Drucksache
2021-946

STADT RAUNHEIM

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 22.01.2021

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	26.01.2021	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	01.02.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	02.02.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	04.02.2021	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.35 „Im Plauel“ - 2. Änderung
hier: 1. Abwägung der nach den § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfs als Satzung nach § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der nach § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB eingegangen Stellungnahmen (Anlage 3) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans 61.23.35 „Im Plauel“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge: -

1. Ausganglage

Der Bebauungsplan 61.23.35 „Im Plauel“ ist seit dem 12.08.2015 rechtskräftig. Durch die Planung wurden die rechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes „Airgate One“ geschaffen. Die Planung dient grundsätzlich er allgemeinen Aufwertung des Wirtschaftsstandorts Raunheim, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der städtebaulichen Ordnung der bislang heterogenen Siedlungsstruktur in der Kelsterbacher Straße. Im Rahmen einer 1. Änderung wurden zu Beginn des Jahres 2019 im Bereich an der B 43 für den geplanten Hotelneubau geringfügige Anpassungen vorgenommen. Mitte des letzten Jahres wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 2015 wurde somit Rechtssicherheit hinsichtlich der Bebaubarkeit des gesamten Gebietes geschaffen. Ehemals konnte eine Bebauung allein nach § 34 Baugesetzbuch erfolgen. Das bedeutete, dass sich eine neue Bebauung in die vorhandene Charakteristik einzufügen hatte. Eine städtebauliche Weiterentwicklung ließ der genannte Paragraf aber nicht zu. Dies änderte sich mit dem Bebauungsplan derart, dass die gegebenen Lagequalitäten in Verbindung mit besagter Rechtssicherheit dazu führten, die im Eigentum des Eigenbetriebs Stadtentwicklung befindlichen Grundstücke nicht nur schnell sondern auch hinsichtlich der perspektivisch zu vereinnahmenden Gewerbesteuer attraktiv weiterveräußern zu können.

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Raunheim führt dazu, dass nunmehr auch bereits bebaute gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, für bauliche Weiterentwicklungen interessant werden. So zum Beispiel das entlang der Kelsterbacher Straße liegende Mischgebiet. Diese Fläche befindet sich hier beinah vollständig in privatem Eigentum. Feststellbar ist derzeitig eine Entwicklung bei der eine signifikante Anzahl dieser Grundstücke peu à peu an lokale als auch regionale Unternehmen veräußert wurden. Dies dokumentiert zum einen zwar die grundsätzliche Attraktivität des Standortes. Um aber die erreichten Ergebnisse in den übrigen Teilbereichen qualitativ zu sichern waren die vorhandenen Festsetzungen zu überprüfen und ggfls. neu auszurichten.

2. Städtebauliche Zielstellung

Mit der Entwicklung des Gewerbestandortes war von Beginn an als grundlegende Zielsetzung die Verbesserung der allgemeinen Wirtschaftsstruktur, die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auf der Basis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbunden. Dieses Ziel bestand und besteht über alle genannten Änderungen hinweg fort. Als wichtigste Änderungen sind insbesondere folgende vorgesehen:

- Für das Mischgebiet war bislang eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 10 m vorgesehen. Um das Mischgebiet ein Stück weit an die umgebenden Bau-

  möglichkeiten anzupassen und auch hier eine dem Baugesetzbuch entsprechende etwas intensivere bauliche Nutzung (Innen- vor Außenentwicklung) zu ermöglichen, wird nun eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einer maximalen Höhe von 14 m planungsrechtlich abgesichert.

- Die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 unverändert übernommen. Die GRZ darf weiterhin durch die in § 19 (4) aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 überschritten werden. Dies sind vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Nutzung angemessene Werte, die in begrenztem Umfang eine harmonisierende bauliche Entwicklung ermöglichen.

- Bislang wurde für diesen Bereich keine Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung der „offenen Bauweise“ muss ein seitlicher Grenzabstand eingehalten werden und die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten. Damit wird eine aufgelockerte Kleinteiligkeit der Bebauung im Plangebiet sichergestellt.

- Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden bisher allein durch Baugrenzen und nunmehr aber auch durch eine Baulinie in Richtung Kelsterbacher Straße bestimmt. Sie folgen in ihrer Ausdehnung der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. An diese ist mit 60 % der Länge eines Gebäudes parallel zur Straße anzubauen. Damit wird sichergestellt, dass die bislang ungefasste Nordwestseite der Kelsterbacher Straße in Zukunft durch neue hier entstehende Baukörper gefasst und damit eine Harmonisierung und städtebauliche Ordnung der Bebauung in diesem Bereich erzielt wird.

- Gebäude, die in 2. Reihe hinter den direkt an der Kelsterbacher Straße liegenden Gebäuden errichtet werden, sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Um die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im vorderen und rückwärtigen Bereich der Grundstücke vor störenden Baulichkeiten zu schützen, sind hier keine Garagen oder Nebenanlagen zulässig. Im rückwärtigen Bereich wird damit die mögliche zusammenhängende Gartenzone im Anschluss an die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Private Grünfläche mit den ortsbildprägenden Eichen gesichert, während im vorderen Grundstücksbereich das Straßenbild vor einer regellosen Garagen- bzw. Nebengebäudeansammlung bewahrt wird.

3. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.

1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378) erstellt.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Plauel - 2. Änderung" befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Raunheim. Er umfasst in der Flur 7 in der Gemarkung Raunheim die in der Übersicht dargestellten Flurstücke. Die Fläche beträgt ca. 1,2 ha.

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Plauel“ (schwarze Umrandung)

5. Verfahren nach § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 61.23.35 Bebauungsplans „Im Plauel“ wurde im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom 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 § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

6. 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 Stadtverordnetenver-
versammlung 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.

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>

Finanzielle Auswirkungen		Ja	
Haushaltsjahr		2020	
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) Entwurf Rechtsplan
(2) Entwurf Begründung
(3) Abwägungsunterlagen