

**Beschlussvorlage**

- öffentlich -

Datum: 07.12.2021

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	09.12.2021	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	13.12.2021	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	14.12.2021	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2021	beschließend

**Betreff:**

**Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“**

hier: 1. Änderung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der nach den § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 3) wird im Einzelnen und die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“ - 1. Änderung wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

Bisherige Vorgänge: -

**1. Ausgangslage**

Der Bebauungsplan 61.23.47 „Schleusenstraße“ als Teil eines Gesamtkonzeptes zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Stadtgebietes von Raunheim ist seit dem 19.09.2020 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan wurde die vorhandene Wohnbebauung gesichert und eine verträgliche Nachverdichtung festgelegt, um die hohe Wohn- und Lebensqualität im Gebiet zu erhalten. Hierzu zählt auch die Erhaltung und Erweiterung von Grünbestände in den hinteren Gartenbereichen der Grundstücke. Daneben wurden Festsetzungen getroffen, um auch die entsprechenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet zu sichern als auch dort städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklungen zu ermöglichen.

Zu der Zeit als die Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplan Beschluss fasste, wurde zeitlich parallel, und zuvor nicht erwartbar, ein Rückbau der Außenwirtschaft des TSV Raunheim in der Mainzer Straße vorgenommen. Dadurch entstand ungewollt eine rechtliche Situation, die insbesondere für den Verein als auch für die Stadt Raunheim unbefriedigend war. Wäre die Außenwirtschaft in der bestehenden Form verbleiben und von einem zukünftigen Pächter weiter genutzt worden, hätte sich durch den Bestandsschutz kein Problem ergeben. Nach dem Abriss der Anlagen der Außenwirtschaft ist allerdings der Bestandsschutz erloschen. Eine Wieder- bzw. Neuerrichtung war nunmehr auf Grund der Lage der Baugrenze im Bebauungsplan nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar. Dies hat entsprechend Auswirkungen auf die weitere wirtschaftliche Nutzung des Hauptgebäudes und damit auch auf die ökonomische Handlungsfähigkeit des Vereins, dessen Einnahmen nicht unmaßgeblich auf den Pachteinahmen aus dem Gaststättenbetrieb beruhen.



Abb. 2 und 3: Lagevergleich der Baugrenze (dunkelblau) - links: Erfassung / rechts: 1. Änderung

Der TSV ist für die Raunheimer Stadtgesellschaft in verschiedenen Aspekten von besonderer Bedeutung. Um seine soziale Funktion zu sichern, erscheint die Sicherung seiner ökonomischen Handlungsfähigkeit geboten. Zu diesem Zweck sollte die Baugrenze im Bereich der zwischen Schleusenstraße und Ziegelhüttenweg in Richtung Mainzer Straße (Mischgebiet) vorverlegt werden.

## 2. Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung mit einer Größe von ca. 4.800 m<sup>2</sup> umfasst Teile der Flurstücke 98/1, 99/3, 100/3, 103/2, 104/1, 106/1, 108/2, 112/2, 112/11 und 713/1 in der Flur 2, im Bereich der Mainzer Straße der Gemarkung Raunheim.

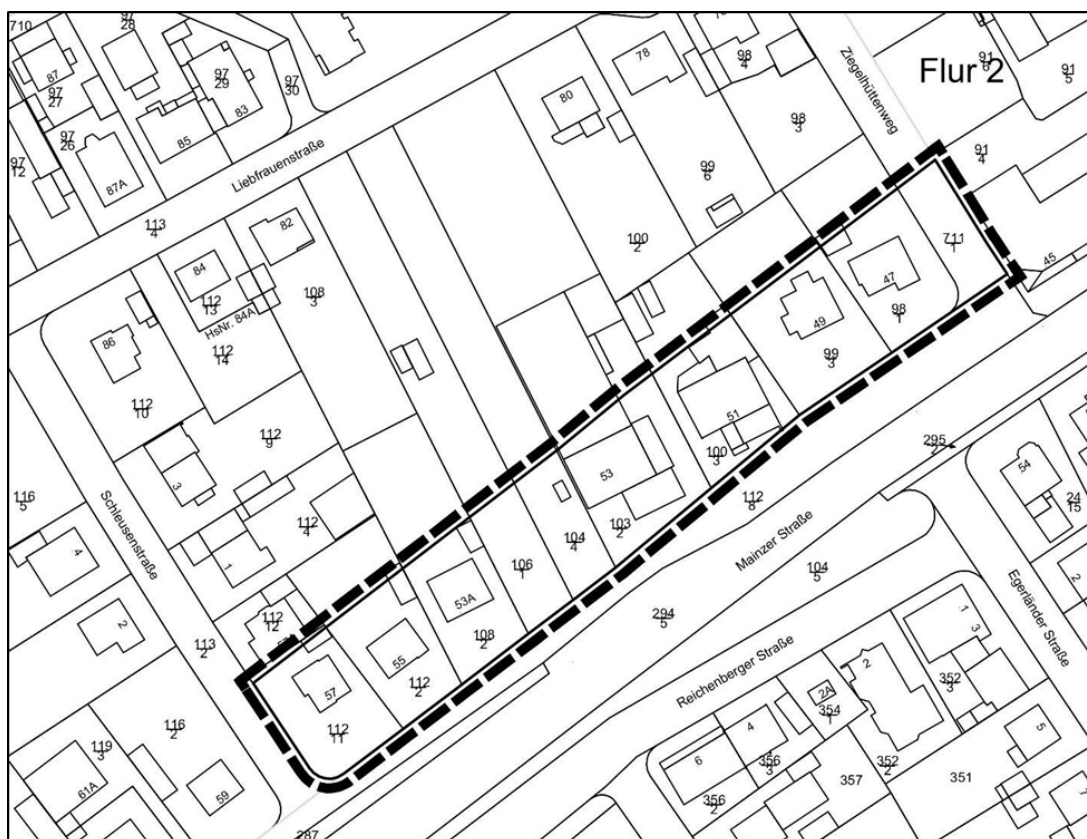


Abb.1: Übersicht Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 61.23.47 „Schleusenstraße“ (ohne Maßstab)

## 3. Planungsrechtliche Änderung

Für die Fälle, in denen ein bestehendes Gebäude, das auch nur zum Teil außerhalb der überbaubaren Fläche des geplanten Bebauungsplanes steht, aufgrund eines (ansonsten) baurechtlich zulässigen An- oder Umbaus seinen Bestandsschutz verlieren würde und demzufolge wegen dem Übertreten des Baufensters nicht genehmigungsfähig wäre, wurde eine Ausnahmefestsetzung nach § 23 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO getroffen. Die Festsetzung wurde auf diejenigen Gebäude begrenzt, auf denen zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses bereits genehmigte Bestandsgebäude existieren, die zumindest zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen.

Im vorliegenden Plangeltungsbereich sind aber im Gebäudebestand relativ große Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze vorhanden. Damit sichergestellt ist, dass auch zukünftig die Gebäude in vorhandenem Umfang - auch bei einem wesentlichen Umbau oder Neubau - erhalten bleiben können, wurde hierzu die Baugrenze in Richtung Mainzer Straße verlegt. Zur Wahrung einer einheitlichen städtebaulichen Raumkante wird die Baugrenze für den gesamten Bereich zwischen Ziegelhüttenweg und Schleusenstraße (Mischgebiet) angepasst. Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Urfassung bleiben weiterhin unverändert bestehen.

#### **4. 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 Bebauungsplangentwurf 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.			

Jühe  
Bürgermeister

Laubscheer  
Fachbereichsleitung III

Gomille  
Fachdienstleitung III.2

**Drucksache  
2021-136**



Anlage(n):

- (1) Entwurf des Bebauungsplans (Zeichnerische und textliche Festsetzungen)
- (2) Entwurf der Begründung
- (3) Abwägungsunterlage