

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 03.12.2014

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FB III

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	09.12.2014	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	15.12.2014	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	18.12.2014	beschließend

**Betreff:**  
**Bebauungsplan 61.23.33 "GE West"**  
**Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Änderung des Bebauungsplans 61.23.33 „GE-West“ wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des weiteren Verfahrens beauftragt.

**Sachdarstellung:**

**1. Ausgangslage**

Im Jahr 2006 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der damalige Plangeltungsbereich umfasste den Bereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im westlichen Stadteingangsbereich entlang der Mainzer Straße bis hinauf zur Kreuzung der Anton-Flettner-Straße / Mainzer Straße. Ziel war Nutzungen, die den städtischen Entwicklungszielen

- Vermeidung von unnötigen bzw. besonders belastenden Verkehren im innerstädtischen Bereich;
- Verbesserung der Sozialstruktur;
- Förderung der Identifikation mit dem Gemeinwesen;
- weitere Aufwertung Raunheims als attraktiver Wirtschaftsstandort
- Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Innenstadtbereich

entgegenstanden bzw. nicht unmittelbar vereinbar waren verbindlich zu regeln.

In den darauf folgenden Jahren gelang es der Verwaltung über den Abschluss städtebaulicher Verträge mit unterschiedlichen Vorhabenträgern die Situation im unmittelbaren Stadteingangsbereich positiv zu gestalten. So erfuhr beispielsweise das „EKZ-Mainspitze“ eine grundlegende Sanierung. Auch an anderer Stelle in diesem Bereich stehen entsprechende Maßnahmen an, die insgesamt zu einer stabilen Bindung der Kaufkraft an den Wirtschaftsstandort Raunheim führen werden.

Aufgrund dieser positiven Entwicklung wurde der ursprüngliche Plangeltungsbereich entsprechend reduziert. Der aktuelle Plangeltungsbereich ist aus Abbildung 1 auf Seite 2, zu ersehen.

**2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des gegenwärtigen Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Raunheim und weist eine Fläche von ca. 7,6 ha auf. Es wird südwestlich durch die Flurstücke 534/1, 535 (südlich der Anton-Flettner-Straße) und 84/15 (nördlich der Anton-Flettner-Straße) - der Flur 3 begrenzt. In nordöstliche Richtung grenzt das Gebiet an die Südflanke der bestehenden B43 von der Höhe „TOOM“-Baumarkt bis zur Höhe der östlichen Flurstückgrenze des „Mercure“-Hotels an.

Die östlichen Grenzen bilden die Flurstücke 532/2, 551/1 und 556 der Flur 2. Südlich wird der Plangeltungsbereich schließlich durch das Flurstück 558/1 entlang Mainzer Straße begrenzt.



Abb. 1: Plangeltungsbereich

### **3. Planerische Zielstellung**

Die damalige Entwicklung des Plangebiets, welche durch beginnenden Leerstand, zunehmend geringwertige (Nach-)Nutzungen mit zunehmendem gestalterischem Qualitätsverlust und damit einhergehender Abwanderung von Kaufkraft geprägt war, war Grundlage zur Änderung des Bebauungsplans.

Insbesondere Nutzungsanfragen aus dem Bereich der Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen sowie sog. 1€- Shops und Trödeläden waren ein Indikator für diesen beginnenden „Trading-Down-Effekt“ und belegten die Notwendigkeit insbesondere planerisch die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Gebiets zu prüfen und neu zu formulieren.

Mindeststandards an gestalterischen, grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen sollten das Gebiet stabilisieren und im Rahmen der zukünftigen Entwicklung Leerstände, Abwanderung von Kaufkraft sowie Imageverluste verhindern. Nach über drei Jahren seiner Rechtskraft war zu evaluieren, inwieweit sich die beabsichtigten Ziele tatsächlich eingestellt haben.

Im Ergebnis gingen in den vergangenen Jahren die Nachfragen nach Flächen für die weiter oben genannten Nutzungen signifikant zurück und es konnte eine deutliche Aufwertung im Gebiet hierdurch erreicht und gesichert werden.

In den letzten drei Jahren wurden, teils aufgrund geänderter Rechtsprechungen, wieder vermehrt Anfragen für Nutzungen gestellt, welche bei entsprechender Vielzahl dieser Nutzungen zu einer problematischen städtebaulichen Entwicklung führen würden. Beispielfhaft können hier

unter anderem Wettannahmestellen und kulturelle Veranstaltungsräume genannt werden. Diese werden nach

aktueller Rechtsprechung nicht mehr als Vergnügungsstätten angesehen, wie z.B. Wettbüros und Diskotheken.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt aufgrund § 8 (3) Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, dass Vergnügungsstätten (wie z. B. Diskotheken, Nachtlokale, etc.) obwohl ausnahmsweise zulässig, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgeschlossen sind. Dies hatte insbesondere mit den zu erwartenden hohen Verkehrsmengen und den zu erwartenden Lärmbelastungen (v.a. zu in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohngebieten) zu tun. Bedingt durch die aktuelle Rechtslage, muss nun diese Einschränkung ergänzt und erweitert werden.

Nach § 8 (3) Nr. 2 der BauNVO sind ebenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig. Obgleich die Nutzungsspannbreite groß ist, muss allen Nutzungen unterstellt werden, mitunter einen hohen Ziel- und Quellverkehr hervorrufen zu können. Insbesondere Nutzungen mit überörtlichem Einzugsgebiet, wie beispielsweise Veranstaltungsräume, können einen solch außerordentlich hohen Ziel- und Quellverkehr hervorrufen, dass die Kapazität der verkehrlichen Infrastruktur nicht ausreicht und die üblichen Verkehre eines Gewerbegebiets (Besucher- und Lieferverkehr) nicht mehr hinreichend gut abgewickelt werden können. Dieser Verkehrsdruck sowie die damit einhergehende, übermäßig hohe Lärmbelastung werden sich insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden zeigen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters sowie seiner Funktionsfähigkeit sollen daher die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO grundsätzlich nicht zugelassen werden. An den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind keinerlei Veränderungen vorgesehen.

#### **4. Folgende Verfahrensschritte**

Der Bebauungsplan inklusive aller notwendiger Unterlagen ist zu erarbeiten und wird anschließend nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie der Zeitraum der Offenlage ortsüblich bekannt gemacht. Parallel wird nach § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen werden diese durch die Stadtverordnetenversammlung abschließend abgewogen und alsdann der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst. 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		Ja	
Haushaltsjahr		2015	
Kostenstelle		09612000	
Sachkonto		6120000	
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.			