

**Beschlussvorlage**

- öffentlich -

Datum: 11.05.2021

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	17.05.2021	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	17.05.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	18.05.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	20.05.2021	beschließend

**Betreff:**

**Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ-Ost - 2. Teilabschnitt“ - 8. Änderung**  
hier: Satzungsbeschluss zu seiner 8. Änderung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.32 „Resart-Ihm / BÜ-Ost - 2. Teilabschnitt“ 8. Änderung wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

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

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 „61.23.32 Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 1. Teilabschnitt diente dabei als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Südumgehung von der Aschaffenburg Straße bis an den nordöstlich gelegenen Knoten der B43 und somit auch des Anschlusses des geplanten Gewerbegebietes an das überörtliche Straßennetz.

Im Bebauungsplan „61.23.32 Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 2. Teilabschnitt wurde der städtebauliche Rahmen für die nachhaltige Entwicklung des Resart-Ihm-Geländes gesetzt. 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.

Die anhaltende Nachfrage nach den hochwertigen Gewerbegrundstücken im Gebiet zeigt eine Vielzahl an unterschiedlichen Bedürfnissen. So liegen von ansiedlungswilligen Unternehmen bereits fertige Baukonzepte vor, welche teilweise von den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen. Dabei hat sich gezeigt, dass von den Unternehmen hauptsächlich bezüglich der zulässigen Nutzungsarten, der Höhe baulicher Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen eine stärkere Flexibilisierung gewünscht wird. Die bereits durchgeführten Änderungen haben nicht zu einer Verschlechterung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes geführt. Die im Zuge der bisherigen Änderungsverfahren angesiedelten Unternehmen haben eher zu einer Steigerung der Attraktivität des Gebietes beigetragen.

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 weitere Anpassung der Planung hinsichtlich der überbaubaren Flächen, Gebäudehöhen sowie der Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten.

Die 4. Änderung (2017) 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. In der 5. Änderung (2018) wurde im Bereich GE 1 (direkt am Eingang des „Airport Garden“) eine geringfügige Änderung dahingehend vorgenommen, dass auf die Festsetzung der Baulinien in diesem Bereich verzichtet wurde und die bisher festgesetzte Mindestgebäudehöhe entfallen ist. Weiterhin wurde für das Gebiet GE 11 eine von der Stellplatzsatzung der Stadt Raunheim abweichende Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze festgesetzt.

Im Rahmen der 6. Änderung wurden in den Gebieten GE 4 und 7 sowie der in diesem Bereich festgesetzten Verkehrsflächen (Parkplatz) eine Anpassung der Bauflächen, Gebäudehöhen, überbaubaren Grundstücksflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten durchgeführt. In der 7. Änderung (2021) wurden weitere Änderungen für die Teilgebiete 15 (15.1 und 15.2) vorgenommen.

Im Rahmen der jetzt vorliegenden 8. Änderung soll der Bereich der öffentlich gewidmeten Wendeanlage der Alexander-von-Humboldt-Straße zurückgebaut und die freiwerdende Fläche den gewerblichen Baugrundstücken zugeschlagen werden, da sämtliche Grundstücke in diesem Bereich von einem Vorhabenträger gekauft wurden. Somit kann die Erschließung durch die Wendeanlage entfallen und die freiwerdende Fläche dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

## 2. Detaillierte Beschreibung der Änderungen

Die Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage Alexander-von-Humboldt-Straße) wird zurückgebaut und im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine zusätzliche Gewerbefläche von 1.723 m<sup>2</sup>. Die zusätzliche Fläche verteilt sich auf die angrenzenden Teilgebiete GE 15, GE 15.1 und GE 15.2, wobei die entsprechenden Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen aus der 7. Änderung fortgeführt wurden.

Die Festsetzungen für das GE 15 bleiben erhalten.

Weiterhin werden folgende im Rahmen der 7. Änderung vorgenommen Änderungen hinsichtlich der weiteren Flexibilisierung übernommen:

- zur besseren Nachvollziehbarkeit der Gebäudehöhen erfolgt analog zur 7. Änderung die Festlegung eines Bezugspunktes (93,20 m üNN);
- die Festsetzung A.1.3 wird hinsichtlich der Dachaufbauten um Anlagen zur Ablufttechnik ergänzt;
- die Festsetzung B.1 wurde dahingehend modifiziert, dass nur stark reflektierender Materialien ausgeschlossen werden; hierdurch sollen mögliche Unsicherheiten bei der Verwendung von Gebäudebeleuchtungen vermieden werden;
- in der Festsetzung B.4 wurde alternativ zur Fassadenbegrünung eine Festsetzung zur vorgelagerten Begrünung von Fassaden durch Gehölzpflanzungen getroffen. Um zu gewährleisten, dass auch ohne unmittelbare Begrünung an Fassaden von Vorpflanzungen mit Gehölzen die Wirkung von Fassadenbegrünungen ausgeht, wurde die zu pflanzende Mindestgröße von Bäumen und Sträuchern auf 5m festgesetzt sowie eine reihige Pflanzung vorgegeben.
- in der Festsetzung B.5 erfolgt eine Ergänzung der Stellplatzsatzung dahingehend, dass für Nutzungen, die keine Beschreibung in der Satzung finden und in denen keine ständige Präsenz von Menschen vorgesehen ist, keine PKW-Stellplätze und Fahrradabstellplätze

nachgewiesen werden müssen. Durch diese Ergänzung wird eine effiziente gewerbliche Flächennutzung bzw. die an der gewerblichen Nutzungsart orientierte Schaffung von tatsächlich notwendigen Stellplätzen gewährleistet.

### 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebau und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378) erstellt.

### 4. Geltungsbereich

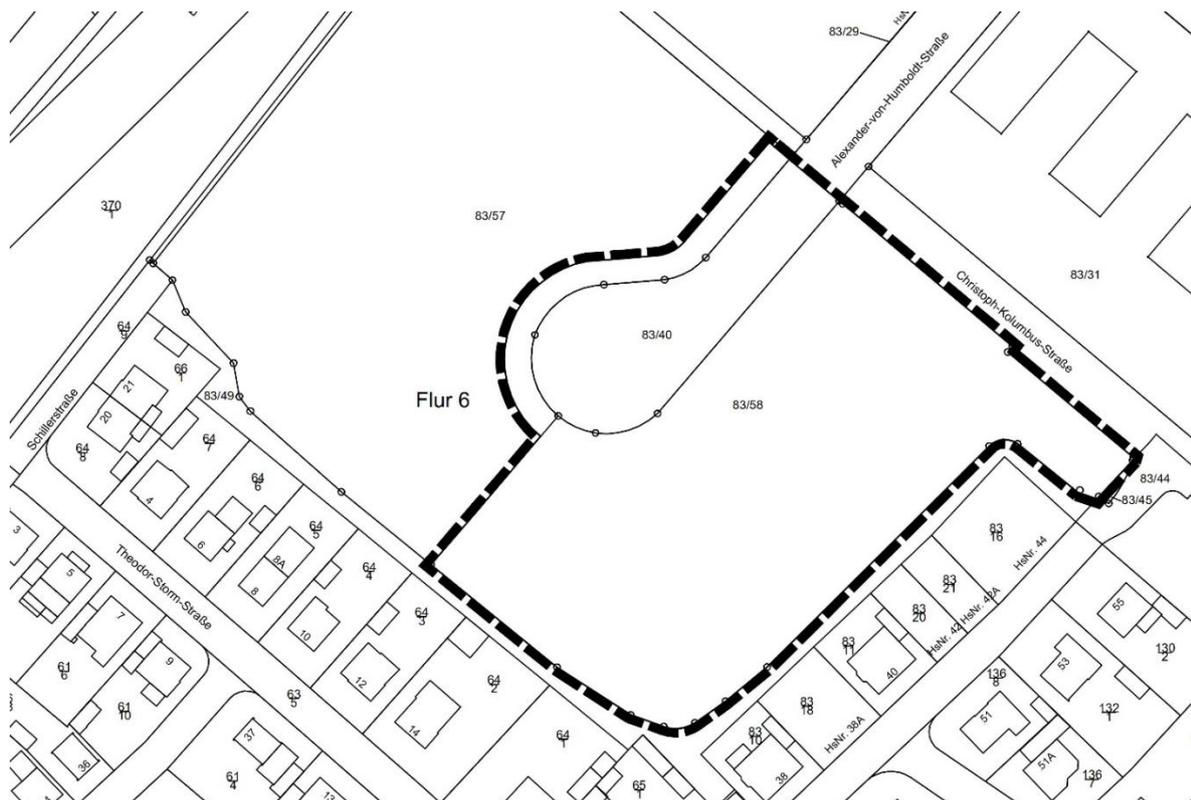


Abb.1: Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Resart-Ihm / BÜ-Ost 2. Teilabschnitt“

Der Geltungsbereich der 8. Änderung mit einer Größe von ca. 1,08 ha umfasst die Flurstücke 83/40 teilweise, 83/57 teilweise und 83/58 in der Flur 6, Gemarkung Raunheim.

### 5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 8. Änderung des Bebauungsplans 61.23.32 Bebauungsplans „Resart-Ihm / BÜ-Ost, 2. Teilabschnitt“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierunter fallen

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im beschleunigten 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
			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.			

**Drucksache  
2021-11**



Anlage(n):

- (1) Entwurf Rechtsplan
- (2) Entwurf Festsetzungen
- (3) Entwurf Begründung
- (4) 2021-11 Abwägungsmaterial