

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 08.07.2015

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	13.07.2015	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.07.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	21.07.2015	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	23.07.2015	beschließend

### **Betreff:**

#### **Bebauungsplan 61.23.35 „Im Plael“**

Hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der nach § 3 und § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.35 „Im Plael“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

<b>Bisherige Vorgänge:</b>
----------------------------

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2007 – STV 15/095</li></ul> |
|---|

## **Begründung**

### **I. Vorbemerkung**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Plauel“ wurde durch die besondere Lage des Gebietes und die unmittelbare Nähe zu bestehender Wohnbebauung einerseits und großgewerblicher Nutzungen wie dem Ölhafen andererseits geprägt. Bedingt durch die Dauer des Verfahrens mussten stetig Anpassungen aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen beachtet werden. Um Rechtssicherheit zu erlangen wurden daher mehrere Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nunmehr liegt der Stadtverordnetenversammlung jedoch ein Planwerk vor, welches nach aktueller Rechtslage erarbeitet und alle Belange ausgewogen berücksichtigt.

### **II. Anlass und Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das in den folgenden Kapiteln näher bezeichnete Plangebiet resultiert im Wesentlichen aus folgenden Gründen:

- Die nördlich der Kelsterbacher Straße vorhandene städtebauliche Situation zeigt sich insgesamt deutlich ungeordnet. Es hat sich während der letzten Jahrzehnte eine Gemengelage von mischgebiets- sowie gewerbegebietstypischen Nutzungen entwickelt, die zunehmend mehr zu bodenrechtlichen Spannungen führt und das Stadtbild an exponierter Stelle wesentlich beeinträchtigt.
- Stark belastend für die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung ist die Lärmbelastung insbesondere durch die unmittelbar angrenzende Bundesstraße 43, die BAB 3 sowie die Bahnlinie.
- Die funktionelle und gestalterische Qualität der Kelsterbacher Straße (Parkplatzproblematik, Regionalparkroute, Rad- und Fußwegverbindung etc.) stellt sich als qualitativ mangelhaft dar.
- Bezogen auf die exponierte und verkehrsgünstige Lage des Gebietes ergibt sich ein hohes Ansiedlungsinteresse hinsichtlich der Realisierung von Büro- und Dienstleistungsflächen.

### **III. Ziele und Zweck der Planung**

#### Städtebauliche Ziele

Mit der Entwicklung einer gewerblichen Baufläche entlang der B43 werden nachstehende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Minderung von Lärmimmissionen im Bereich Kelsterbacher Straße durch Abschirmeffekte gegenüber der B43,
- Ordnung der derzeit heterogenen städtebaulichen Situation,
- Allgemeine Aufwertung des Wirtschaftsstandorts,
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Einschränkung der Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zum Schutz der innerstädtischen Gewerbe- und Versorgungssituation.

Die Planung dient der Verbesserung der Wohnsituation der Anwohner, der bodenrechtlichen Konfliktbewältigung, der Verbesserung und nachhaltigen Sicherung der allgemeinen Wirtschaftsstruktur, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

#### Landschaftsplanerische Ziele

Eine wichtige Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes zur geplanten Bebauung ist, vorhandene Strukturen - soweit sie sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten in die Baustrukturen integrieren lassen - zu erhalten und darüber hinaus Grünstrukturen neu aufzubauen. Insgesamt sollen sie vor allem folgende Funktionen im Naturhaushalt bzw. im Umfeld der hier lebenden und arbeitenden Menschen übernehmen:

- Bioklimatisch-lufthygienische Gunstwirkungen,
- Verzögerung und Verringerung des Oberflächenabflusses,
- vielfältiger Lebensraum für Fauna und Flora,
- Belebung und Verschönerung des Siedlungsbildes.

Zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen sollen Fassaden und Stellplätze eingegrünt werden.

Der Versiegelungsgrad der Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden, Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen. Im Interesse der faunistischen Artenvielfalt hier im Randbereich der Bebauung soll die Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet in erster Linie mit standortgerechten und heimischen Arten erfolgen.

#### **IV. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.35 „Im Plauel“ liegt in der Gemarkung Raunheim und weist eine Fläche von 6,48 ha auf. Das Gebiet liegt in seinem Schwerpunkt im Mittel etwa 1,4 km vom Stadtzentrum Raunheims entfernt im Osten des Stadtgebiets. Überörtlich ist das Plangebiet durch die Bundesstraße 43 in westlicher Richtung nach Rüsselsheim und Mainz, in östlicher Richtung nach Frankfurt, sowie über die Bundesstraße 519 nach Wiesbaden angeschlossen. Das Plangebiet ist mit der Anschlussstelle Raunheim an die Bundesautobahnen A3 und A5 großräumlich angebunden.

Es wird durch den Verlauf der Bundesstraße 43 im Norden, dem Zubringer zur Kelsterbacher Straße im Westen, der Bahnlinie Mainz-Frankfurt im Süden sowie den Flurstücken 40/2 und 47/2 im Osten begrenzt. Nördlich der B 43 liegt das Tanklager Raunheim.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs

#### **V. Planinhalte**

##### Städtebauliches Konzept

Eine nachhaltige Entwicklung bedingt eine ausgewogene Berücksichtigung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Belangen auf allen Ebenen der Planung. Auf diesem Leitgedanken basiert das städtebauliche Konzept für das Gebiet „Im Plauel“.

Mit der Entwicklung dieses Gewerbestandorts nimmt sich die Stadt der Aufgabe an, die städtebaulich unbefriedigende Situation eines unter raumplanerischen Gesichtspunkten hochwertigen

Flächenpotentials in städtebaulich nachhaltigen Strukturen verbindlich zu fassen. Wobei sowohl eine zeitgemäße als auch zukunftsorientierte Marktfähigkeit der Gewerbeflächen im Vordergrund des städtebaulichen Konzepts steht. Zukunftsorientiertheit bedeutet hier aber zugleich im Sinne der Umweltvorsorge schonend mit natürlichen Ressourcen umzugehen.

Im Hinblick auf die Lage des Gebietes ergibt sich eine geradezu modellhafte Situation für die stadträumliche Organisation von Gewerbeflächen. Diese haben grundsätzlich vor den Wohngebietsbereichen zu liegen, damit vermieden werden kann, dass Kfz-Verkehr, der auf Gewerbebetriebe gerichtet ist, Wohnquartiere beeinträchtigt.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt vor, auf dem „Plauel-Gelände“ den bauleitplanerischen Rahmen für die Entstehung eines hochwertigen Gewerbebestandes zu schaffen.

Diese konzeptionelle Ausrichtung wird in erster Linie mit der zentralen Lage der Stadt Raunheim in der Metropolregion Rhein-Main verbunden mit der außerordentlich guten und direkten Anbindung des Standorts an die überregionalen Verkehrssysteme Straße (BAB3, BAB67), Schiene (S-Bahnhof) und Flughafen begründet.

Auf Grund des aktuellen Straßenausbaus im Bereich der Anbindung an die B 43 eröffnete sich die Möglichkeit, den bisher unbebauten nördlichen Bereich des Plangebiets nunmehr von Westen her direkt zu erschließen.

Das Konzept hinsichtlich des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebiets sieht vor, die Kraftfahrzeuge auf den zukünftigen Gewerbegrundstücken unterzubringen. Hierzu sind entsprechend großzügige Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die zentrale vorhandene Bebauung entlang der Kelsterbacher Straße wird entsprechend dem Bestand als Mischgebiet festgesetzt, während die angrenzenden Randbereiche als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Der bislang unbebaute Bereich wird ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei hier eine Gliederung der einzelnen Nutzungen erfolgt.

Auf Grund der repräsentativen Lage am Stadteingang von Raunheim sowie der bestehenden Gewerbe-/Wohnbebauung in der Kelsterbacher Straße erfolgt eine Höhenstaffelung der Gebäude von max. sechs Geschossen im Bereich des Kreisverkehrs hin zu zwei bis drei Geschossen entlang der Bestandsbebauung.

Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der inneren Erschließungsstraße sowie zur B 43 hin sollen das Gebiet prägende Raumkanten geschaffen werden.

Ein engmaschiges Wegenetz für Rad- und Fußgänger im Gebiet ist auf Grund der geplanten Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht vorgesehen. Am Ende des nördlichen Erschließungsstiches ist jedoch ein 4 m breiter Weg bis zum Wendehammer in der Kelsterbacher Straße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Raunheim festgesetzt. Hierdurch wird die Durchfahr- und Begehrbarkeit des Gebietes für Rettungsfahrzeuge sowie für Notfallsituationen gewährleistet. Zusätzlich wird die Verbindung zur Kelsterbacher Straße auch dauerhaft als Fußweg für die im Gebiet arbeitende Bevölkerung gesichert. Der vorhandene Geh- und Radweg innerhalb der Grünfläche entlang der Kelsterbacher Straße / Bahn bleibt bestehen.

Eine Anbindung des zukünftigen Gewerbegebiets an den ÖPNV ist geplant. Hierzu ist im Bebauungsplan zentral eine Fläche für die Einrichtung einer Bushaltestelle festgesetzt.

#### Landschaftsplanerisches Konzept

Grundsätzlich verfolgt das Konzept das Ziel Eingriffe in die vorhandenen Grünstrukturen so gering wie möglich zu halten. Daher werden beispielsweise vorhandene Grünbestände zwischen dem Mischgebiet und dem geplanten Gewerbegebiet, markante Einzelbäume sowie Gehölzbestände an der B43 und der Bahnlinie zur Erhaltung festgesetzt.

Nicht vermeidbare Eingriffe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen. Das neue Gewerbegebiet führt zu einer weiteren Überformung der vorhandenen Landschafts- und Siedlungsstrukturen. Um Verschlechterungen der Umweltqualität zu verhindern, sind eine Reihe entsprechender Gesichtspunkte in die Planung einbezogen und rechtlich bindend festgesetzt worden. So zum Beispiel:

Ein zwischen der Bestands- und Neubebauung liegender Korridor wird in seiner gesamten Länge mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen bepflanzt.

Das Konzept sieht derzeit weiterhin vor, die Flächen für den ruhenden Verkehr entlang der Kelsterbacher Straße intensiv zu bepflanzen und mit mittelkronigen, standortgerechten Bäumen zu akzentuieren.

Eine Drosselung des Regenwasserabflusses wird mit Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung erreicht. Begrünte Dächer und Fassaden filtern zudem Staub und Schadstoffe aus der Luft und wirken dem Effekt der Aufheizung des Gebietes durch versiegelte Flächen entgegen. Außerdem wird das Raumklima verbessert.

#### **VI. Bebauungsplanverfahren**

Nach Baugesetzbuch schließt an die erfolgte förmliche Beteiligung nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung an. Hierzu liegt der STV entsprechendes Material vor. Aus Gründen der Rechtssicherheit befinden sich in den Abwägungsunterlagen alle eingegangenen Stellungnahmen von der frühzeitigen Beteiligung bis hin zur 4. Offenlage. Sollte der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden. Der Bebauungsplan 61.23.35 „Im Plauel“ erlangt damit Rechtskraft.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	Wählen Sie ein Element aus.
Haushaltsjahr	Haushaltsjahr
Kostenstelle	Kostenstelle
Sachkonto	Sachkonto

**Drucksache  
2015-867**

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		Wählen Sie ein Element aus.	
Sonstige Hinweise:			
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.			

Jühe  
Bürgermeister

Jan Laubscheer  
Fachbereich III

Jana Hempel  
Fachdienst III.2

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Planzeichnung
- (2) Anlage 2 Textliche Festsetzungen
- (3) Anlage 3.1 Begründung
- (4) Anlage 3.2 Umweltbericht
- (5) Anlage 4 Abwägungsmaterial