereich zwischen Ziegelhüttenweg und Schleusenstraße entsprechend angepasst.

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung mit einer Größe von ca. 4.800 m² umfasst Teile der Flurstücke 98/1, 99/3, 100/3, 103/2, 104/1, 106/1, 108/2, 112/2, 112/11 und 713/1 in der Flur 2, Gemarkung Raunheim.

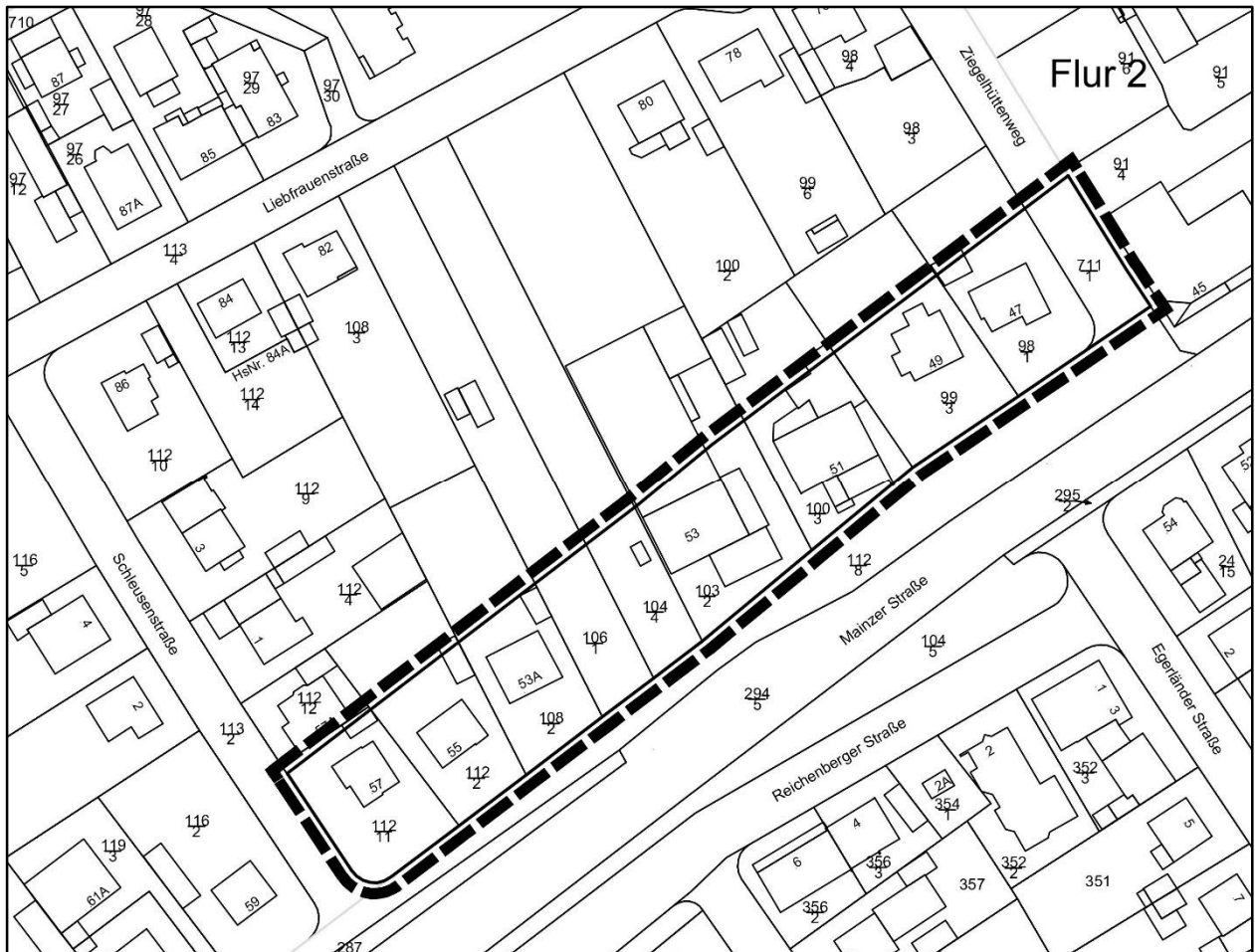


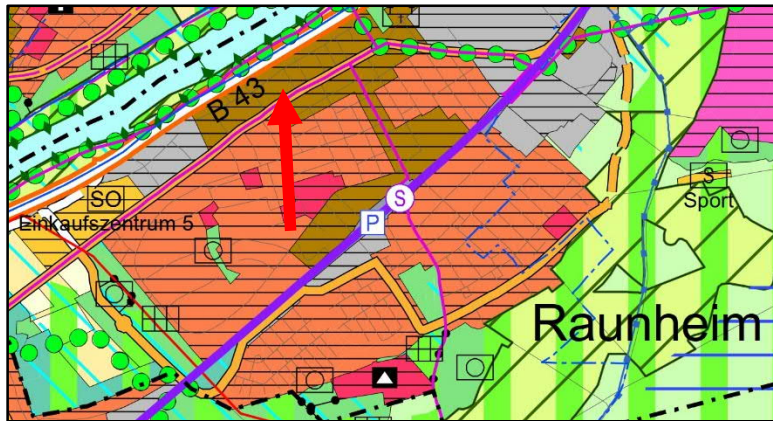
Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 61.23.47 „Schleusenstraße“; grau = Geltungsbereich Bebauungsplan „Schleusenstraße“

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.



Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist im RegFNP als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

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

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010

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 1. Änderung liegen keine überörtlichen Fachplanungen für das Gebiet vor.

2.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschafts- und Wasserschutzgebieten. Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt und sind somit erkennbar von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ sowie am Rand des Hochwasser - Risikogebiets des Mains.

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. Da lediglich die überbaubare Fläche und nicht die zulässige Nutzung geändert wird steht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

2.4 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 61.23.41 „Schleusenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

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

Allein schon auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereichs (4.800 m²) liegt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m². 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.

➤ 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 Vogelschutzgebieten vorliegen.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

➤ 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-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Innerhalb des Plangebiets sind Störfallbetriebe weder vorhanden noch geplant. Zudem wird lediglich die überbaubare Fläche und nicht die zulässige Nutzung geändert. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

➤ Voraussetzung erfüllt

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten 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 öffentlicher 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 Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt die Anpassung der vorderen Baugrenze im Bereich der Grundstücke Zwischen dem Ziegelhüttenweg und der Schleusenstraße. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 1,50 m zur angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 Hessischer Bauordnung (HBO) sind einzuhalten.

Sämtliche sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“ von 2020 gelten auch weiterhin unverändert für den Geltungsbereich der 1. Änderung.



Abbildung 3: Ausschnitt rechtskräftiger BPlan von 2020



Abbildung 4: Geplante Änderung

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 1. 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 1. Änderung durchgeführte Änderung der Baugrenze führt erkennbar nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Umweltbelange, da die bauliche Ausnutzung (GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse) ansonsten nicht geändert wird.