

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 02.06.2023

|                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Fachbereich/Eigenbetrieb | Fachbereich III |
| Fachdienst               | FD III.2        |

| Beratungsfolge                      | Termin     | Beratungsaktion |
|-------------------------------------|------------|-----------------|
| Magistrat                           | 04.07.2023 | vorberatend     |
| Bau-, Planungs- und Umweltausschuss | 10.07.2023 | vorberatend     |
| Haupt- und Finanzausschuss          | 11.07.2023 | vorberatend     |
| Stadtverordnetenversammlung         | 13.07.2023 | beschließend    |

### Übergeordnete Themen

Stadtentwicklung / Bauleitplanung  
Konzept Wärmeversorgung Raunheim -  
KWR

### Themenziele

#### **Betreff:**

#### **Bebauungsplanvorentwurf 61.23.44 "Am Pfarrgarten"**

hier: Beschluss seiner 1. Änderung

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans 61.23.44 "Am Pfarrgarten" wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

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

|   |
|---|
| - |
|---|

## **1. Ausgangslage**

Ende 2016 beschloss die Stadtverordnetenversammlung verschiedene Maßnahmen zur Stabilisierung der bis dahin dynamisch verlaufenden Bevölkerungsentwicklung. Hierzu sollte auch die Bauleitplanung einen entsprechenden Beitrag leisten. In den darauffolgenden Jahren wurde eine Reihe von Bebauungsplänen erarbeitet und beschlossen. Als einer der letzten wurde der Bebauungsplan 61.23.44 "Am Pfarrgarten" neu aufgestellt und am 17.03.2022 als Satzung beschlossen. Seit dem 26.03.2022 ist er durch öffentliche Bekanntmachung rechtskräftig. Durch den Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der hohen Wohn- und Lebensqualität im Gebiet,
- Reduzierung der negativen ökologischen Folgen von Flächenversiegelungen für die Grundwasserneubildung, das Lokalklima sowie für Grünstrukturen und Freiräume,
- Sicherung der Versorgung mit Energie und Wasser sowie der Abwasserentsorgung,
- Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen,
- Sicherung der zentralen Einrichtungen der städtischen Infrastruktur, wie der Friedhof mit seiner dazugehörigen Kirche, das Heimatmuseum sowie das islamische Gemeindezentrum,
- Schaffung eines urbanen Gebietes, um eine bessere Nutzungsverträglichkeit zwischen den Strukturen Soziales, Wohnen, Arbeit, Freizeit und Gewerbe zu bilden.

Ende Februar des laufenden Jahres änderten sich durch den russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine auf dramatische Weise viele bisher sicher geglaubte Grundlagen unseres gesellschaftlichen Lebens. Mithin zeigt er, wie wichtig eine diversifizierte, ökologisch nachhaltige und eigenständige Energieversorgung im Sinne der Daseinsvorsorge ist.

Dem trug die Stadtverordnetenversammlung im Mai 2022 durch den Beschluss des Konzepts zur Erreichung einer nachhaltigen Wärme- und Energieversorgung für Raunheimer Haushalte und Betriebe - (KWR) Rechnung. Ebenfalls beschloss die Stadtverordnetenversammlung im Juli 2022 eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB für den Bereich Jakobstraße / Starkenburger Straße. Dort wird nunmehr die Deckung von Wohnbedürfnissen besonderer Bevölkerungsgruppen realisiert.

Hieraus ergibt sich die Möglichkeit die in Abbildung 1 dargestellte Teilfläche des Bebauungsplans „Am Pfarrgarten“ hinsichtlich des Festsetzungskanons neu auszurichten.

## **2. Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 1 der Gemarkung Raunheim und umfasst die in der Übersicht dargestellten Flurstücke 278/3, 279/2 und 281/3. Er hat eine Fläche von ca. 1,6 ha. Das Gebiet ist topografisch eben. Das Plangebiet befindet sich auf der Nordwestseite der Frankfurter Straße und wird im Nordwesten durch die Parzelle der Bundesstraße B43, nach Westen hin durch den Friedhof und nach Osten durch die Flurstücke 283/6 und 285/10 begrenzt.

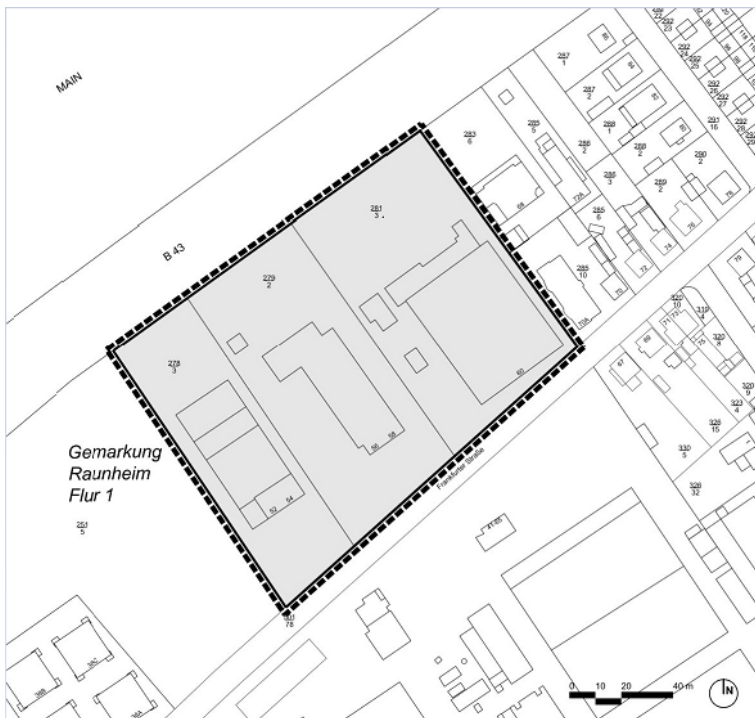


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan 61.23.44 "Am Pfarrgarten - 1. Änderung" (ohne Maßstab)

### **3. Städtebauliche Ziele**

Für den in Abbildung 1 dargestellten Geltungsbereich haben sich die Planungsziele der Stadt Raunheim verändert. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt hier u.a. ein sog. „urbanes Gebiet“ nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, in dem neben einem Mindestanteil an Wohnnutzung Wohnraum speziell für Senioren und Personen mit Bewegungseinschränkungen geschaffen werden sollte.

Dieser durch den demografischen Wandel verursachte Bedarf kann nun an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden, sodass diese Fläche nun für eine wohnbaulich verträgliche gewerbliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann. Dafür sind entsprechend Anpassungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung sowie in Bezug auf die nicht mehr erforderliche Festsetzung zur Errichtung von barrierefreien Wohnungen notwendig. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans (s. S. 1) bleiben im Übrigen weiterhin bestehen.

### **4. Bauleitplanerisches Konzept und wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen**

Bei der Bauleitplanung wird berücksichtigt, dass in der Umgebung zwar Wohnbebauung vorhanden ist, diese aber im Bereich der Frankfurter Straße nicht erheblich weiterentwickelt werden soll, um eine Intensivierung der Wohnnutzung gegenüber von den großen Gewerbeflächen zu vermeiden. Damit soll einer Vergrößerung des möglichen Nutzungskonflikts vorgebeugt werden.

### Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung ermöglicht. Daher wird ein sogenanntes „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt. Hierdurch wird Gewerbe mit dem Störungsgrad eines Mischgebiets planungsrechtlich ermöglicht und damit dem besonderen Ruhebedürfnis der Wohnnutzung in der näheren Umgebung Rechnung getragen.

Weiterhin sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Ähnliches werden generell ausgeschlossen, um Konflikten mit der benachbarten Wohnnutzung sowie den damit verbundenen "Trading-Down-Effekten" vorzubeugen.

Die Ortsmitte Raunheims ist gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für den Ballungsraum Frankfurt/RheinMain als "Versorgungskern Typ D" zu sichern. Daher wird im Plangebiet Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente nicht zugelassen.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten von ansässigen Produktions- und Weiterverarbeitungsbetrieben, die diesen Betrieben räumlich untergeordnet sind (sog. "Annexhandel"), zulässig. Die aufgeführten Sortimentslisten orientieren sich am Regionalen Einzelhandelskonzept als Teil des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Es werden somit insbesondere folgende Festsetzungen getroffen:

### GEE - Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören. Weiterhin sind zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten wie z.B. Wettbüros, Wettannahmestellen und Internetcafés nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (9) sind Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgenden zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß regionalem Einzelhandelskonzept) nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

- Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Hinsichtlich der Gebäudehöhe erfolgt eine Begrenzung auf 13,5 m unabhängig von der Zahl der Vollgeschosse.

### Zahl der Wohnungen

- Bei Wohngebäuden, die gemäß Festsetzung Nr. 1 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden, sind höchstens zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Gehölzrodung - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v.a. Vögel und ggf. Fledermäuse) nicht auszuschließen. Bei einem positiven Befund sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.
  
- Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden, von Parkplätzen und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, zu verwenden.
- Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> mit geeigneten, für Vögel sichtbare Oberflächen auszuführen.
- Einfriedungen zu anderen Flächen als Verkehrsflächen sind so zu errichten, dass an der Basis ein Durchlass von mindestens 10 cm Höhe gewährleistet ist.

**5. Weitere Verfahrensschritte**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 61.23.44 "Am Pfarrgarten" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen nach § 13a Abs.1 BauGB erfüllt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend entfällt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der 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 wird ebenfalls abgesehen.

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.

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                        |                  |            |  |
| Haushaltsjahr                                   |                  |            |  |
| Kostenstelle                                    |                  |            |  |
| Sachkonto                                       |                  |            |  |
| Investitionsnummer                              |                  |            |  |
| Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben |                  | _____ Euro |  |
| Deckungsvorschlag                               | Kosteneinsparung | _____ Euro |  |
|   |                  |            |  |

**Drucksache  
2023-465**



|   |                 |            |  |
|---|-----------------|------------|--|
|   | Ertragserhöhung | _____ Euro |  |
| Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung: |                 | Ja / Nein  |  |
| Sonstige Hinweise:                                  |                 |            |  |

D. Rendel  
Bürgermeister

J. Laubscheer  
Fachbereich III

K. Gomille  
Fachdienst III.2

Anlage(n):

- (1) Entwurf des Bebauungsplans
- (2) Entwurf der Begründung
- (3) Entwurf der Abwägung
- (4) Gutachten