



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

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
(SATZUNG)

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Raunheim

April 2020



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 6. 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.....	8
4.	UMWELTBELANGE	9
5.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9

1. EINLEITUNG

1.1 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 Aschaffenburger 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.

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) 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) schließlich 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.

Die Entwicklung des Gebietes schreitet weiter voran. 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 der 6. Änderung sollen 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 erfolgen.

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.

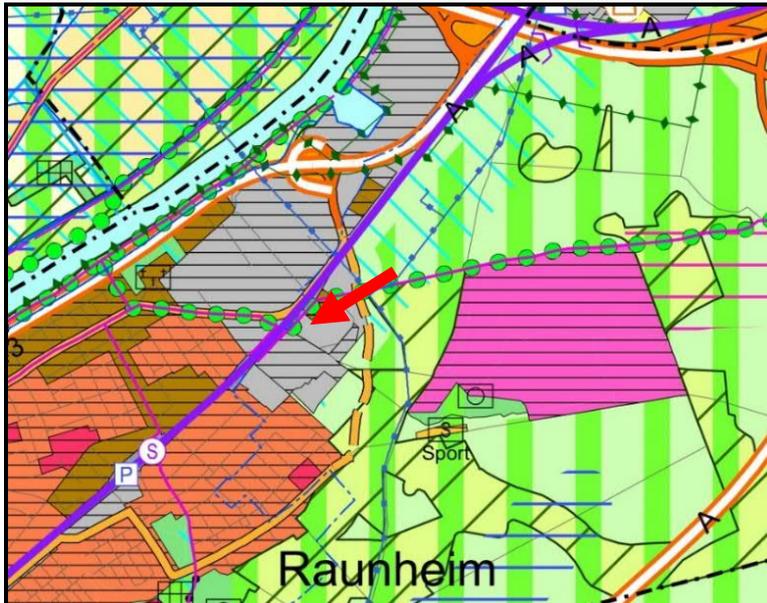


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RPS/RegFNP 2010

Der Geltungsbereich der 6. Änderung ist im RegFNP als „Gewerbliche Baufläche, Bestand / Planung“ dargestellt.

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

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

2.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebieten. Natura2000-Gebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

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. Die Ausweisung von Gewerbegebieten im Rahmen des Bebauungsplans steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung somit nicht entgegen.

2.4 Planverfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplans „61.23.32 Resart-Ihm / BÜ-Ost“ - 2. Teilabschnitt wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen (Gewerbegebiet) besitzen eine Größe von 10.205 m², so dass die zulässige in jedem Fall unter 20.000 m² liegt. 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. Zudem wurden die letzten Änderungen des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB oder im Vollverfahren durchgeführt.

➤ 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. Die nächstgelegenen europäischen Vogelschutzgebiete (Nr. 5519-401 „Wetterau“) und FFH-Gebiete (Nr. 5717-305 „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“) liegen mindesten 1,6 bzw. 3,3 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt, so dass hier erkennbar keine Beeinträchtigungen von der Planung auf die Gebiete ausgehen.

➤ **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-Immissionsschutzgesetzes¹ zu beachten sind.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Störfallbetreiben nicht geplant. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

➤ **Voraussetzung erfüllt**

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

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. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

¹ Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels EWG_RL_2012_18 Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

3. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

Die im Rahmen der 6. Änderung im Gebiet GE 4 und 7 vorgenommenen Änderungen dienen der Anpassung an die Detailplanungen eines Vorhabenträgers. Im Gebiet GE 4 sollen ein Hotel mit angeschlossenem Bürogebäude sowie ein Parkhaus, im Gebiet GE 7 ein weiteres Bürogebäude entstehen.

Im GE 4 erfolgt eine Anpassung der Baulinie (90°-Winkel) sowie insgesamt eine Anpassung der überbaubaren Flächen an die Hochbauplanung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden dabei eingehalten bzw. über Grunddienstbarkeiten oder Baulasten gesichert. Für das geplante Parkhaus wird ein Teilbereich der dort bereits errichteten Parkplatzfläche in Anspruch genommen und das GE-Gebiet entsprechend erweitert. Das geplante Bürogebäude im Bereich des Sokolowa-Platzes soll einen optischen Höhepunkt im Gebiet „Airport Garden“ bilden. Hierzu wird in diesem Teilbereich die bisherige max. Gebäudehöhe von 26 auf 32 m erhöht.

Im GE 7 erfolgt ebenfalls eine geringfügige Anpassung der max. Gebäudehöhe von bisher 20 auf 22 m. Weiterhin erfolgt hier eine Anpassung an die vollgezogene Grundstücksteilung (Flurstück 83/36). Die übrige GE-Fläche in diesem Bereich wird der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt Parkplatz) zugeschlagen. Das dort festgesetzte Geh- und Fahrrecht (3a) kann somit entfallen.

Im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche erfolgen eine Anpassung der Baumpflanzungen gemäß der inzwischen durchgeführten Pflanzung (Erhaltung von Bäumen) sowie eine Darstellung der wichtigsten unterirdischen Leitungstrassen. Für das geplante Parkhaus müssen die in diesem Bereich verlaufenden Leitungen verlegt werden; im Bebauungsplan ist die entsprechende Leitungstrasse zu Gunsten der Stadtwerke Mainz AG, Hessenwasser GmbH und Stadtwerke Raunheim festgesetzt. Weiterhin ist der fertiggestellte Fuß-/Radweg entlang der Bahntrasse festgesetzt.

Die entlang der Magellan-Allee festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird im Bereich des erweiterten Baufensters gekürzt.

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 6. 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 6. Änderung durchgeführten Änderungen führen erkennbar nicht zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Umweltbelange. Die bereits festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aus der 4. Änderung gelten unverändert.

Da die Erweiterung der Fläche GE 4 auf bereits bebauten Verkehrsflächen (Parkplätze) erfolgt, liegt keine zusätzliche Beanspruchung von bisher unbebauten Böden vor.

Bezüglich der Verschattung angrenzender Wohnbebauung (im Mischgebiet MI 2) ist festzustellen, dass durch die Erhöhung des Bürogebäudes auf 32 m lediglich in den Wintermonaten eine geringfügige Verstärkung der Verschattung im benachbarten Mischgebiet auftritt². Ansonsten befinden sich im Wirkungskreis des geplanten Bürogebäudes keine Wohngebäude.

Artenschutzrechtliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen. Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt über die bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus im Rahmen der ökologischen Baubegleitung, welche sukzessive die Entwicklung des Baugebietes begleitet.

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In den textlichen Festsetzungen entfällt lediglich das Geh- und Fahrrecht (GFR 3a) zugunsten der Stadt Raunheim.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen 4. Änderung des Bebauungsplans bleiben unverändert und besitzen somit weiterhin ihre Gültigkeit auch für den 6. Änderungsbereich, sofern sie für diesen relevant sind.

Zum Satzungsbeschluss wird eine einheitliche Planzeichnung mit farbiger Darstellung aller bisherigen Änderungen Nr. 1 bis 6 erstellt (Arbeitsplan). Dies erleichtert die Handhabung, da dort alle Planungsinhalte für das gesamte Gebiet erkenntlich sind.

² Darstellungen auf www.sonnenerlauf.de