

## **Beschlussvorlage**

- öffentlich -

Datum: 03.11.2015

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	10.11.2015	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	16.11.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	17.11.2015	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	19.11.2015	beschließend

### **Betreff:**

**Bebauungsplan 61.23.27-2 – „Mönchhof 2. Änderung“  
hier: Satzungsbeschluss nach §10 BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Abwägung der nach §3 und §4 BauGB Rahmen im der Beteiligung (Anlage 5) eingegangenen Stellungnahmen wird im Einzelnen die Abwägung im Gesamten beschlossen.
2. Der Bebauungsplan 61.23.27 – „Mönchhof“ in der Fassung seiner 2. Änderung wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Der Satzungsbeschluss ist durch die Verwaltung ortsüblich bekannt zu machen.

**Sachdarstellung:**

<b>Bisherige Vorgänge:</b>

**BEGRÜNDUNG**

**I. Lage und Geltungsbereich**

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 des Flurstücks Nr. 32/56. Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst die Baufelder M1, F5 und F6 mit anliegenden Straßen (Werrastraße und Mönchhofallee) bis zur Straßenmitte.

**II. 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 Bebauungsplan „Mönchhof/ Teilbereich Raunheim“ und einer Erweiterung des Gewerbegebietes um die Flächen des ursprünglichen GVZ. Der Bebauungsplan „Mönchhof“ in der Fassung seiner 1. Änderung erlangte im Juli 2010 Rechtskraft. Dieser soll nun in einem Teilbereich von ca. 10 ha angepasst werden.

**III. Anlass und Ziele der Planung**

Infolge der laufenden Vermarktung der Grundstücksflächen auf dem Mönchhof-Gelände und der fortschreitenden Ansiedlung von Unternehmen hat sich über die Jahre eine Verlagerung im Anforderungsprofil an die vorhandenen Flächen ergeben. Erfreulicherweise werden verstärkt Flächen zur Ansiedlung von kleineren Unternehmen nachgefragt, welche aus wirtschaftlichen Gründen zu größeren Gebäudeeinheiten zusammengefasst werden.

Diese Einheiten benötigen üblicherweise Grundstücksgrößen von mindestens 6 ha. Um der Marktlage weiterhin gerecht werden zu können wird es erforderlich, kleinere Grundstücksabschnitte zusammenzufassen und die Nutzungsziele von Flächen für „Büro- und Verwaltungsgebäuden“ teils um die Zielsetzungen „Dienstleistungs-, Gewerbe- und Logistiknutzungen“ zu erweitern.

Die städtebauliche Zielsetzung hat sich gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan nicht geändert: „Um möglichst weitgehend eine Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebiets liegenden Siedlungsflächen zu vermeiden, wird besonders entlang des Mains auf eine Balance zwischen dem sich öffnen der Baustrukturen für Sicht- und Wegeverbindungen aus dem

Mönchhofareal zum Fluss geachtet und andererseits auf eine städtebauliche Geschlossenheit zum Schutz der Regionalparkroute und der auf der gegenüberliegenden Mainseite vorhandenen Eddersheimer Wohngebiete.“ (Zitat aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss).

Konkreter Anlass der Änderung ist der geplante Entfall der Themsestraße zwischen dem Bau- feld M1 und den Baufeldern F5 und F6. Die ehemalige Themsestraße wird nun als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Die Baufelder M1, F5 und F6 sowie die ehemalige Straßenfläche werden zu einem neuen Baufeld mit der neuen Bezeichnung F15 verschmolzen. In dem zu ändernden Teilbereich wird auf dem neuen Baufeld F15 eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 67.000 m<sup>2</sup> neu festgesetzt.

Der Kreisverkehr am Ende der Mönchhofallee wird an der Stelle der entfallenen Straße „ge- schlossen“. Die verbleibende Themsestraße zwischen den Baufeldern F4 und F5 schließt zu- künftig mit einer zur Seite des neuen Baufeldes orientierten Wendeschleife ab. Die Erschlie- ßung aller ausgewiesenen Baufelder bleibt trotz Entfall der Themsestraße gesichert.

**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  
Sachbearbeitung

Gomille  
Sachbearbeitung

**Drucksache  
2015-916**



Anlage(n):

- (1) Anlage zur Beschlussvorlage 2015-916
- (2) Anlage zur Beschlussvorlage 2015-916
- (3) Anlage zur Beschlussvorlage 2015-916
- (4) Anlage zur Beschlussvorlage 2015-916
- (5) Anlage zur Beschlussvorlage 2015-916