

# Drucksache Nr. 121/2019

Dokumentart: Beschlussvorlage  
öffentlich

16.04.2019 / Go-TT

<b>Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb</b>	Bauen, Planen, Umwelt
<b>Fachdienst</b>	Stadtplanung, Hochbau
<b>Sachbearbeiter/in</b>	Goetzke, Gina-Marie

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
<b>Magistrat der Stadt Kelsterbach</b>	23.04.2019	beschließend
<b>Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz</b>	14.05.2019	beschließend
<b>Haupt - und Finanzausschuss</b>	16.05.2019	beschließend
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach</b>	20.05.2019	beschließend

## Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau  
Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ –  
2. Änderung**

## Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgendes zu beschließen:

Bebauungsplan Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“- 2. Änderung

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 2. Änderung gemäß § 13a BauGB i. V. m. gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus den Anlagen 1 und 2 zu diesem Beschluss.
3. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“- 2. Änderung in der Form zu, wie er der Stadtverordnetenversammlung in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 und 4 beigefügt ist.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans (Anlage 3 und 4) und des städtebaulichen Konzeptes (Anlage 5) durchzuführen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Aufstellung und zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB sowie den Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der amtlichen Bekanntmachung ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

## Sachdarstellung:

---

### 1. Planungsanlass

Die NH-Projektstadt plant bauliche Ergänzungen und Anpassungen eines Teilareals im Wohngebiet an der Rüsselsheimer Straße (Bereich „An der Niederhölle“) in der Stadt Kelsterbach. Vorgesehen sind u. a. die Neuerrichtung eines Parkdecks und von Stellplätzen, die Einrichtung eines Bürgertreffs und die Anpassung vorhandener Stellplatzanlagen. Die vorhandenen Wohngebäude sollen unverändert bleiben.

Das Gebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ der Stadt Kelsterbach von 2004. Die geplanten Vorhaben sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Daher ist die Teiländerung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Areal erforderlich.

### 2. Ziele der Planung

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

- Stärkung der Quartiersgemeinschaft
- Schaffung eines Aufenthaltsbereichs
- Schaffung und Konzentration von Stellplätzen
- Verbesserung der Freiraumqualität
- Minimierung der versiegelten Flächen im Quartier

### 3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Als nunmehr anstehende Planungsschritte soll die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 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	Keine Beteiligung notwendig
Personalrat	Keine Beteiligung notwendig
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	Keine Beteiligung notwendig

Bürgermeister Manfred Ockel

**Anlage(n):**

1. BPlan\_Rue1Aen-Anlage 1
2. BPlan\_Rue2Aen\_Anlage 2
3. BPlan\_Rue2Aen\_Anlage 3
4. BPlan\_Rue2Aen\_Anlage 4
5. BPlan\_Rue2Aen\_Anlage 5