Drucksache
2021-947

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 61.23.27 „Mönchhof“
hier: 3. 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 der 3. Änderung des Bebauungsplans 61.23.27 „Mönchhof“ wird gefasst und ist durch die Verwaltung öffentlich bekannt zu machen.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge: -

1. Ausgangslage

Die Stadt Raunheim hat im Jahr 2001 den Bebauungsplan „Mönchhof/ Teilbereich Raunheim“ auf Basis der in den Grundzügen im Jahr 1995 vereinbarten Landes- und Regionalplanung beschlossen. Grundlage war der landesplanerische Wunsch, auf einer 30 ha großen Teilfläche des Geländes der ehemaligen Caltex-Raffinerie ein Güterverkehrszentrum (GVZ) und auf den restlichen rund 60 ha großen Flächen ein Gewerbegebiet einzurichten.
Die Aufgabe der erstgenannten landesplanerischen Ziele führte zu einer 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mönchhof/ Teilbereich Raunheim“ und einer Erweiterung des Gewerbegebietes um die Flächen des ursprünglichen Güterverkehrszentrums. Der Bebauungsplan Mönchhof – 1. Änderung erlangte im Juli 2010 Rechtskraft.
Der bestehende Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung (66,2 ha) wurde 2015 in einem Teilbereich von ca. 10 ha im Rahmen der 2. Änderung angepasst: Hierbei wurden die Baufelder F5 und F6 sowie M1 zu einem Baufeld F15 verschmolzen.
Der bestehende Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung (66,2 ha) soll nun in einem neuen Teilbereich von ca. 2.250 m² (0,225 ha) für die Fläche M2 angepasst werden.

2. Plangeltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) ist ein Teilgebiet des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung in der Flur 13 der Gemarkung Raunheim und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 32/86 und 32/64.

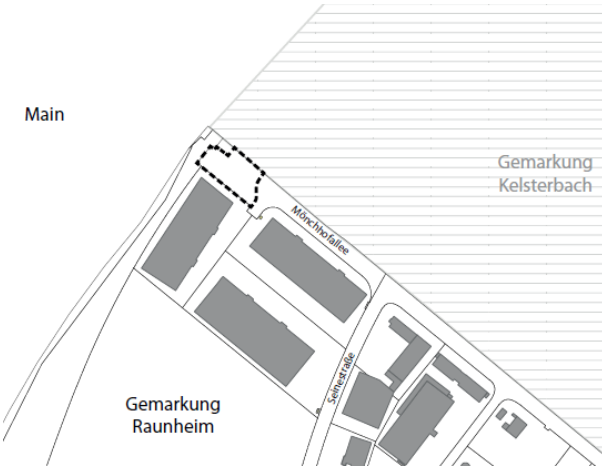

Abb.: Übersicht Geltungsbereich Bebauungsplan 61.23.27 „Mönchhof“ 3. Änderung (o. Maßstab)

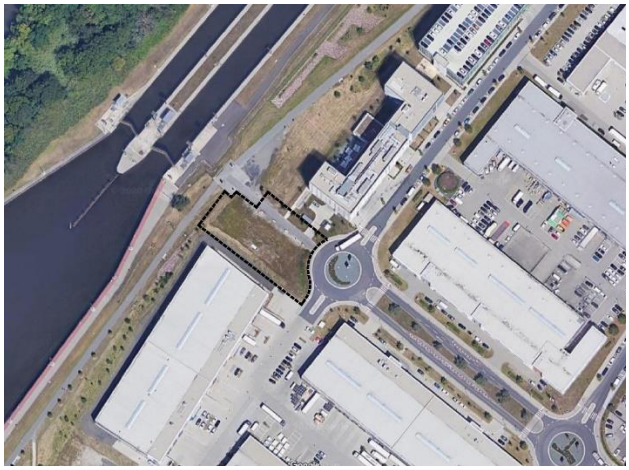

Abb.: Luftbild (Quelle Google Maps) mit Umgriff Bebauungsplan 61.23.27-3 „Mönchhof“ (o. Maßstab)

Das Plangebiet wird durch den Kreisel am Ende der Mönchhofallee (süd-östlich), das Baufeld F16 (nord-östlich), das Mainvorland (nord-westlich) sowie das Baufeld F15 (süd-westlich) begrenzt.
Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst das Baufeld M2 und weist eine Fläche von 2.250 m² (0,225 ha) auf.

3. Städtebauliche Ziele

Aufgrund des starken Bevölkerungsanstieges in der Stadt Raunheim in den vergangenen Jahren ist auch der Anteil an Kindern im Kindergartenalter erheblich gestiegen. Um den Rechtsanspruch gem. § 24 Abs. 2 Achtes Sozialgesetzbuch auf einen Kitaplatz ab dem 13. Lebensmonat bis zum Schuleintritt erfüllen zu können, wurden in den Jahren 2018 – 2020 zwei weitere Kitas mit insgesamt 9 zusätzlichen Kitagruppen gebaut und in Betrieb genommen.

Aufgrund der Tatsache, dass die Stadt Raunheim in jeder der neun städtischen Kitas inklusiv arbeitet, reduziert sich das eigentliche Platzangebot immer dann, wenn Kinder mit Behinderung aufgenommen werden, dies ist in jeder Kita (teilweise mit mehreren Einzelintegrationsmaßnahmen gleichzeitig) der Fall. Z.B. bei Aufnahme von vier Kindern mit Beeinträchtigung pro Kita reduziert sich das Platzangebot in der Einrichtung um acht Plätze. Da es häufig nicht vorhersehbar und planbar ist, ob ein Kind als Einzelintegration Anerkennung findet, ist das tatsächlich zur Verfügung stehende Platzangebot immer variabel. Somit kann immer der Fall eintreten, dass die Stadt Raunheim rechtlich verpflichtet ist, Plätze anzubieten, diese aber nicht ausreichend zur Verfügung stehen.
Aber auch auf Grund der fortschreitenden Entwicklung der Grundstücksflächen auf dem Mönchhof-Gelände und der dynamischen Ansiedlung von Unternehmen hat sich über die Jahre aus den Unternehmen selbst ein Bedarf hinsichtlich einer Kinderbetreuungseinrichtung für die dort tätigen Beschäftigten und deren Familien ergeben.

Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof“ - 1. Änderung sind Einrichtungen für soziale Zwecke bereits ausnahmsweise zulässig. Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht der Kreisverwaltung Groß-Gerau ist die ergänzende Nutzung „Kindertagesstätte/ Kindergarten“ letztlich jedoch eindeutig über ein Bebauungsplanänderungsverfahren abzusichern.

Zur dauerhaften Sicherung des Rechtsanspruches auf einen Kitaplatz und auch zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes ist die Stadt Raunheim somit an einem flexiblen, ergänzenden Angebot interessiert. Die durch die Stadt belegbaren Plätze in einer privaten Kita würden es ermöglichen, sämtlichen unvorhersehbaren unterjährigen Anmeldungen im U3 Bereich entsprechen zu können und die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu steigern.

4. Bauleitplanerisches Konzept und wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderungen erstrecken sich sowohl auf die Planzeichnung als auch auf die textlichen Festsetzungen.
Die zeichnerischen Änderungen zielen darauf ab, für die neue Nutzung als Kindertagesstätte/ Kindergarten den geänderten Grundstückszuschnitt in Verbindung mit den dazugehörigen erforderlichen Außenbereichen/ Spielflächen inklusive Erschließung und Stellplätzen zu sichern.
Parallel dazu wurden die bereits rechtskräftigen Festsetzungen & Hinweise mit Hinblick hierauf präzisiert.

Wesentliche Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen:

- Maß der Nutzung - Grundstückszuschnitt: Neudefinition in der Breite und Verschiebung
- Höhe baulicher Anlagen: Aufhebung der minimal zulässigen Bauhöhen M2; Anpassung der maximal zulässigen Bauhöhen gemäß neuem Grundstückszuschnitt
- Neue Flächenausweisung: Private Grünfläche
- Neue zeichnerische Einträge: Bäume Bestand und Stellplätze
- Entfall der Fläche „B2“ i.V.m. den ehemaligen diese betreffenden Textfestsetzungen

Wesentliche Änderungen der textlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Aufnahme der ausdrücklichen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte/ Kindergarten
- Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen/ Verkehrsflächen: Aufnahme der ausdrücklichen Zulässigkeit für die Erschließung sowie die Anordnung von Stellplätzen für die Nutzung als Kindertages-stätte/ Kindergarten
- Private Grünfläche: Aufnahme der ausdrücklichen Zulässigkeit für die Erschließung sowie die Anordnung von Stellplätzen für die Nutzung als Kindertagesstätte/ Kindergarten

5. 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanentwurfs als Satzung beschlossen werden, würde das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses enden. Der Bebauungsplan hätte dann Rechtskraft erlangt.

STADT RAUNHEIM

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Ja	
Haushaltsjahr		2020	
Kostenstelle		6779000	
Sachkonto		6120000	
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 Fachbereichsleitung III	Gomille Fachdienstleitung III.2

Anlage(n):
(1) Entwurf des Bebauungsplans
(2) Entwurf der Begründung