



Drucksache Nr. 63/2019

Dokumentart: **Beschlussvorlage**
öffentlich

07.03.2019 / Hm-TT

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Bauen, Planen, Umwelt
Fachdienst	Stadtplanung, Hochbau
Sachbearbeiter/in	Hoffmann, Stefan

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	12.03.2019	beschließend
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	18.03.2019	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	28.03.2019	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	01.04.2019	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ –

1. Änderung

- **Beschluss über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen**
- **Beschluss über die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan**

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, Folgendes zu beschließen:
Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis. Die Stadtverordnetenversammlung folgt den Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen und beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in Anlage 3 und 4 dargestellt, zu behandeln.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis den jeweiligen Einwendern mitzuteilen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung nach Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu.
4. Die Stadtverordnetenversammlung billigt die Begründung (Anlage 5) in der vorliegenden Fassung.
5. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung, wie er der Stadtverordnetenversammlung in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und dieser Beschlussvorlage als Anlage 6 beigelegt ist, als Satzung.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Sachdarstellung

1. Planungsanlass

Die Stadt Kelsterbach sieht sich einem hohen Bedarf nach Wohnungen gegenüber. Die NH-Projektstadt plant die Neustrukturierung und Nachverdichtung eines Teilareals im Wohngebiet an der Rüsselsheimer Straße in Kelsterbach. Vorgesehen sind der Abbruch der vorhandenen, nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäude und die Neubebauung im Geschosswohnungsbau mit bis zu VI Vollgeschossen. Geplant ist die Errichtung von bis zu 240 Wohneinheiten.

Das Gebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ der Stadt Kelsterbach. Das geplante Vorhaben ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Daher ist die Teiländerung des Bebauungsplans für das Areal erforderlich.

2. Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Kelsterbach im Wesentlichen folgende Ziele:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Innenentwicklung zum benachbarten Bestand.
- Steigerung des Angebotes durch die Errichtung von neuen Mietwohnungen.
- Deckung des Bedarfs an Wohnraum.
- Festsetzung einer gebietsverträglichen baulichen Nutzungsdichte auf dem 1,6 ha großen Areal.

- Zeitgemäße Nutzungsstruktur, die die unterschiedlichen Wohnansprüche verschiedener Nutzergruppen erfüllen.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Kelsterbach an der Rüsselsheimer Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Die Lage und Umgrenzung des Geltungsbereichs sowie die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke ergeben sich aus Anlagen 1 und 2.

4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Die Planung ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a wurde im Zeitraum vom 15.01. bis einschließlich 16.02.2018 durchgeführt. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 durchgeführt. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Nach Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden noch Änderungen der Festsetzungen und der Begründung vorgenommen. Die Änderungen waren i. W. redaktioneller Art. In einem Fall (Textfestsetzung Nr. 5.3.) ergab sich eine inhaltliche Änderung, von der aber keine Dritten betroffen sind. Ein erneutes Beteiligungsverfahren war daher nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen	
Haushaltsjahr	
Kostenstelle	
Sachkonto	
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			
Sonstige Hinweise:			

Stellungnahmen:

Fachbereichsleiter	Keine Beteiligung notwendig
Personalrat	Keine Beteiligung notwendig
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	Keine Beteiligung notwendig

Bürgermeister Manfred Ockel

Anlage(n):

1. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage1
2. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage2
3. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage3
4. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage4
5. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage 5
6. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage 5 a
7. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage 6
8. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage 6 a
9. BPlan_Mainblick_Satzungsbeschluss_07_03_19_Anlage 6 b