

# Drucksache Nr. 174/2019

Dokumentart: Beschlussvorlage  
öffentlich

27.05.2019 / Hm-sw

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
<b>Magistrat der Stadt Kelsterbach</b>	04.06.2019	beschließend
<b>Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz</b>	17.06.2019	beschließend
<b>Haupt - und Finanzausschuss</b>	19.06.2019	beschließend
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach</b>	24.06.2019	beschließend

## Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau  
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“**

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgendes zu beschließen:  
Bebauungsplan Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ – 2. Änderung

1. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Länger Weg III“ – 2. Änderung mit Planzeichnung (Anlage 1) und Begründung (Anlage 2) zu.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und des städtebaulichen Konzeptes (Anlage 3) durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Sachdarstellung:**

---

### **1. Planungsanlass**

Die Stadt Kelsterbach beabsichtigt die Errichtung der neuen Karl-Treutel-Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Länger Weg III“.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ – 1. Änderung der Stadt Kelsterbach.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf sowie als öffentliche Grünfläche, überlagert mit Flächen für Maßnahmen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zur Errichtung eines Lärmschutzwalls, fest. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zudem Festsetzungen zur Lage von Fußwegen sowie zu Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen.

Die Umsetzung der Planung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig. Daher ist die Teiländerung des Bebauungsplanes für das Plangebiet erforderlich.

### **2. Ziele der Planung**

Ziele der Planung sind:

- Die Errichtung eines neuen Grundschulstandortes in direkter Nähe der bestehenden Integrierten Gesamtschule.
- Neubau der Karl-Treutel-Schule und Erweiterung der Kapazitäten auf eine 5-Zügigkeit.
- Sicherung des Angebotes an Grundschulplätzen in der Stadt Kelsterbach.
- Zusammenführung der Grund- und Gesamtschulstandorte zu einem Schulcampus.

### **3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich von Kelsterbach östlich der Integrierten Gesamtschule, zwischen der Mörfelder Straße und der Baugéstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks der Integrierten Gesamtschule (derzeit als Parkplatz genutzt), westlich und östlich an die Gesamtschule angrenzende öffentliche Grünflächen einschließlich Sportplatz sowie Teilflächen der Baugéstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,75 ha. Die Lage und Umgrenzung des Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.

### **4. Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.09.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzulegen.

Der wirksame Regionale Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes teils als Wohnbaufläche sowie als öffentliche Grünfläche dar. Entsprechend der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband wird die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für die „Karl-Treutel-Schule“ als aus dem RegFNP entwickelt angesehen.

Als nunmehr anstehende Planungsschritte soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag <b>Euro</b>	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag <b>Euro</b>	Kostenstelle
			Sachkonto
	Ertragserhöhung	Betrag <b>Euro</b>	Kostenstelle
			Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung			
Sonstige Hinweise:			

**Stellungnahmen:**

Fachbereichsleiter	
Personalrat	
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	

Bürgermeister Manfred Ockel

Anlage(n):

1. B-Plan Änderung LW Anl.1
2. B-Plan Änderung LW Anl.2
3. B-Plan Änderung LW III Anl.3