

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 09.06.2020

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	18.06.2020	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	22.06.2020	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	25.06.2020	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ-Ost - 2. Teilabschnitt“ - 6. Änderung

- hier:
1. Abwägung der nach den § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs als Satzung nach § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ-Ost - 2. Teilabschnitt“ 6. Änderung wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge: -

1. Anlass und Ziel der Änderung

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Resart-Ihm / BÜ-Ost“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Resart-Ihm-Geländes geschaffen. Der Bebauungsplan wurde von der Stadt Raunheim am 01.03.2012 als Satzung beschlossen und ist seit dem 17.03.2012 rechtskräftig. Das Gewerbegebiet wird seitdem unter dem Namen „Airport Garden“ vermarktet.

Im Rahmen einer 1. (2013) und 2. (2015) Änderung wurden Modifizierungen des Bebauungsplans durchgeführt, um die Ansiedlung zu erleichtern und die Bebaubarkeit der Grundstücke auf die individuellen Erfordernisse von Unternehmen anzupassen. In der 3. Änderung (2016) erfolgte im Bereich des Messeplatzes auf Grund vorliegender Detailplanungen von ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben eine weitere Anpassung der Planung hinsichtlich der überbaubaren Flächen, Gebäudehöhen sowie der Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten.

Die 4. Änderung (2017) schließlich umfasste eine vollständige Überarbeitung der Planung mit einer weiteren Flexibilisierung der zulässigen Nutzungsarten und einer Neuordnung der einzelnen Teilgebiete, der teilweisen Erhöhung der zulässiger Gebäudehöhen, der Optimierung der baulichen Ausnutzung durch Wegfall einzelner Baulinien sowie einer Erweiterung der überbaubaren Flächen in den östlichen Randgebieten.

Bereits im Rahmen der 5. Änderung (2019) des Bebauungsplanes, wurde deutlich, dass eine hohe Nachfrage bezüglich der hochwertigen Gewerbegrundstücke im Gebiet besteht. Auch die Planungsbedürfnisse haben sich nach den Jahren vielfältig entwickelt und die städtebaulichen Anforderungen an diese sind gestiegen.

2. Städtebauliche Zielstellung

Mit der Entwicklung des Gewerbebestandes war von Beginn an als grundlegende Zielsetzung die Verbesserung der allgemeinen Wirtschaftsstruktur, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auf der Basis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbunden. Dieses Ziel bestand und besteht über alle genannten Änderungen hinweg fort. Festgehalten werden kann, dass die konkreten baulichen Entwicklungen, welche in den letzten Jahren innerhalb des Gebietes stattgefunden haben, dieser Zielsetzung entsprochen haben.

Mit der vorliegenden Flexibilisierung der vorhandenen Festsetzungen ist die Absicht verbunden die gegebenen Qualitäten zu sichern und weiter zu entwickeln. Mit der 6. Änderung (GE 4 und 7) sind konkret folgende Änderungen vorgenommenen worden:

Zum einen wurde die Lage von Baugrenzen als auch Baulinien mit dem Ziel verändert eine geringfügige Erweiterung der erreichbaren überbaubaren Grundstücksfläche zu bewirken. Zum anderen auch die Ausweitung der möglichen Kubaturen durch eine Flexibilisierung der Höhenfestsetzung.

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Die Bebauungsplanänderung wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) erstellt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst zwei Baugebiete (GE 4 und GE 7) mit einer Größe von rund 1,3 ha.



Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Resart-Ihm / BÜ-Ost 2. Teilabschnitt“ (schwarze Umrandung)

5. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 6. Änderung des Bebauungsplans 61.23.32 Bebauungsplans „Resart-Ihm / BÜ-Ost, 2. Teilabschnitt“ wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben.

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 § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

6. Weitere Verfahrensschritte

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) schließt an die erfolgte förmliche Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB nun die Abwägung der eingegangenen 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	Wählen Sie ein Element aus.		
Haushaltsjahr	Haushaltsjahr		
Kostenstelle	Kostenstelle		
Sachkonto	Sachkonto		
Investitionsnummer	Investitionsnummer		
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben	Betrag Euro		
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle

**Drucksache
2020-762**

			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

Laubscheer
Fachbereichsleitung III

Gomille
Fachdienstleitung III.2

Anlage(n):

- (1) Rechtsplan
- (2) Begründung
- (3) Abwägungsunterlage