

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 28.04.2023

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	02.05.2023	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	08.05.2023	
Haupt- und Finanzausschuss	09.05.2023	
Stadtverordnetenversammlung	11.05.2023	

Übergeordnete Themen

Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Themenziele

Betreff:

Bebauungsplanvorentwurf 61.23.48 „Südlich der Bahn“

hier: 1. Änderung

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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans 61.23.48 „Südlich der Bahn“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:
-

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Nr. 61 23.48 "Südlich der Bahn" wurde am 31.01.2019 als Satzung beschlossen und ist seit dem 16.02.2019 rechtskräftig. Er dient der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets.

In einem vergleichweisen kleinen Teilgebiet lässt der Plan aufgrund eines ungünstigen Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksflächen aber nur eingeschränkt bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu. Da es in Bezug auf die Nutzung der Grundstücke zu einer städtebaulich nicht begründbaren Ungleichbehandlung zu den übrigen Grundstücken des Plangebietes kommt, soll der Bebauungsplan allein für dieses kleine Teilgebiet entsprechend geändert werden.

2. Plangeltungsbereich

Das 0,46 ha große Plangebiet befindetet am südöstlichen Siedlungsrand von Raunheim. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich durchweg um eine Wohnbebauung mit ein- bis zwei Vollgeschossen, die als Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße errichtet wurde. Die Vorgartenzone ist meist begrünt, wird zum Teil aber auch durch größere Flächenversiegelungen geprägt. Die Wohngebäude weisen jeweils ein bis zwei Wohneinheiten auf.

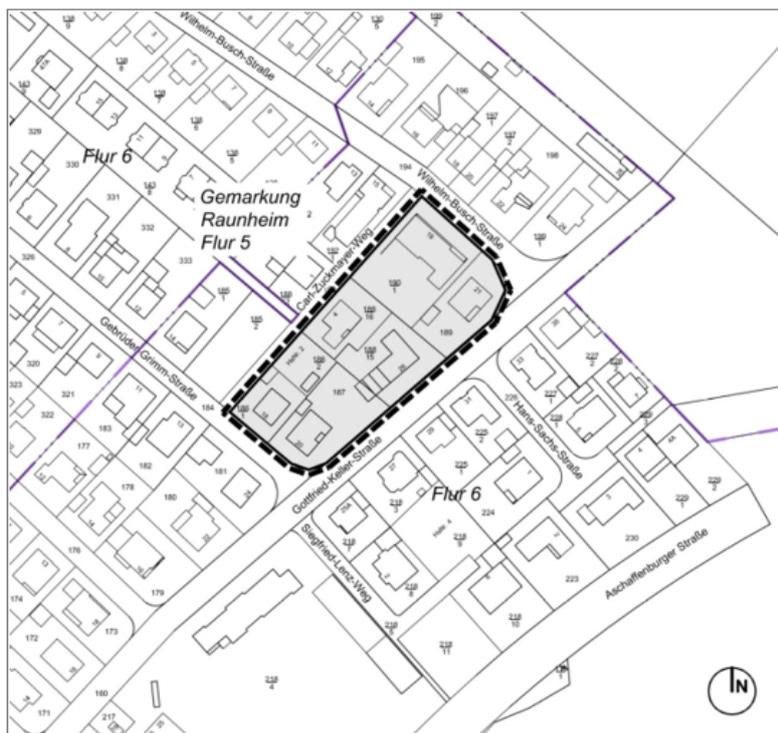


Abb. 1: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan 61.23.48 – „Südlich der Bahn“ 1. Änderung (ohne Maßstab)

Er wird begrenzt

- im Norden von dem Carl-Zuckmayer-Weg
- im Süden von der Gottfried-Keller-Straße
- im Osten von der Wilhelm-Busch-Straße
- im Westen von der Gebrüder-Grimm-Straße

3. Wesentliche planungsrechtliche Änderungen

Die Änderung erstreckt sich in erster Linie auf die neue Abgrenzung des Baufensters in der Planzeichnung.

In Bezug auf die textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise wurden nur diejenigen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, die das Plangebiet auch tatsächlich betreffen. Alle anderen textlichen Elemente des rechtskräftigen Bebauungsplans sind für das Plangebiet nicht relevant und werden daher nicht übernommen, wobei sich hierdurch keinerlei negative Veränderung der gegebenen Situation ergibt.

Folgende geringfügige Änderung die „Überbaubare(n) Grundstücksfläche(n)“ betreffend wurde vorgenommen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als nunmehr ein durchgehendes Baufenster festgesetzt worden, um hier in gewissem Umfang planerische Freiheit hinsichtlich der Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Sie halten zu den angrenzenden Straßen den durch den Bestand und in der näheren Umgebung festgesetzten Abstand ein, sodass weiterhin die Bildung einer Vorgartenzone sichergestellt ist.

Die textliche Festsetzung zur Anordnung von Garagen und Carports wurde dahingehend geringfügig geändert, als dass diese Anlagen nun die vordere Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Bislang wurde festgesetzt, dass sie einen Mindestabstand zur Straße von 5 m einhalten müssen. Dies ist im Plangebiet aber nicht durchgehend sinnvoll, da die Baugrenzen entlang des Carl-Zuckmayer-Wegs nur einen Abstand von 3 m zur Straße haben und ein größerer Abstand nur für Garagen und Carports in diesem Bereich städtebaulich nicht erforderlich ist. Die anderen Baugrenzen halten jeweils einen Straßenabstand von 5 m ein.

4. Weitere Verfahrensschritte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 61.23.48 "Südlich der Bahn" 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	
	Ertragserhöhung	_____ Euro	
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung:		Ja / Nein	
Sonstige Hinweise:			

David Rendel
Bürgermeister

J. Laubscheer
Fachbereich III

K. Gomille
Fachdienst III.2

Anlage(n):

- (1) Anlage 1 Entwurf des Bebauungsplans
- (2) Anlage 3 Entwurf der Begründung
- (3) Anlage 4 Abwägungsunterlage