

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Datum: 20.04.2015

Fachbereich/Eigenbetrieb	Fachbereich III
Fachdienst	FD III.2

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	21.04.2015	vorberatend
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	27.04.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	28.04.2015	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	30.04.2015	beschließend

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 61.23.27-2 „Mönchhof“ – 2. Änderung
Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 61.23.27-2 „Mönchhof“ – 2. Änderung wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des weiteren Verfahrens beauftragt.

Sachdarstellung:

Bisherige Vorgänge:

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. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planskizze (Anlage 1) sowie des Luftbildes (Anlage 2) als Anlagen zu diesem Beschluss.

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst die Baufelder M1, F5 und F6 mit anliegenden Straßen (Themsestraße 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 Bebauungsplans 'Mönchhof/ Teilbereich Raunheim' und einer Erweiterung des Gewerbegebietes um die Flächen des ursprünglichen GVZ. Der Bebauungsplan Mönchhof – 1. Änderung erlangte im Juli 2010 Rechtsgültigkeit.

Der bestehende Bebauungsplan 61.23.27-1 „Mönchhof - 1. Änderung“ (66,2 ha) soll nun in einem Teilbereich von ca. 10 ha angepasst werden.

III. Anlass und Ziele der Planung

Gemäß 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 Logistiktutzungen“ zu erweitern.

Die städtebauliche Zielsetzung hat sich gegenüber dem gültigen Bebauungsplan nicht geändert: „Um möglichst weitgehend eine Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebiets liegen-

den 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 ausgewiesen.

Die Baufelder M1, F5 und F6 sowie die ehemalige Straßenfläche werden zu einem neuen Bau-
feld 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 Baunut-
zungsverordnung von ca. 67.000 m² 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.

IV. Folgende Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan inklusive aller notwendiger Unterlagen ist zu erarbeiten und wird anschlie-
ßend nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt
sowie der Zeitraum der Offenlage ortsüblich bekannt gemacht. Parallel wird nach § 4 (2) BauGB
die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen werden diese durch die Stadtverordne-
tenversammlung abschließend abgewogen und alsdann der Satzungsbeschluss über den Be-
bauungsplan gefasst. Sollte der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden, wür-
de das planungsrechtliche Verfahren mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbe-
schlusses enden - der Bebauungsplan hätte dann Rechtskraft erlangt.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	Wählen Sie ein Element aus.
--------------------------	-----------------------------

**Drucksache
2015-822**

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

Jan Laubscheer
Fachbereichsleitung III

Jana Hempel
Fachdienstleitung III.2

Anlage(n):

- (1) Anlage zur Beschlussvorlage 2015-822
- (2) Anlage zur Beschlussvorlage 2015-822