

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 04.10.2019

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	08.10.2019	vorberatend
Magistrat	15.10.2019	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	21.10.2019	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	22.10.2019	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	24.10.2019	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.46 „Östlich der Bahnhofstraße“

- hier:
1. Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen
 2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs als Satzung nach § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.46 „Östlich der Bahnhofstraße“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und Beschluss über eine Veränderungssperre vom 15.12.2016 unter STV 2016-109

1. Ausgangslage

Im Jahr 2009 lebten in Raunheim ca. 15.200 Einwohner. Bis zum 31.12.2018 stieg diese Zahl auf nunmehr über 17.000 Einwohner - allein mit Erstwohnsitz - an. Das beschriebene Wachstum der Einwohneranzahl geschah obgleich in derselben Zeit für Raunheim die bauleitplanerischen Restriktionen über die Siedlungsbeschränkungsregelungen des Landes Hessen sowie die Bauverbotsregelungen des Bundes gemäß Fluglärmschutzgesetz bestanden.

Konkret bedeutet dies für Raunheim, dass auf Grund regionalplanerischer Festsetzungen und bundesgesetzlicher Wohnbauverbotsvorgaben keine weiteren zusammenhängenden Wohnbauflächen entwickeln werden konnten bzw. können.

Ferner werden im Landesentwicklungsplan Hessen zur Orientierung für die Kommunen regionalplanerische Dichtewerte vorgegeben. Für die Region Südhessen, im Verdichtungsraum Rhein-Main, wird für ein Unterzentrum wie Raunheim, der höchste Basiswert angenommen: 40 Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche (vgl. Landesentwicklungsplan 2000 (LEP 2000), S. 16). Im Mikrozensus 2011 wurden in Raunheim 5.851 Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,47 Personen ermittelt. Seitdem sind die Einwohnerzahl sowie die Anzahl der Haushalte bzw. Wohneinheiten weiter gestiegen. Dieser Anstieg erklärt sich nur bedingt über die Bebauung der letzten freien Grundstücke im Stadtgebiet.

Unter Annahme der ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2011, ergeben sich für Raunheim Mitte des Jahres 2016 6.849 Wohneinheiten. Da keine weiteren Wohnbauflächen ausgewiesen worden sind, ist der aktuelle regionalplanerische Dichtewert auf 42 Wohneinheiten je Hektar Wohnbaufläche angestiegen und übersteigt damit bereits heute den hohen regionalplanerischen Dichtewert von 40 WE/ha. Bei einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahlen würde sich dieser Dichtewert fortwährend auf ein Maß erhöhen, das mit der Dimensionierung der technischen, sozialen und verkehrlichen Infrastruktur nicht verträglich ist.

Der ausgewiesene Siedlungsbeschränkungsbereich lässt allerdings, quasi als Wirkungslücke, die Möglichkeit der Nachverdichtung offen, im Stadtgebiet gemäß § 34 BauGB weitere Neu- und Erweiterungsbauten zu realisieren, wodurch die Einwohnerdichte stetig ansteigen könnte.

Damit wird der regionalplanerischen Zielstellung, keine weiteren Betroffenen innerhalb der Bauverbotszone zu schaffen, nicht entsprochen. Zudem verschlechtert sich die Wohn- und Lebensqualität der in Raunheim lebenden Menschen und die Anpassungsbedarfe bezogen auf die Infrastrukturen, welche zu deutlich höheren finanziellen Belastungen für die Stadt.

Die Gründe für den anhaltenden Zuzug liegen insbesondere in folgenden Gegebenheiten:

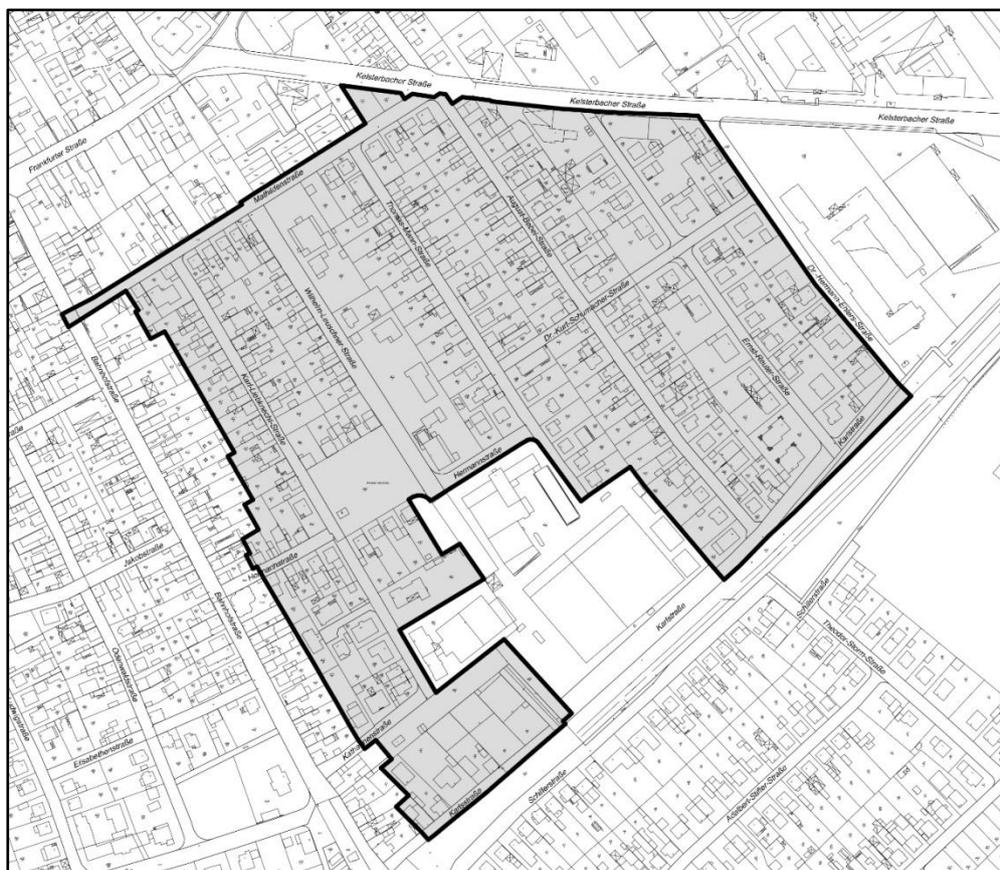
- die geografisch günstige Lage der Stadt inmitten des wachsenden, wirtschaftsstarken Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main

- die unmittelbare Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten in der Region (z. B. Flughafen, Opel-Werke, chemische Industrie)
- die gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz mit einem gut ausgebauten Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
- die günstige Nebenkostenstruktur (geringe Steuern und Gebühren)
- die qualitativ gut aufgestellten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen
- die positive, imagefördernde Entwicklung der Stadt
- die Verringerung der Fluglärmbelastung

2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich (ca. 14 ha) wird begrenzt

- im Norden von der Kelsterbacher Straße
- im Nordwesten von der Mathildenstraße sowie dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.28 „Ortsmitte“
- im Westen von der Bebauung entlang der Bahnhofstraße bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.39 „Mainzer Straße / Bahnhofstraße“
- im Süden von der Karlstraße bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.2336 „Zwischen Hermann- und Karlstraße“
- im Osten von der Dr. Herrmann-Ehlers-Straße“.



Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan 61.23.46 „Östlich der Bahnhofstraße“ (ohne Maßstab)

Im Geltungsbereich liegen folgende Straßen:

- August-Bebel-Straße
- Ernst-Reuter-Straße
- Karl-Liebknecht-Straße
- Katharinenstraße
- Thomas-Mann-Straße
- Dr. Kurt-Schumacher-Straße
- Hermannstraße
- Karlstraße (teilweise)
- Mathildenstraße
- Wilhelm-Leuschner-Straße

3. Städtebauliche Ziele

Das Gebiet ist städtebaulich geprägt durch

- Stellung der Vorderhäuser direkt an der Gehwegkante,
- überwiegend giebelseitige Stellung der Gebäude zur Straße,
- einseitige Grenzbebauung mit Hofzufahrten zwischen den Gebäuden,
- Zugänge zum Vorderhaus seitlich über den Hof,
- Ausrichtung der Parzellen mit der Schmalseite zur Straße und kleinere Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich.

Im Plangebiet befinden sich kaum große, zusammenhängende Freiflächen. Die Freiräume sind in der Regel in Form von Gärten direkt den Gebäuden zugeordnet. Ohne eine städtebauliche Steuerung würden hier nach und nach die verbliebenen Freiräume durch Anbauten und Bebauungen in zweite Reihe verschwinden und die Wohn- und Lebensqualität im Quartier sinken.

Mit der Planung soll die städtebauliche Qualität im Gebiet gesichert und eine regellose Nachverdichtung ausgeschlossen werden. Hierdurch soll die hohe Wohn- und Lebensqualität im Gebiet erhalten werden. Hierzu zählt insbesondere die Sicherung der Grünbestände in den hinteren Gartenbereichen der Grundstücke. Die Planung dient zudem zur Sicherung des Kleinklimas sowie von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

4. Bauleitplanerisches Konzept und wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird grundsätzlich eine Erhaltung und Sicherung der im Geltungsbereich angestammten baulichen Strukturen angestrebt. Dazu zählen die in den meisten Straßen anzutreffenden, straßenseitigen Baufluchten, die Bauweise sowie die weitestgehend unbebauten rückseitigen Grundstücksteile, die in ihrer Gesamtheit wie kleinräumige innerstädtische Grünanlagen wirken.

Letztere sollen aus vornehmlich klein- und bioklimatischen Gründen von Bebauung weitgehend freigehalten werden, um die mit ihnen verbundenen Gunstwirkungen für die jeweils angrenzend wohnenden Menschen und für zukünftige Generationen zu sichern.

Auf der anderen Seite sollen durch entsprechende Festsetzungen auch Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, bzw. dort wo entsprechende Ausnutzungen von Grundstücken bereits realisiert - oder übertroffen - sind, im Hinblick auf die Ziele dieser Bauleitplanung begrenzt werden. Da bei einem weiteren Bevölkerungswachstum mit dem Eintreten der bereits dargestellten Auswirkungen für die

Stadt Raunheim zu rechnen ist, soll auf eine langfristige Stabilisierung der Bevölkerungszahlen hingewirkt werden.

Über die gezielte Steuerung und Stabilisierung der Bevölkerungszahl wird somit einerseits der übergeordneten, regionalplanerischen Zielsetzung (Raumordnungsgesetz) entsprochen und zugleich ein bedeutender Beitrag zur Erhaltung des hohen Standards, der Qualität sowie der langfristigen Finanzierbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur für die Bevölkerung der Stadt Raunheim geleistet.

Hierzu wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Die wesentlichen werden im Folgenden dargestellt.

- Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nur ausnahmsweise werden zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in einem Mischgebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nur ausnahmsweise werden zugelassen:

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

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird - in der Regel - auf max. 2 festgesetzt.

Ziel der Planung ist die Sicherung der bestehenden „klassischen“ Bebauung sowie die Verhinderung einer übermäßigen Nachverdichtung durch Errichtung von Mehrgeschosswohnungsbauten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ist die planungsrechtliche Grundlage für Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Neben anderen Regelungsinhalten wurde festgelegt:

- Beim Neubau von Anbauten und Nebengebäuden sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 10° extensiv zu begrünen.
- Bei Neubauten ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und mit einem Notüberlauf zwingend an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Das Fassungsvermögen von Zisternen wird mit mindestens 35 l/m² versiegelter Dachfläche festgelegt.
- Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wege und sonstige befestigte Flächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

5. 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. Die derzeit noch gültige Veränderungssperre würde mit Rechtskraft des Bebauungsplans automatisch außer Kraft treten.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	Wählen Sie ein Element aus.
--------------------------	-----------------------------

**Drucksache
2019-613**

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.			

Jühe
Bürgermeister

Laubscheer
Fachbereichsleitung III

Gomille
Fachdienstleitung III.2

Anlage(n):

- (1) Anlage 1: Bebauungsplan (Zeichnerische und textliche Festsetzungen)
- (2) Anlage 2: Begründung
- (3) Anlage 3: Abwägungsunterlage