

## Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 08.01.2019

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	15.01.2019	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	28.01.2019	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	31.01.2019	beschließend

### **Betreff:**

#### **Bebauungsplanentwurf 61.23.48 „Südlich der Bahn“**

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

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der nach § 3 und § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.48 „Südlich der Bahn“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

<b>Bisherige Vorgänge:</b> Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2016 (STV 2016-109)
--

**Ausgangslage**

Im Jahr 2009 lebten in Raunheim noch ca. 15.200 Einwohner, bis zum Jahre 2016 stieg diese Zahl bereits auf über 16.900 Einwohner 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/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 verschlechtern sich die Wohn- und Lebensqualität der in Raunheim lebenden Menschen und die Anpassungsbedarfe bezogen auf die Infrastruktur werden zu deutlich höheren finanziellen Belastungen für die Stadt und die Gebührenzahler führen.

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

### 1. Geltungsbereich

Aus diesem Grunde wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim beschlossen, bauleitplanerisch aktiv zu werden. Der vorliegende Geltungsbereich umfasst das Gebiet südöstlich der Bahnlinie und weist eine Gesamtgröße von rund 45,5 ha auf.

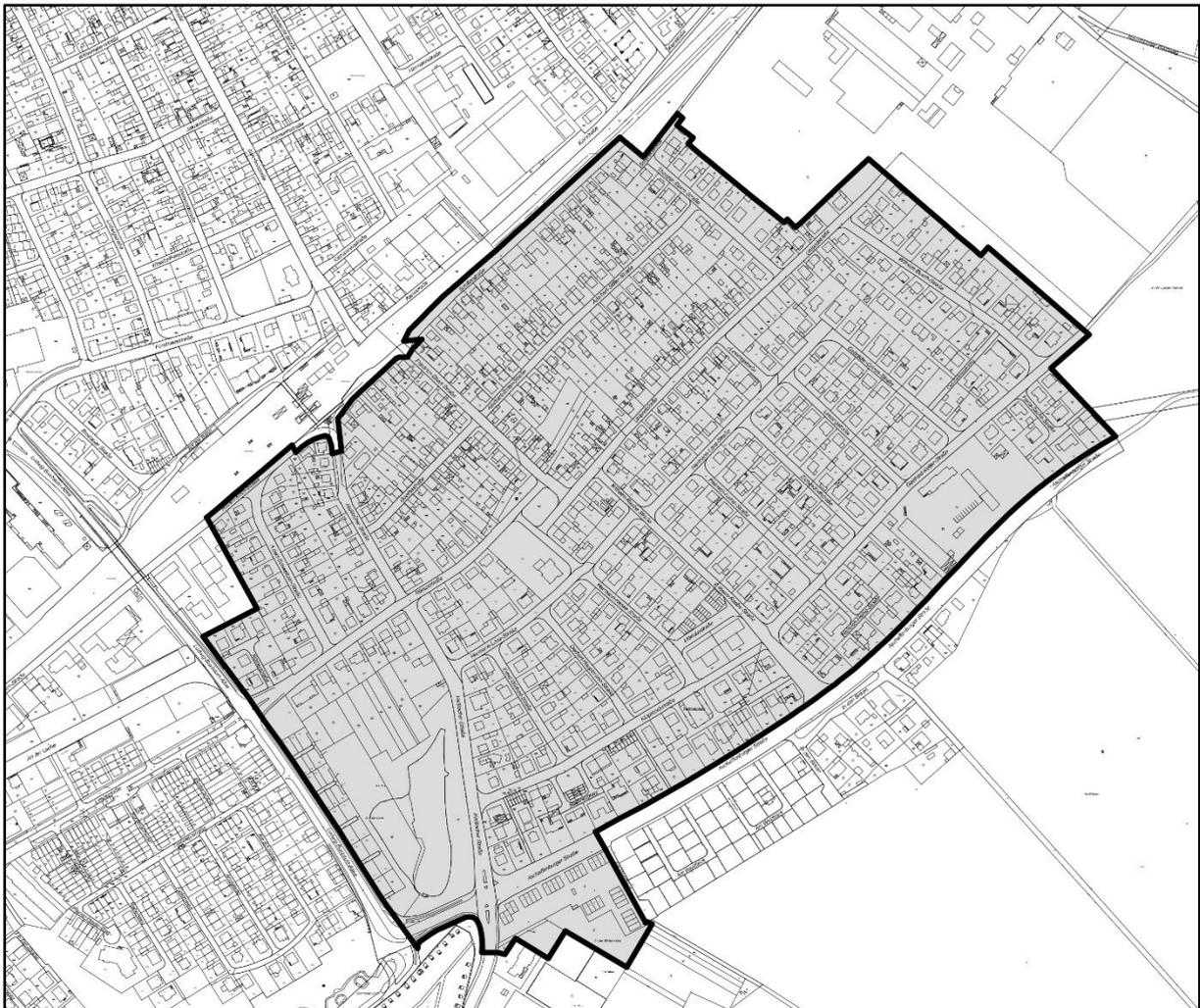


Abb. 1: Lageskizze Plangeltungsbereich

Er wird begrenzt

- im Nordwesten von der Schillerstraße und Robert-Koch-Straße

- im Nordosten vom Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.32 „Resart-Ihm“
- im Südosten von der Aschaffenburger Straße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.25 „In den Birken“
- im Südwesten von der Ludwig-Buxbaum-Allee sowie dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 61.23.17 „An der Lache“.

## 2. Auswirkungen einer weitere Bevölkerungszunahme

Im Folgenden werden Auswirkungen die durch eine fortdauernde Nachverdichtung ausgelöst werden beispielhaft beschrieben.

- Ein weiteres Bevölkerungswachstum, welches sich ausschließlich auf den Bestand konzentriert, fördert die Entstehung von ungesunden Wohnverhältnissen, wie beispielsweise bei Nutzung nicht genehmigter Kellerwohnungen, welche nicht ausreichend belichtet oder unzureichend isoliert und / oder überbelegt sind.
- Die beschriebene Überlastung der technischen, sozialen und verkehrlichen Infrastruktur würde die in Raunheim anzutreffende auffällig niedrige Gebühren- und Steuerstruktur infrage stellen.
- Die Nachverdichtung im Bestand führt zu einer höheren Flächenversiegelung. Damit einhergehend sinken die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser. Diese Möglichkeiten sind jedoch wichtig zur Grundwasserneubildung einerseits und die Erhaltung der Leistungsfähigkeit unserer technischen Infrastruktur (Kanalisation), insbesondere bei Starkregenereignissen, andererseits.
- Die Ausstattung an sozialer Infrastruktur (Kinderbetreuungseinrichtungen) ist ebenfalls nicht für eine weitere Zunahme der Bevölkerung ausgelegt. Bereits heute sind die Folgen des Bevölkerungswachstums spürbar, indem unter hohen finanziellen Aufwendungen bestehende Einrichtungen erweitert bzw. neue geschaffen werden müssen. Zusätzliche Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen können kaum generiert werden.
- Mit einer zunehmenden Flächenversiegelung gehen negative Auswirkungen auf das Kleinklima einher, da wichtige wohnungsnaher Grünstrukturen und Freiräume im Bestand verdrängt werden.
- Ein weiteres Einwohnerwachstum wird sich verschärfend auf die in einigen Teilbereichen ohnehin schon angespannte Parkplatzsituation auswirken. Weiterer Parkplatzbau erscheint in relevantem Umfang weder möglich noch wünschenswert.
- Neue Wohneinheiten gehen mit dem Nachweis von Stellplätzen (Flächenversiegelung) für Kraftfahrzeuge einher, und verursachen über zusätzliche Ziel-, und Quell-, Liefer- und Besucherverkehre weitere Verkehrslärmbelastungen.

## 3. Bauleitplanerisches Konzept

Da bei einem weiteren Bevölkerungswachstum mit dem Eintritt der dargestellten Auswirkungen für die Stadt Raunheim begründet zu rechnen ist, soll auf eine langfristige Stabilisierung und gar Rückführung der Bevölkerungszahlen hingewirkt werden. Zur Erreichung dieses Ziels stehen verschiedene Steuerungsinstrumente zur Verfügung.

Im ersten Schritt soll dieses Ziel mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung angegangen werden. Dieses bietet vielfältige Möglichkeiten, um einem weiteren Bevölkerungswachstum und den damit potenziell verbundenen, negativen Auswirkungen zu begegnen.

In nur noch geringem Umfang werden vorhandene Nachverdichtungspotentiale in dafür geeigneten Stadtquartieren auch tatsächlich planerisch festgelegt. Auf diese Weise lässt sich die Bevölkerungszahl stabilisieren und der kapazitative Druck auf die städtische Infrastruktur erfolgreich abwehren.

Über die gezielte Steuerung und Stabilisierung der Bevölkerungszahl wird einerseits der übergeordneten, regionalplanerischen Zielsetzung 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.

Darüber hinaus werden mit dem Instrument der Bauleitplanung sowohl prägende, gewachsene Baustrukturen erhalten und vor einer unverhältnismäßigen Überformung geschützt als auch ungesunden Wohnverhältnissen effizienter vorgebeugt. Die Inanspruchnahme wohnungsnaher Grün- und Freiflächen wird verhindert, eine unverträgliche Flächenversiegelung nachhaltig reduziert und somit das Kleinklima geschützt.

#### 4. Städtebauliches Konzept

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird grundsätzlich die Erhaltung und Sicherung der im Geltungsbereich angestammten baulichen Strukturen angestrebt. Dazu zählen die in den meisten Straßen anzutreffenden, straßenseitigen Baufluchten, die Bauweise, die Dachformen 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 entsprechend moderate 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.

#### 5. Weiteres Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgte im 2-stufigen Regelverfahren. Dementsprechend wurden die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB) als auch später im Rahmen der Offenlage (§ 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB) über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Sie erhielten jeweils Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Hierzu wurde der Bebauungsplan inklusive der Begründung, des Umweltberichts und anderer Untersuchungsergebnisse auf die Dauer eines Monats sowohl öffentlich im Rathaus ausgelegt

als auch im Internet zur Einsichtnahme abgelegt. Der Zeitraum von frühzeitiger Beteiligung und Offenlage wurden jedes Mal ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Üblicherweise finden sich in eingehenden Stellungnahmen umfänglich kritische Positionen zu den beabsichtigten Zielen und Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Begründen lässt sich dies vor allem damit, dass im Zusammenhang mit der Bebauung von Flächen reale oder ideelle Rechte von Bürgerinnen und Bürgern sowie Träger öffentlicher Belange berührt sein können.

Interessanterweise stellen sich in diesem Verfahren die eingegangenen Stellungnahmen in quantitativer und qualitativer Hinsicht äußerst zurückhaltend dar. So sind die dokumentierten Feststellungen durchweg positiv oder neutral, allein die Stellungnahme der Handwerkskammer Rhein-Main weicht hiervon ab und stellt die Zielsetzung des B-Planverfahrens infrage.

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		Wählen Sie ein Element aus.	
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.			

# Drucksache 2019-473



Jühe  
Bürgermeister

Laubscheer  
Fachbereich III

Gomille  
Fachdienst III.2

## Anlage(n):

- Anlage 1: Rechtsplan
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Abwägung
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 5.1: Bestandskarte
- Anlage 6: Artenschutz
- Anlage 6.1: Artenvorkommen
- Anlage 7: Schallschutz
- Anlage 8: Liste der Beteiligten