

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 21.01.2022

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	25.01.2022	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	31.01.2022	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	01.02.2022	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	03.02.2022	beschließend

Betreff:

Bebauungsplan 61.23.42 „Am gemeinen Damm“

hier: Antrag zur erneuten Änderung des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Änderung des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans beim zuständigen Planungsträger zu beantragen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

-

Ausgangssituation

Die Städte Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach vereinbarten die gemeinsame Erbringung von zentralen Dienstleistungen für ihre Bürgerinnen und Bürger u. a. in den Bereichen Grünpflege, Straßenreinigung, Abfallentsorgung, Bauhofdienstleistungen etc.

Hierfür wurde die Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts gewählt, weil diese unter den gegebenen rechtlichen Möglichkeiten als zulässig und wirtschaftlicher als eine Zweckverbandskonstruktion festgestellt wurde.

Wesentliches Motiv für den Zusammenschluss war die wirtschaftlichere Erbringung von Leistungen, um sowohl die städtischen Haushalte als auch die Gebührenzahler perspektivisch entlasten zu können. Gemeinsames Verständnis der drei Städte war zudem, dass eine deutlich verbesserte Wirtschaftlichkeit im Wesentlichen nur dadurch erreicht werden könne, dass eine optimierte betriebliche Verfasstheit an einem neu zu errichtenden zentralen Standort unter Anwendung optimierter betrieblicher Prozesse realisiert wird. In diesem Zusammenhang erklärte sich die Stadt Raunheim bereit, für eine Realisierung eines gemeinsam getragenen zentralen Standortes auf dem Gelände des Abwasserzweckverbandes umfänglich Grundstücksankäufe zu tätigen, um hinreichend Fläche für die neuen Betriebsanlagen erreichen zu können. Vorgesehen war, dass zunächst Raunheim und Rüsselsheim in die neue AöR eintreten und die Stadt Kelsterbach, nach sorgfältiger Ermittlung des eigenen Leistungs- und Kostenspektrums, später hinzustoßen sollte.

Bereits nach Inbetriebnahme des Städteservices Raunheim / Rüsselsheim AöR am 01.01.2016 veränderten sich nach den Kommunalwahlen im März 2016 die politischen Positionierungen zur interkommunalen Zusammenarbeit im Bereich der Bau- und Betriebshofdienstleistungen. So ließ der Magistrat der Stadt Rüsselsheim die rechtlichen Möglichkeiten zur Rückabwicklung der AöR prüfen, und die Errichtung des vereinbarten gemeinsamen Standortes auf dem Gelände des Abwasserzweckverbandes wurde von der neuen Mehrheit im Stadtparlament verworfen.

Damit ließen sich die planerisch bereits vorbereiteten optimierten Arbeitsprozesse und damit die verbundenen wirtschaftliche Vorteile nicht mehr realisieren. In der Konsequenz betrieb die Stadt Kelsterbach nicht weiter, sich der dafür ursprünglich vorbereiteten interkommunalen Bau- und Betriebshofkonstruktion anzuschließen. Zwar unternahm die Stadt Raunheim immer wieder Anläufe, in der Stadt Rüsselsheim eine Entscheidung zugunsten eines gemeinsamen Standortes auf dem Gelände des Abwasserzweckverbandes zu erreichen, scheiterte aber an den jeweiligen Mehrheitsverhältnissen.

Unter dem Eindruck dieser Entwicklung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim beschlossen, dass nach einem Scheitern des Projektes *zentraler Standort Bau- und Betriebshof auf dem Gelände des Abwasserzweckverbandes* ein Ausstieg aus der Städteservice Raunheim / Rüsselsheim AöR initiiert werden soll.

Dieser Absicht haben sich mittlerweile die aus Rüsselsheim entsandten Verwaltungsratsmitglieder der AöR angeschlossen, allerdings mit der Begründung, eine drohende Verteuerung von kommunalen Dienstleistungen durch eine Umsatzsteuerpflicht abwenden zu wollen. Durch Beschluss des Verwaltungsrates ist nunmehr ein Prozess mit dem Ziel eingeleitet worden, eine Auflösung der AöR unter Beachtung der wirtschaftlichen Interessen der beiden Städte planerisch vorzubereiten.

Nachdem also nunmehr klar ist, dass auf dem Gelände des Abwasserzweckverbandes sowie den von der Stadt Raunheim ergänzend erworbenen Flächen kein Bau- und Betriebshofareal mehr entstehen wird, ist zur Abwendung eines wirtschaftlichen Schadens und zum Zwecke eines sorgsamsten Umgangs mit Flächenbedarfen für gewerbliche Zwecke eine alternative Nutzung zu planen und vorzubereiten. Folglich hat die Stadt Raunheim für den Prozess der Auflösung der AöR geltend gemacht, dass wesentliche Teile, des für den Bau des zentralen Bau- und Betriebshofes vorgesehenen Geländes im Bereich des Abwasserzweckverbandes an die Stadt Raunheim eigentumsmäßig zu übertragen ist. Die Preisbildung soll sich an den unter Kommunen üblichen Verfahren orientieren (z. B. Bodenrichtwerte, Gutachterausschuss).

Nach der ursprünglichen Vereinbarung der Städte galt für die Stadt Raunheim seinerzeit der Auftrag, für den zentralen Bau- und Betriebshof auf dem Gelände des Abwasserzweckverbandes Baurecht zu schaffen. Gemäß dem Selbstverständnis der Stadt, bei interkommunalen Vereinbarungen stets ein verlässlicher Partner zu sein, wurden die dafür erforderlichen planerischen Leistungen sofort auf den Weg gebracht. Hierzu gehörten u. a. die Vorbereitungen sowie Durchführung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.



Abb. 1: Luftbildausschnitt

Mit der Neudarstellung der notwendigen Fläche als Gemeinbedarfsfläche wurde ein wesentlicher Schritt schließlich auch abgeschlossen. Ein Beschluss der STV über den auch erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans als Satzung ist dann aus den aufgezeigten Gründen, nämlich der ablehnenden Haltung der Stadt Rüsselsheim, nicht mehr erfolgt.

Weiteres Vorgehen:

Da die Stadt Raunheim in relevantem Umfang in die Vorbereitung der Fläche für einen interkommunalen Bau- und Betriebshof investiert hat (Grundstücksankäufe, Planungsleistungen, Verfahrensaufwand etc.), sollte das von ihr nicht selbst verschuldete Scheitern der Städteservice Raunheim / Rüsselsheim AöR nicht zu einem erheblichen wirtschaftlichen Schaden führen. Dieser kann dadurch abgewendet werden, dass die auf dem Abwasserzweckverbandsgelände vorhandene Fläche, die für den Bau- und Betriebshof vorgesehen war, nunmehr in das vollständige Eigentum der Stadt Raunheim gelangt und sodann als gewerblich nutzbare Fläche Einnahmen aus Grundstücksverkaufserlösen und Gewerbesteuer ermöglicht. Um dieses Ziel zu erreichen, sind die bauleitplanerischen Voraussetzungen anzupassen.

Antrag auf Änderung des Regionalplans / Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP)

Gemäß § 1 Absatz 4 sowie § 8 des Baugesetzbuches sind Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen und aus dem Flächennutzungsplan (hier: RegFNP) zu entwickeln. Der Plangeltungsbereich befindet sich, wie zu erkennen ist, angrenzend an Flächen für „Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ (s. gelbe Darstellung) des RegFNP.



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Die rote Fläche in Form eines liegenden offenen U beschreibt die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Bau- und Betriebshof“. Da ein künftiger Bebauungsplan allein eine solche Bebauung absichern könnte ist der Regionale Flächennutzungsplan abermals zu ändern. Ein ent-

sprechender Antrag ist beim Planungsträger (Regionalverband und Regierungspräsidium) zu stellen.

Nach der Lage der Fläche kommt für eine künftige Nutzung allein eine gewerbliche (in Richtung der nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen) in Frage. Wohnbauliche Nutzungen scheiden aus Gründen der Siedlungsbeschränkung grundsätzlich aus. Die südöstlichen Flächen (entlang der Mainzer Straße) werden wieder auf die Darstellung Fläche für „Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung“ zurückgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Nein	
Haushaltsjahr		2022	
Kostenstelle		0961200	
Sachkonto		612000	
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		Ja	
Sonstige Hinweise:			
Klicken Sie hier, um Text einzugeben.			

Jühe
Bürgermeister

Laubscheer
Fachbereich III

Gomille
Fachdienst III.2