

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 03.05.2024

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	07.05.2024	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	13.05.2024	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	16.05.2024	beschließend

Übergeordnete Themen

Themenziele

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.34 „Anton-Flettner-Straße“

hier: Beschluss über seine Aufstellung

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 61.23.34 „Anton-Flettner-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes 61.23.34 „Anton-Flettner-Straße“ öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

1. Ausgangssituation

Die Sondergebietsfläche „Mainspitze“ im westlichen Stadteingangsbereich prägt mit Ihrer Bebauungsstruktur den westlichen Eingangsbereich der Stadt Raunheim. In den 70er Jahren entstand hier großflächiger Einzelhandel in Form von zwei Einzelhandelszentren und einem Baumarkt, welche sich um einen gemeinsamen Parkplatz gruppierten. Vor ca. 15 Jahren wiesen beide Einzelhandelszentren massive Leerstände, sowie einen unsanierten und ungepflegten Zustand auf. Durch eine intensive Begleitung der Wirtschaftsförderung wurden neue Investoren für die Einzelhandelszentren gefunden und eine Sanierung, sowie Auslastung des Einzelhandelsangebotes folgte. Im Zuge der Insolvenz verschiedener Baumarktketten, wurde der dort ansässige Baumarkt, trotz genehmigter Erweiterungsmöglichkeiten, vor mehreren Jahren geschlossen. Seither bemühten sich verschiedene Besitzgesellschaften in Kooperation mit der Stadt Raunheim um eine Revitalisierung der unansehnlichen und stadtbildprägenden Brachfläche. Mehre Einzelhandelsentwicklungen konnten aufgrund des Widerspruchs einer Nachbarstadt nicht umgesetzt werden. Hier wurden massive, negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte in der Nachbarstadt befürchtet.

Eine weitere abgeschlossene Projektentwicklung zur Umnutzung der Brachfläche als Hotelstandort scheiterte durch die entfallene Nutzungsnachfrage im Zuge der Corona-Pandemie. Für den Hotelstandort lag bereits eine positive Bauvoranfrage vor.

Die Wärmewende ist ein zentraler Schlüsselbereich für die Erreichung der klimapolitischen Ziele der Bundesregierung und zur Reduzierung der Abhängigkeit von fossilen Energieimporten. Mehr als ein Drittel des gesamten Energiebedarfs in Deutschland brauchen wir zur Deckung unseres Wärmebedarfs in Gebäuden. Der Ukraine-Krieg macht deutlich, wie verwundbar unsere Wärmeversorgung und wie abhängig Deutschland von fossilen Energieimporten aus Russland und anderen Konfliktregionen ist. Die Transformation der Wärmeversorgung in Deutschland muss sich beschleunigen, um Versorgungssicherheit, die Erreichung der Klimaziele, aber auch die Bezahlbarkeit von Wärme weiter gewährleisten zu können. Entscheidend hierfür ist eine Wärmeversorgung auf Basis von erneuerbaren Energien und Energieeinsparung sowie Energieeffizienz.

Auch im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität in Hessen bis spätestens 2045, müssen die Kommunen die Entscheidung treffen, wie Industrie und Mittelstand zukünftig nachhaltig mit klimaneutraler Wärme und Strom versorgt werden kann. Nun obliegt den Kommunen im Rahmen der gesetzlich verankerten kommunalen Wärmeplanung in den kommenden acht Jahren Angebote zu schaffen, um eine deutliche Reduzierung von 65% der privaten Wärmeerzeugung auf Basis fossiler Brennstoffe zu reduzieren. Um ein solches Angebot wirtschaftlich zu realisieren, als auch um eine nachhaltige Versorgungssicherheit mit klimaneutral erzeugter Wärme zu wirtschaftlichen Konditionen zu schaffen, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung das Projekt „KWR“ auf den Weg gebracht. Hierzu wird die Abwärme kleinerer Rechenzentrumsstandort in den Stadtquartieren zur Versorgung eines stadtweiten Nahwärmenetzes genutzt.

2. Zielsetzung

Strategische Flächenentwicklung im Bereich der Anton-Flettner-Str.:

Die Brachfläche des ehemaligen TOOM-Baumarktes bietet ein Potenzial, um neue Entwicklungsf lächen auszuweisen. Das umliegende Gebiet der Anton-Flettner-Str. ist geprägt von gewerblichen Strukturen und südlich gelegenen, schutzbedürftigen Wohnstrukturen.

Das Planaufstellungsverfahren hat somit zum Ziel, die vorhandenen Strukturen aufzugreifen, zu sichern und nachhaltig verträglich zu machen und dem aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz resultierenden Konfliktvermeidungsgebot zu folgen. Weiterhin sollen die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans den vorhandenen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung über zumindest die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, die maximal überbaubaren Grundstücksflächen als auch der Grünflächen / Vegetationsstrukturen getroffen werden.

Derzeit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Das bedeutet, dass ein Bauvorhaben dann zulässig ist, wenn es sich insbesondere nach Art und Maß seiner baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entsprechende bauliche Entwicklungen müssten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ggf. zugelassen werden, wenn kein Bebauungsplan aufgestellt würde. Die städtebauliche Planung verfolgt das Ziel, einer nachhaltigen und klimaschonenden Bewirtschaftung der zu entwickelnden Flächen.

3. Geltungsbereich

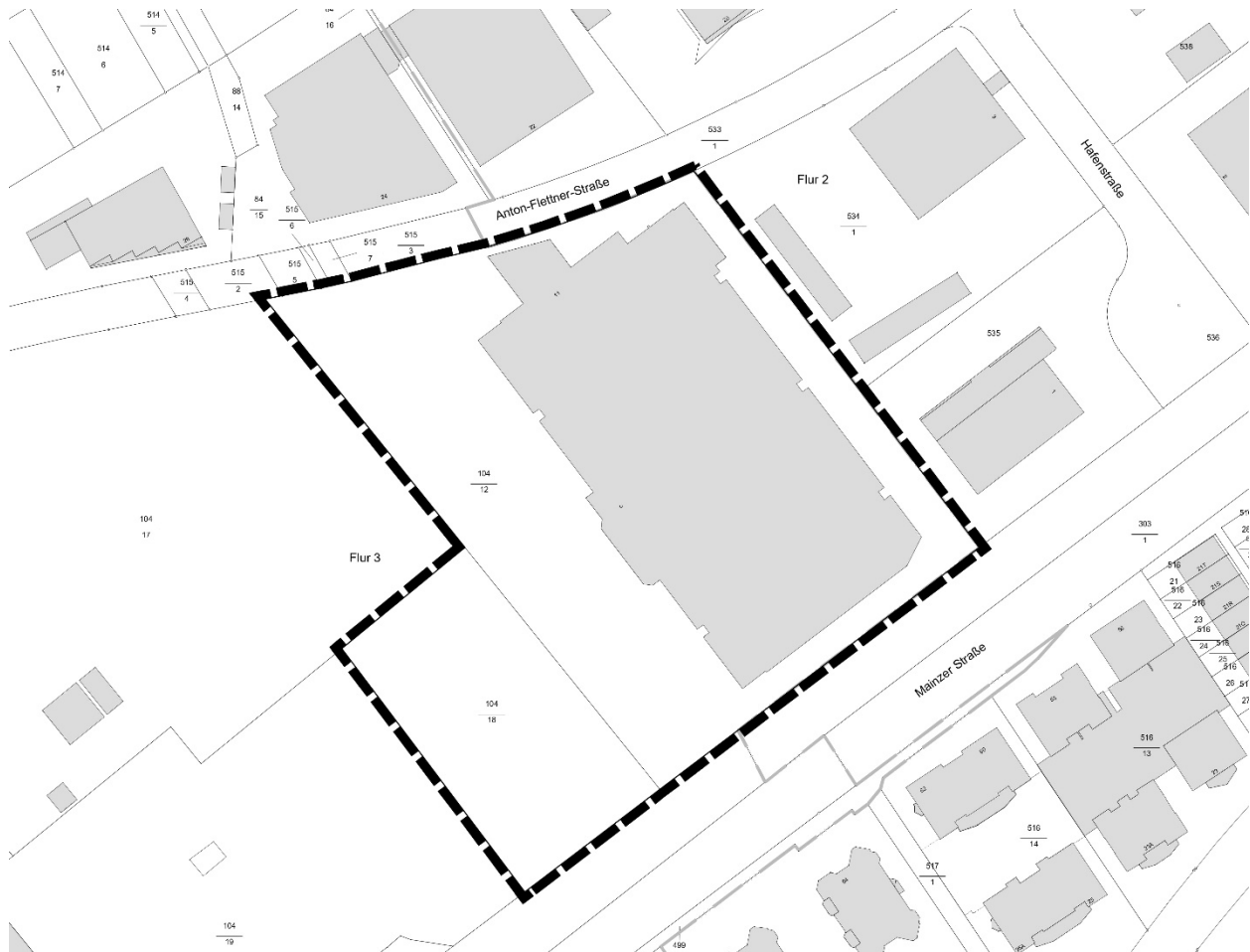


Abb.: Plangeltungsbereich (ohne Maßstab) Bebauungsplan 61.23.34 „Anton-Flettner-Str.“

Er wird begrenzt

- im Norden von der Anton-Flettner-Str.
- im Osten von der Hafenstraße
- im Süden von der Mainzer Straße
- Im Westen grenzt die gewerbliche Nutzung des EKZ-Einkaufszentrums an das Plangebiet

4. Bauleitplanverfahren

Sollte der Aufstellungsbeschluss gefasst werden, würde hiermit das Bauleitplanverfahren gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Zusammenhang mit dem §13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Nach Baugesetzbuch wäre der Vorentwurf eines Bebauungsplans zu erarbeiten und auf Dauer eines Monats auszulegen und die Öffentlichkeit als auch Behörden und andere Träger öffentlicher Belange zu hören. Entsprechend würde mit dem Entwurf des Bauleitplans verfahren. Daran schließt gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung an. Hierzu wird der STV entsprechendes Material vorgelegt. 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:

**Drucksache
2024-762**



Finanzielle Auswirkungen		Ja	
Haushaltsjahr		2024	
Kostenstelle		0961200	
Sachkonto		612000	
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		_____ Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	_____ Euro	
	Ertragserhöhung	_____ Euro	
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung:		Ja	
Sonstige Hinweise:			

D. Rendel
Bürgermeister

J. Laubscheer
Fachbereich III

J. Bartsch
Fachdienst III.2