

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach

BEKANNTMACHUNG

zur 24. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach
am Montag, 01.04.2019, 19:00 Uhr
im Bürgersaal des Fritz-Treutel-Hauses, Bergstraße 20

Tagesordnung

1. Mitteilungen der Stadtverordnetenvorsteherin
2. 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
3. Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“
4. Umbau KVP-Kreisel – Südliche Ringstraße / Mörfelder Straße
hier: Auftragsvergabe der Abbruch-, Straßen- und Tiefbauleistungen
5. Soziale Stadt Mainhöhe (ehem. An der Niederhölle);
Auftragserhöhung für das Quartier- und Projektmanagement

6. Quartier Kirschenallee / Zum Sportfeld
hier: Geänderte Verkehrsführung
7. Neue Stadtmitte;
Bericht Verkehrszählung
8. Haushaltsbericht gemäß § 28 GemHVO über das vorläufige Ergebnis des
Haushaltsjahres 2018
9. Antrag der WIK vom 11.03.2019;
Prüfantrag Wertstoffhof
10. Antrag der WIK vom 11.03.2019;
Erweiterung der sanitären Anlagen Stadt- und Schulbibliothek
11. Antrag der WIK vom 11.03.2019;
Mülltonnenbehausungen Waldstraße 112-118
12. Antrag der WIK vom 11.03.2019;
Versetzung der Glasscheibe Lärmschutzwand am Bahnhof
13. Antrag der WIK vom 14.03.2019;
Freie Kommunikationsnetzwerke
14. Antrag von Herrn Stadtverordneten Isikli vom 28.02.2019, eingegangen am
18.03.2019;
Installation von Wartehäusern an LNVG-Haltestellen
15. Antrag von Herrn Stadtverordneten Isikli vom 28.02.2019, eingegangen am
18.03.2019;
Antrag der Rücknahme von Kündigungen Mieter Rüsselsheimer Straße 163-202
16. Verwaltungsangelegenheiten

Kelsterbach, 20.03.2019

Helga Oehne
Stadtverordnetenvorsteherin

Manfred Ockel
Bürgermeister

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach

GESAMTE NIEDERSCHRIFT

der 24. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach
am Montag, 01.04.2019, 19:00 Uhr bis 21:00 Uhr
im Bürgersaal des Fritz-Treutel-Hauses

Anwesenheiten

Vorsitz:

Oehne, Helga (CDU)

Anwesend:

Hamann, Hans-Peter (SPD)
Jeschek, Günther (WIK)
Albert, Uwe (CDU)
Angelis, Vasilios (SPD)
Breser, Christine (CDU)
Ehrlich, Katja (SPD)
Ehser, Stephan (SPD)
Harth, Christoph (SPD)
Harth, Wilfried (SPD)
Hufgard, Christian (WIK)
Isikli, Ayhan
Koslik, Yvonne (SPD)
Kumar, Kapil (FWG/FDP/EUK)
Leonhardt, Alexander (CDU)
Ley, Hubert (CDU)
Mohr, Tanja (WIK)
Niedermann, Alexander (CDU)
Ntasiopoulou, Evangelia (SPD)
Riesner, Thorsten (WIK)
Roselli, Giuseppe (SPD)
Seifert, Dieter (SPD)
Serio, Giuseppe (SPD)
Tanke, Dieter (WIK)
Tzevdet, Sefket (FWG/FDP/EUK)
Zecha, Bruno (WIK)

Zeller, Jürgen (SPD)

Entschuldigt:

Omer Oglou, Kamouran (KB)
Dr. Pelekanos, Christos (FWG/FDP/EUK)
Selim, Sounai (KB)
Wagner, Eleonore (WIK)
Tanke, Annerose (WIK)
Wiegand, Bernd Erik (SPD)

Vom Magistrat:

Bürgermeister Ockel, Manfred (SPD)
Erster Stadtrat Linnert, Kurt (SPD)
Stadtrat Kumar, Rahul (FWG/FDP/EUK)
Stadtrat Schuler, Hans (WIK)
Stadtrat Stein, Paul (CDU)
Stadtrat Wiegand, Alfred (CDU)
Stadtrat Will, Ursula (SPD)

Von der Verwaltung:

Oberamtsrat Weikl, Stefan
Magistratsoberrätin Pohling-Storck, Annerose
Dipl.-Ing. Hoffmann, Stefan
Verwaltungsfachangestellte Krieger, Ramona

Gäste:

./.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Mitteilungen der Stadtverordnetenvorsteherin
2. Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau (63/2019)
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
3. Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau (76/2019)
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA
Am Südpark 1“
4. Umbau KVP-Kreisel – Südliche Ringstraße / Mörfelder Straße (75/2019)
hier: Auftragsvergabe der Abbruch-, Straßen- und Tiefbauleistungen
5. Soziale Stadt Mainhöhe (ehem. An der Niederhölle); (55/2019)
Auftragserhöhung für das Quartier- und Projektmanagement
6. Quartier Kirschenallee / Zum Sportfeld (83/2019)
hier: Geänderte Verkehrsführung
7. Neue Stadtmitte; (82/2019)
Bericht Verkehrszählung
8. Haushaltsbericht gemäß § 28 GemHVO über das vorläufige Ergebnis des (64/2019)
Haushaltsjahres 2018
9. Antrag der WIK vom 11.03.2019;
Prüfantrag Wertstoffhof
10. Antrag der WIK vom 11.03.2019;
Erweiterung der sanitären Anlagen Stadt- und Schulbibliothek
11. Antrag der WIK vom 11.03.2019;
Mülltonnenbehäusungen Waldstraße 112-118
12. Antrag der WIK vom 11.03.2019;
Versetzung der Glasscheibe Lärmschutzwand am Bahnhof

13. Antrag der WIK vom 14.03.2019;
Freie Kommunikationsnetzwerke
14. Antrag von Herrn Stadtverordneten Isikli vom 28.02.2019, eingegangen
am 18.03.2019;
Installation von Wartehäusern an LNVG-Haltestellen
15. Antrag von Herrn Stadtverordneten Isikli vom 28.02.2019, eingegangen
am 18.03.2019;
Antrag der Rücknahme von Kündigungen Mieter Rüsselsheimer Straße
163-202

Sitzungsverlauf

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne eröffnet die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und das Gremium beschlussfähig ist. Die Stadtverordnetenversammlung geht nunmehr zur Beratung der Tagesordnung über und beschließt in den nachfolgenden Angelegenheiten wie folgt:

öffentliche Sitzung

1.	Mitteilungen der Stadtverordnetenvorsteherin
-----------	---

Frau Stadtverordnetenvorsteherin Oehne fragt die Stadtverordnetenversammlung, ob es zu den nicht-öffentlichen Punkten 16.1 und 16.2 Wortmeldungen gibt. Da dies nicht der Fall ist, schlägt sie vor, über die Tagesordnungspunkte im öffentlichen Teil abstimmen zu lassen.

Frau Oehne gratuliert im Namen des Gremiums Herrn Alfred Wiegand, für sein 50-jähriges Jubiläum, das am 30.03.2019 gefeiert wurde. Im Rahmen dieser Feier erhielt er als besondere Auszeichnung die Freiherr-vom-Stein-Plakette durch die Hessische Landesregierung.

Abstimmungsergebnis:

Nur Kenntnisnahme.

2.	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 M 79/3, BPU 40/4, HF 23/1	63/2019
-----------	--	----------------

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt folgendes:
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 beigefügt 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.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mit 20 Ja-Stimmen, bei 7 Nein-Stimmen gefasst.

Anmerkung:

Die Bebauungspläne sind dem Protokoll als Anlagen 1 bis 6 b beigefügt.

3.	Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“ M 80/6, BPU 41/1, HF 23/2	76/2019
-----------	---	----------------

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt folgendes:

Bebauungsplan Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus den Anlagen 1 und 2 zu diesem Beschluss.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro auf der Grundlage der in der Begründung zu diesem Beschluss genannten städtebaulichen Ziele und des in der Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellten Vorentwurfs einen Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zu erstellen.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mit 26 Ja-Stimmen, bei 1 Stimmenthaltung gefasst.

Anmerkung:

Folgende Anlagen sind dem Protokoll beigelegt:

1. Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans,
2. Vorgeschlagener Geltungsbereich des B-Plans,
3. Übersichtskarte.

4.	Umbau KVP-Kreisel – Südliche Ringstraße / Mörfelder Straße hier: Auftragsvergabe der Abbruch-, Straßen- und Tiefbauleistungen M 80/5, BPU 41/2, HF 23/3	75/2019
----	--	----------------

Beschluss:

Der Auftrag für die Abbruch-, Straßen- und Tiefbauarbeiten nach öffentlicher Ausschreibung in Höhe von 1.348.149,36 € (brutto) ist an die Firma Wilhelm Schütz GmbH & Co. KG, Zur Quelle 6 in 35781 Weilburg-Gaudernbach zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mit 25 Ja-Stimmen, bei 2 Stimmenthaltungen gefasst.

Anmerkung:

Der Kostenberechnung, die Vergabevermerke sowie der Lageplan des Kreiselsneubaus sind dem Protokoll als Anlagen beigelegt.

5.	Soziale Stadt Mainhöhe (ehem. An der Niederhölle); Auftragserhöhung für das Quartier- und Projektmanagement M 79/2, BPU 40/2, HF 23/4	55/2019
----	--	----------------

Beschluss:

Das Honorar für das Quartier- und Projektmanagement wird von EUR 113.526,00 brutto pro Jahr für das Jahr 2018 auf EUR 126.028,68 brutto und für die Jahre 2019/ 2020 auf ca. EUR 140.000,00 brutto pro Jahr erhöht.

Abstimmungsergebnis:

Der Beschluss wird mit 24 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 2 Enthaltung gefasst.

Anmerkung:

Der Schriftverkehr sowie die Kostenkalkulation sind dem Protokoll als Anlagen beigelegt.

6.	Quartier Kirschenallee / Zum Sportfeld hier: Geänderte Verkehrsführung M 80/1, BPU 41/4, HF 23/5	83/2019
-----------	--	----------------

Beschluss:

Die, durch das Büro Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH (ZIV), Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt, erarbeitete Änderung der Verkehrsführung im Quartier Kirschenallee / Zum Sportfeld wird zur Kenntnis genommen.

Vor einer Entscheidung über die vorgeschlagene Verkehrsführung im Quartier erfolgt die Einholung der Stellungnahme der lokalen Nahverkehrsgesellschaft und eine Anwohnerversammlung.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnisnahme.

Anmerkung:

Der Bericht „Änderung der Verkehrsführung Kirschenallee“ ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

7.	Neue Stadtmitte; Bericht Verkehrszählung M 80/2, BPU 41/3, HF 23/6	82/2019
-----------	--	----------------

Beschluss:

1. Der vorgelegte Bericht Verkehrszählung „Neue Stadtmitte/ Sandhügelplatz“ Stand Februar 2019 vom Büro Kolb & Küllmer, Griesheim wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Die bereits angeordneten bzw. eingeleiteten Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:
 - Absolutes Halteverbot im Bereich der Martin-Luther-Straße in Richtung Einmündung der Mörfelder Straße (bereits vollzogen),
 - Ausweisen eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches im Bereich der umgebauten Stadtmitte mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h nach § 39 StVO, Zeichen 274.1-51,
 - Einrichten einer ortsfesten Geschwindigkeitsüberwachungsanlage.

Die WIK hat mit Datum vom 26.03.2019 einen Ergänzungsantrag gestellt.
Über die Maßnahmen wird einzeln wie folgt abgestimmt:

1. Einrichtung eines Fußgängerüberweges (Zeichen 293, StVO und Hinweis Zeichen 350 StVO) in der Martin-Luther-Straße an der Kreuzung Mörfelder Straße (Punkt 1 in der beigefügten Abbildung).
Dieser Punkt wird mit 19 Ja-Stimmen bei 6 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen angenommen.
2. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Mörfelder Straße (Punkt 2).

Dieser Punkt wird mit 20 Nein-Stimmen bei 7 Ja- Stimmen abgelehnt.

3. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Alten Mörfelder Straße an der Kreuzung (Punkt 3).

Dieser Punkt wird mit 20 Nein-Stimmen, 6 Ja- Stimmen und 1 Enthaltung abgelehnt.

4. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Alten Mörfelder Straße (Punkt 4).

Dieser Punkt wird mit 20 Nein-Stimmen und 7 Ja- Stimmen abgelehnt.

5. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Mörfelder Straße (Punkt 5).

Dieser Punkt wird mit 18 Nein-Stimmen, 8 Ja- Stimmen und 1 Enthaltung abgelehnt.

6. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Sandhügelstraße (Punkt 6).

Dieser Punkt wird mit 20 Nein-Stimmen bei 7 Ja- Stimmen abgelehnt.

7. Rückbau von zwei Parkplätzen vor dem Ems-Hochhaus, so dass beiderseits Raum für Gehwege ist (Markierung x1 und x2).

Dieser Punkt wird mit 20 Nein-Stimmen bei 7 Ja Stimmen abgelehnt.

8. An der Seite zur Einfahrt auf den Parkplatz werden die Fahrradständer unter Wegfall von Parkplätzen von der Straße weiter abgesetzt, damit ein Gehweg entsteht (Markierung x3).

Dieser Punkt wird mit 20 Nein-Stimmen bei 7 Ja-Stimmen abgelehnt.

9. Der nördliche Gehweg in der Sandhügelstraße wird verbreitert auf mindestens 2,50 m (Markierung x4).

Dieser Punkt wird mit 20 Nein-Stimmen bei 7 Ja-Stimmen abgelehnt.

Abstimmungsergebnis:

Anmerkung:

Der Bericht der Verkehrszählung sowie der Änderungsantrag der WIK vom 26.03.2019 sind dem Protokoll als Anlagen beigefügt.

8.	Haushaltsbericht gemäß § 28 GemHVO über das vorläufige Ergebnis des Haushaltsjahres 2018 M 80/8, HF 23/7	64/2019
----	--	---------

Beschluss:

Der Haushaltsbericht über das vorläufige Ergebnis des Haushaltsjahres 2018 wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Kenntnisnahme.

9.	Antrag der WIK vom 11.03.2019; Prüfantrag Wertstoffhof HF 23/9
----	--

Die WIK hat mit Schreiben vom 11.03.2019 folgenden Antrag gestellt:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Magistrat erhält einen Auftrag um folgendes zu Prüfen: Ist es betriebswirtschaftlich sinnvoll den Wertstoffhof in den Betrieb des KKB zu integrieren?“

Der Antrag wird von der WIK zurückgezogen und soll zu einem späteren Zeitpunkt behandelt werden.

Anmerkung:

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

10.	Antrag der WIK vom 11.03.2019; Erweiterung der sanitären Anlagen Stadt- und Schulbibliothek HF 23/10
------------	---

Die WIK hat mit Schreiben vom 11.03.2019 folgenden Antrag gestellt:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

In der Stadt- und Schulbibliothek Kelsterbach werden die sanitären Anlagen um eine „Kindertoilette“ erweitert bzw. ergänzt.“

Der Antrag wird mit 20 Nein-Stimmen bei 7 Ja-Stimmen abgelehnt.

Anmerkung:

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigelegt.

11.	Antrag der WIK vom 11.03.2019; Mülltonnenbehausungen Waldstraße 112-118 HF 23/11
------------	---

Die WIK hat mit Schreiben vom 11.03.2019 folgenden Antrag gestellt:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Mülltonnen in der Waldstraße 112-118 werden in entsprechend geeignete Behausungen untergebracht.“

Die WIK-Fraktion hat gem. § 24 (5) der GO eine namentliche Abstimmung gefordert.

Die einzelnen Stadtverordneten haben wie folgt abgestimmt:

Albert, Uwe	Nein
Breser, Christine	Nein
Ehrlich, Katja	Nein
Ehser, Stephan	Nein
Hamann, Hans-Peter	Nein

Harth, Christoph	Nein
Harth, Wilfried	Nein
Hufgard, Christian	Ja
Isikli, Ayhan	Ja
Jeschek, Günther	Ja
Koslik, Yvonne	Nein
Kumar, Kapil	Nein
Leonhardt, Alexander	Nein
Ley, Hubert	Nein
Mohr, Tanja	Ja
Niedermann, Alexander	Nein
Ntasiopoulou, Evangelia	Nein
Oehne, Helga	Nein
Riesner, Thorsten	Ja
Roselli, Giuseppe	Nein
Seifert, Dieter	Nein
Serio, Giuseppe	Nein
Tanke, Dieter	Nein
Tzevdet, Sefket	Ja
Vasilios, Angelis	Nein
Zecha, Bruno	Ja
Zeller, Jürgen	Nein

Der Antrag wird mit 20 Nein-Stimmen bei 7 Ja-Stimmen abgelehnt.

Anmerkung:

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

12.	Antrag der WIK vom 11.03.2019; Versetzung der Glasscheibe Lärmschutzwand am Bahnhof HF 23/12
------------	---

Die WIK hat mit Schreiben vom 11.03.2019 folgenden Antrag gestellt:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Glasscheibe am Bahnhof in der Lärmschutzwand beim Stadtkaffee wird an einem besseren und geeigneteren Platz versetzt und durch Lärmschutzelemente ersetzt.“

Der Antrag wird mit 18 Nein-Stimmen bei 9 Ja-Stimmen abgelehnt.

Anmerkung:

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

13.	Antrag der WIK vom 14.03.2019; Freie Kommunikationsnetzwerke HF 23/13
------------	--

Die WIK hat mit Schreiben vom 11.03.2019 folgenden Antrag gestellt:

„Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung begrüßt den Aufbau freier Datennetze, die von ehrenamtlichen Aktiven aus der Bevölkerung selbst organisiert und unterhalten werden können und ohne Registrierungszwang gleichberechtigt und ungehindert zugänglich sind. Dazu zählt insbesondere die in Kelsterbach aktive Freifunk-Initiative.

*Die Stadtverordnetenversammlung erkennt in diesem Bürgernetz eine gute Möglichkeit zukünftig Einwohner*innen und Gästen die W-LAN Nutzung unkompliziert zu ermöglichen und im Rahmen der ehrenamtlichen Beteiligung durch ihre Bürger*innen Anbieter unabhängig ausbauen zu lassen. Diese besondere Form des bürgerschaftlichen Engagements wird seitens der Stadt aktiv unterstützt.“*

Der Antrag wird mit 13 Nein-Stimmen, 11 Ja-Stimmen und 3 Stimmenthaltungen abgelehnt.

Anmerkung:

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

14.	Antrag von Herrn Stadtverordneten Isikli vom 28.02.2019, eingegangen am 18.03.2019; Installation von Wartehäusern an LNVG-Haltestellen HF 23/14
------------	--

Herrn Stadtverordneter Isikli hat mit Schreiben vom 28.02.2019, eingegangen am 18.03.2019 folgenden Antrag gestellt:

„Der Magistrat wird beauftragt, umgehend dafür zu sorgen, dass die LNVG die noch fehlenden Wartehäuser an der Bushaltestelle in Kelsterbach schnellstens installiert. Vorrangig ist die Haltestelle am Bahnhof zu realisieren.“

Der Antrag wird mit 19 Nein-Stimmen, 7 Ja-Stimmen und 1 Enthaltung abgelehnt.

Anmerkung:

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

15.	Antrag von Herrn Stadtverordneten Isikli vom 28.02.2019, eingegangen am 18.03.2019; Antrag der Rücknahme von Kündigungen Mieter Rüsselsheimer Straße 163-202 HF 23/15
------------	--

Herrn Stadtverordneter Isikli hat mit Schreiben vom 28.02.2019, eingegangen am 18.03.2019 folgenden Antrag gestellt:

„Der Magistrat wird beauftragt, auf die Nassauische Heimstätte (NH) hinzuwirken, dass die Kündigung für Ende Oktober 2019 für die Rüsselsheimer Straße 163-202 zurückgenommen werden.“

Der Antrag wird mit 24 Nein-Stimmen bei 3 Ja-Stimmen abgelehnt.

Anmerkung:

Der Antrag ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne schließt die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach um 21:00 Uhr und bedankt sich bei allen Anwesenden.

Helga Oehne
Stadtverordnetenvorsteherin

Stefan Weikl
Schriftführer



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

Anlage 1

Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung.

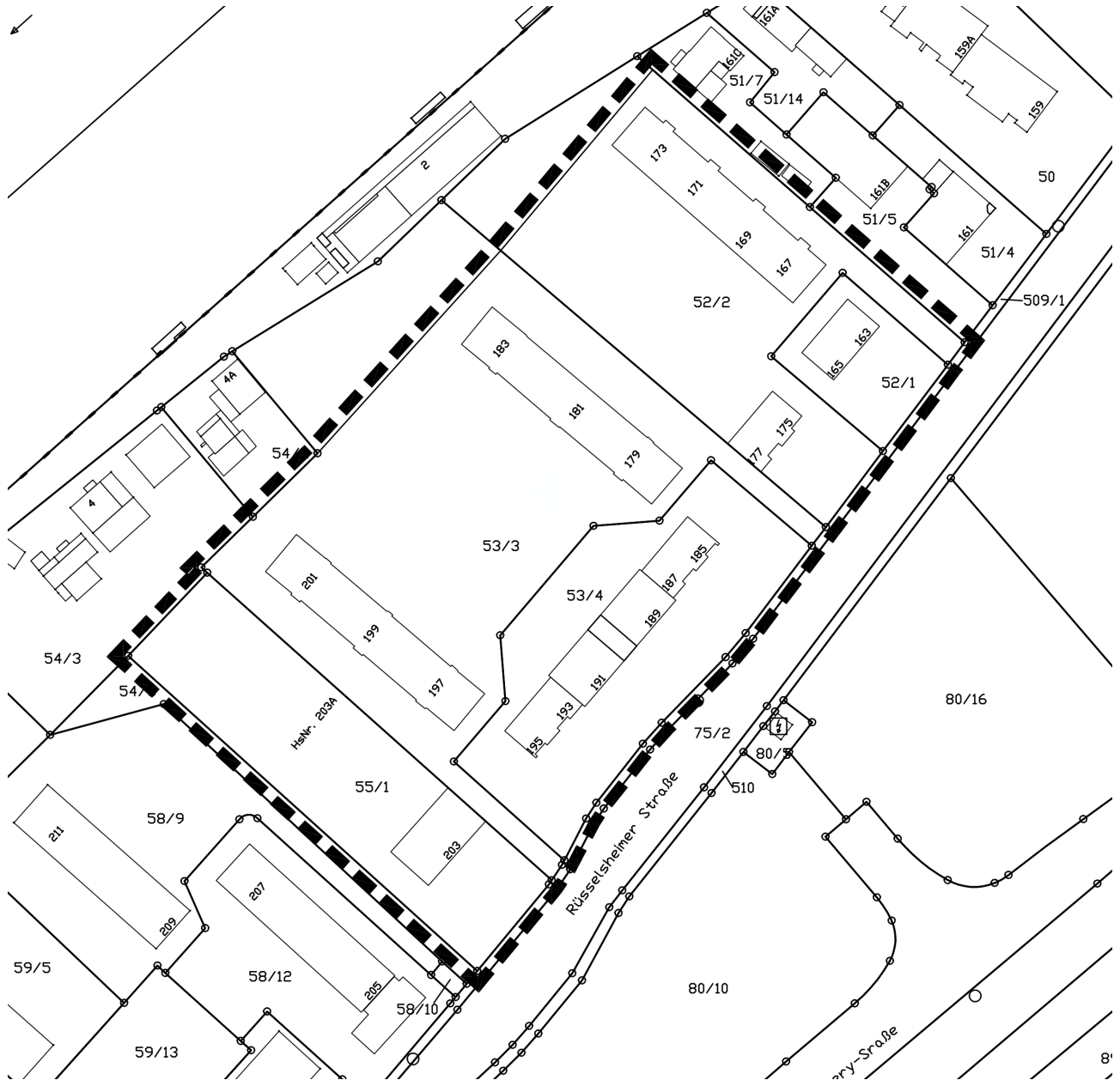
Gemarkung Kelsterbach, Flur 4				
52/1	52/2*	53/3*	53/4	55/1

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)



Anlage 2

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





Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr. 1/2017

„Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung

BEHANDLUNG DER EINZELSTELLUNGNAHMEN

Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 29.08.2018

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 15.01.2018 bis zum 16.02.2018 stattgefunden. Mit Schreiben vom 02.01.2018 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ - 1.Änderung Vorentwurf bis zum 16.02.2018 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Seitens der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB haben sich positiv zur Planung geäußert (*keine Kennzeichnung*) bzw. Anregungen / Hinweise oder Bedenken vorgebracht (*Kennzeichnung: "x"*):

Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Regierungspräsidium Darmstadt	06.02.2018	07.02.2018	X	-
2	Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat Luftverkehr	20.02.2018	23.02.2018	--	--
3	Kreis Groß-Gerau	15.02.2018	15.02.2018 (per E-mail)	X	--
4	Regionalverband FrankfurtRheinMain	09.02.2018	13.02.2018	--	--
5	Hessen Mobil	08.02.2018	12.02.2018	--	--
6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.01.2018	11.01.2018	--	--
7	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	08.02.2018	09.02.2018	X	--
8	Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie	04.01.2018	12.01.2018	--	--
9	Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen	24.01.2018	25.01.2018	--	--
10	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	05.02.2018	08.02.2018	X	--
11	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg	16.01.2018	17.01.2018	--	--
12	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	15.01.2018	15.01.2018 (per E-mail)	--	--
13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Kaiserslautern	22.01.2018	26.01.2018	--	--
14	Oberfinanzdirektion Frankfurt	23.01.2018	23.01.2018 (per E-mail)	--	--
15	Eisenbahn-Bundesamt	26.01.2018	31.01.2018	--	--
16	Deutsche Bahn AG	13.02.2018	15.02.2018	X	
17	Deutsche Flugsicherung	12.02.2018	12.02.2018 (per E-mail)	X	--
18	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	08.02.2018	09.02.2018	X	--

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
19	Fraport AG	16.01.2018	24.01.2018	X	--
20	Handwerkskammer RheinMain	09.02.2018	09.02.2018 (per E-mail)	--	--
21	IHK Darmstadt	14.02.2018	19.02.2018	--	--
22	Polizeidirektion Südhessen	26.01.2018	30.01.2018	X	--
23	BUND Hessen e.V.	13.02.2018	15.02.2018 (per E-mail)	X	
24	RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH	04.01.2018	04.01.2018 (per E-mail)	--	--
25	Amprion GmbH	09.01.2018	09.01.2018 (per E-mail)	--	--
26	Hessenwasser GmbH & Co. KG	14.02.2018	15.02.2018	--	--
27	Hydranten-Betriebs OHG	12.02.2018	12.02.2018 (per E-mail)	X	--
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	22.01.2018	22.01.2018 (per E-mail)	X	--
29	PLEdoc GmbH	29.01.2018	22.01.2018 (per E-mail)	--	--
30	Avacon Netz GmbH	12.01.2018	12.01.2018 (per E-mail)	--	--
31	NRM Netzdienste RheinMain	07.02.2018	09.02.2018	--	--
32	Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH	12.01.2018	24.01.2018	--	--
33	Rhein-Main-Verkehrsverbund	24.01.2018	24.01.2018 (per E-mail)	--	--
34	Stadt Mörfelden-Walldorf	05.01.2018	10.01.2018	--	--
35	Stadt Frankfurt am Main	29.01.2018	02.02.2018	--	--
36	Stadt Hattersheim	25.01.2018	29.01.2018	-	--

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

1 Regierungspräsident Darmstadt	Stellungnahme vom 06.02.2018
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Der Planbereich ist im wirksamen RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen. Zudem liegt er teilweise im Siedlungsbeschränkungsbereich für den Frankfurter Flughafen und in Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz. Letzteres ist in der Begründung noch zu ergänzen. Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtevorgaben nach Ziel 23.4.1-9 weise ich auf die Rechtsprechung vom Oktober 2016 hin (4 C 962/15.N).</i></p> <p>Luftverkehr <i>Die Stellungnahme aus der Sicht meines Dezernates Luftverkehr reiche ich schnellstmöglich nach.</i></p> <p><i>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Die vorgesehene Nachverdichtung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ und berührt keine Schutzgebiete so dass aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</i></p> <p><u>Grundwasser</u> <i>Bei den vorgelegten Unterlagen handelt es sich um einen Bebauungsplanentwurf. Grundsätzlich sind aus Sicht der von mir zu</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird um die Belange des Flughafens ergänzt. Nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30. September 2011 liegt das Plangebiet außerhalb der Schutzzonen.</p> <p>Die Dichtevorgaben sind aufgrund der Rechtsprechung vom Oktober 2016 für Bestandsgebiete nicht anzuwenden. Folglich wird in der Begründung zum Bebauungsplan keine Ermittlung der Dichtewerte dargestellt. Das Ziel 23.4.1-9 findet im vorliegenden Fall keine Anwendung.</p> <p>s. Stellungnahme Nr. 2.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>s. Stellungnahme Nr. 3.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

1 Regierungspräsidium Darmstadt	Stellungnahme vom 06.02.2018
<p>Verfahrensaüßerung</p> <p><i>vertretenden Belange die in der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014 vorgegebenen Punkte abzuarbeiten. Insbesondere folgender Punkt ist in den Planunterlagen auszuführen: Deckungsnachweis: Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</i></p> <p><u>Oberflächengewässer</u> <i>Bezugnehmend auf den Fachbeitrag „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“ muss die Abflussregelung als nicht gesichert angesehen werden, da die Entwässerung unzureichend dargestellt wurde.</i></p> <p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> <i>Der Entwurf enthält noch keine Angaben zur Entwässerung. Die Anzahl der Wohneinheiten soll von derzeit ca. 86 auf ca. 240 erhöht werden, dies ist verbunden mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die geordnete Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung nachzuweisen. Auf die Arbeitshilfe des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen – Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ vom Juli 2014, abrufbar auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter dem Pfad „Umwelt & Verbraucher > Gewässer- und Bodenschutz > Vorschriften 84 Merkblätter“, wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</i></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange der Wasserversorgung geprüft und die ausreichende Versorgung festgestellt. Die Trinkwasserversorgung der Stadt Kelsterbach wird von durch die Hessenwasser GmbH & CO. KG in Form einer Transportleitung DN 800, die durch Kelsterbach nach Frankfurt verläuft, sichergestellt. Mittels zweier Übergabestellen gelangt das Trinkwasser in das durch die Stadtwerke Kelsterbach betriebene Netz. Der durch die Bebauung im Plangebiet entstehende Wasserbedarf kann nach Abstimmung mit den Stadtwerken bereitgestellt werden. Für die Wasserversorgung des geplanten Vorhabens (Hausanschlüsse) ist im Zuge der späteren Bauausführung eine bedarfsgerechte Dimensionierung vorzunehmen. Für die geplante Bebauung kann eine ausreichende Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitgestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um entsprechende Angaben ergänzt.</p> <p><i>Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Rüsselsheimer Straße erfolgen und sichergestellt werden.</i> Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten, zu brauchen bzw. zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nach einer für das gesamte Stadtgebiet vorliegenden Untersuchung gegeben. Danach weist das Plangebiet k-Werte von 5 x 10⁻⁶ bis 1 x 10⁻⁶ auf. Für die Muldenversickerung wird ein Verhältnis der erforderlichen Versickerungsfläche (Muldenfläche) zu angeschlossener Fläche von 0,11 bis 0,1 angegeben. Für die Rigolenversickerung wird eine erforderliche Rigolenlänge (bei Regelquerschnitt h x b = 1,0 m x 1,0 m) von 7,7 bis 7,1 m je 100 m² angeschlossener Fläche angegeben. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Groß-Gerau einzuholen ist. <i>Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass das im</i></p>

1 Regierungspräsidium Darmstadt	Stellungnahme vom 06.02.2018
<p>Verfahrensäußerung</p> <p><u>Bodenschutz</u> <i>Nachsorgen der Bodenschutz</i> Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Stadt Kelsterbach ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich. Gemäß § 8 (4) HAltNBodSchG sind die Städte/Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p> <p><i>Vorsorgender Bodenschutz</i> Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p><i>Gebiet anfallende Niederschlagswasser i. d. R. keine Verunreinigungen aufweisen wird, die einer Versickerung entgegenstehen.</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt aufgenommen: <i>„Baugrund / Bodenveränderungen Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p>

1 Regierungspräsidium Darmstadt	Stellungnahme vom 06.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.</i></p> <p><i>Von dem Dezernat „Immissionsschutz“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben.</i></p> <p><i>Bergaufsicht</i> <i>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan „Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG, hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe, vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus, bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank Vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg überfrüheren Bergbau.</i> <i>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Bergrechtsamts- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Rohstoffsicherung:</i> <i>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</i></p> <p><i>Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

1 Regierungspräsidium Darmstadt	Stellungnahme vom 06.02.2018
<p>Verfahrensäußerung</p> <p><i>Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.</i></p> <p><i>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht grundsätzlich erfolgt. Allerdings weise ich auf § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB hin, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.</i></p> <p>Für Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden hinsichtlich des Lärmschutzes dahingehend berücksichtigt, dass zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt wurde und in den Entwurf des Bebauungsplans zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse entsprechende Festsetzungen aufgenommen wurden.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung ist im Bestand gewährleistet. - Die Entwässerung kann für das Schmutzwasser im Bestand erfolgen. Das Niederschlagswasser soll Vorort zurückgehalten, gebraucht oder versickert werden. - In die Begründung bzw. die Textfestsetzungen werden die Hinweise auf die Belange des Flugverkehrs sowie zum Umgang ggf. schädlichen Bodenveränderungen aufgenommen. - Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse aufgenommen. 	

2 Regierungspräsidium Darmstadt – Dezernat Luftverkehr		Stellungnahme vom 20.02.2018
Verfahrensaäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Wie in meinem Schreiben vom 06. Februar 2018 angekündigt, reiche ich nun meine Stellungnahme aus Sicht meines Dezernates Luftverkehr nach:</i></p> <p><i>Luftverkehr</i> <i>Die von mir zu vertretenden luftverkehrsrechtlichen Belange werden durch die vorliegenden Unterlagen zur geplanten B-Plan-Änderung nicht berührt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

3 Kreis Groß-Gerau		Stellungnahme vom 15.02.2018
Verfahrensaäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz, Jugend und Schule und Gefahrenabwehr zugrunde.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Fachdienste Regionalentwicklung und Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Seitens der Bauaufsicht kann aber, da kein konkreter Entwurf vorgelegt wurde, keine abschließende Beurteilung der Nachverdichtung vorgenommen werden.</i></p> <p><i>Gegen die im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführte Änderung des Bebauungsplans bestehen aus der Sicht des Naturschutzes im Grundsatz keine Bedenken, sofern artenschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht berührt werden. Eine abschließende naturschutzfachliche Stellungnahme behalten wir uns vor, bis das vollständige Ergebnis der noch laufenden Artenschutzprüfung vorliegt.</i></p> <p><i>Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Kreis Groß-Gerau wird am weiteren Verfahren beteiligt und der ausgearbeitete Bebauungsplan-Entwurf zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Artenschutzprüfung wurde zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt. Ergebnis ist, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten. Die Artenschutzprüfung wird im Rahmen der Offenlage zur Stellungnahme vorgelegt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

3 Kreis Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Entsorgung des Bauschuttes, der durch den geplanten Abriss der auf der Planungsfläche existierenden Gebäude anfallen wird, ist fach- und sachgerecht gemäß den derzeit gültigen Vorschriften zu entsorgen.</i></p> <p><i>Im Übrigen verweisen wir auf unsere als Anlage beigefügte inhaltlich weiterhin gültige wasserrechtliche Stellungnahme vom 12.08.2003 zum rechtskräftigen B-Plan 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“.</i></p> <p><i>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist. Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</i></p> <p><i>Die folgende Stellungnahme des Fachdienstes Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise:</i></p> <p><i>Forderungen</i></p> <p><i>1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.</i></p> <p><i>2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.</i></p>	<p>s.u.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die geplante Bebauung kann eine ausreichende Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. in einem Radius von 300 m um das geplante Vorhaben bereitgestellt werden.</p> <p>Eine Berücksichtigung kann im Rahmen der hochbaulichen Planung / Bauausführung erfolgen. Zu gegebener Zeit kann eine Abstimmung mit dem Fachdienst Gefahrenabwehr erfolgen.</p>

3 Kreis Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. s.o.</p>
<p><i>Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.</i></p> <p><i>Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrgesetzverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen. Auf die bauliche Sicherstellung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die zuständige Brandschutzdienststelle wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme. s.o.</p>
<p><i>Hinweise</i></p> <p><i>1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.</i></p> <p><i>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.</i></p> <p><i>Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.</i></p> <p><i>Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.</i></p> <p><i>2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale</i></p>	<p>Kenntnisnahme. s.o.</p> <p>Kenntnisnahme. s.o.</p> <p>Kenntnisnahme. s.o.</p> <p>Kenntnisnahme. s.o.</p> <p>Kenntnisnahme. Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen kann eine</p>

3 Kreis Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.02.2018
<p>Verfahrensäußerung</p> <p>Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>ausreichende Löschwassermenge von 1600 l/min (96 cbm/Std.) über einen Zeitraum von 2 Std. bereitgestellt werden.</p>
<p>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie: Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de.</p> <p>Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Anlage:</p> <p>Schreiben vom 12.08.2003</p> <p>Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Bebauungsplan 2/2001 „Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen Rüsselsheimer Straße“ hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB</p> <p>Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan umfasst im Wesentlichen ein bereits existierendes und bislang bauplanungsrechtlich nicht geregeltes Gebiet.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Wasser- und Bodenschutz nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Nutzung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser bestehen seitens meiner Behörde keine Bedenken, sofern es sich nicht um gewerblich genutzte Grundstücke</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten, zu brauchen bzw. zu versickern. Danach weist das Plangebiet k-Werte von 5×10^{-6} bis 1×10^{-6} auf. Für die Muldenversickerung wird ein Verhältnis der erforderlichen Versickerungsfläche (Muldenfläche) zu angeschlossener Fläche von 0,11 bis 0,1 angegeben. Für die Rigolenversickerung wird eine erforderliche Rigolenlänge (bei Regelquerschnitt $h \times b = 1,0 \text{ m} \times 1,0 \text{ m}$) von 7,7 bis 7,1 m je 100 m^2 angeschlossener Fläche angegeben.</p> <p>Die Bebauung kann auf dem Grundstück entsprechend angeordnet werden, so dass die Herstellung entsprechender Versickerungsanlagen grundsätzlich möglich ist. Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser i. d. R. keine Verunreinigungen aufweisen wird, die einer Versickerung entgegenstehen.</p>

3 Kreis Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.02.2018
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>handelt. Hierbei ist eine Mulden-Rigolen-Versickerung möglich, hingegen ist eine Schachtversickerung grundsätzlich auszuschließen. Bei der Errichtung der Versickerungsanlagen ist dem Nachbarschaftsschutz ausreichend Rechnung zu tragen, um Gebäudeschäden vorzubeugen. Die Versickerung von Niederschlagswasser von reinen Wohngebäuden bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Versickerungsanlagen sind jedoch nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt ATV-A 138 zu bemessen und zu unterhalten und insbesondere die einzuhaltenen Grundstücksabstände zu beachten.</i></p> <p><i>Ich weise darauf hin, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser bei gewerblichen Nutzungen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch meine Behörde erforderlich ist, soweit gezielt Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser errichtet werden (bspw. Mulde, Rigole). Hierfür sind die notwendigen Antragsunterlagen in dreifacher Ausfertigung meiner Behörde einzureichen.</i></p> <p><i>Auch mache ich vorsorglich darauf aufmerksam, dass bei gewerblicher Nutzung unter Berücksichtigung der für die Versickerung von Niederschlagswasser einzuhaltenen allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DWVK Merkblatt ATV-M 1.53 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie das ATV-DWVK Arbeitsblatt ATV-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom Januar 2002), eine zumindest teilweise Ableitung des Niederschlagswassers in die Schmutzwasserkanalisation erforderlich werden kann.</i></p> <p><i>Sofern das Plangebiet auch öffentliche Gebäude/Einrichtungen umfasst für die eine Regenwassernutzungsanlage vorgesehen ist, verweise ich auf den Erlass des ehemaligen Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999 (StAnz.10/1999 S. 709) bezüglich der Berücksichtigung hygienischer Belange in öffentlichen Einrichtungen, die mit einer Regenwassernutzungsanlage ausgestattet sind. Entsprechend diesem Erlass wird die Ausstattung von Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen mit Regenwassernutzungsanlagen als hygienisch bedenklich eingestuft. Regenwassernutzungsanlagen in solchen Einrichtungen bedürfen daher erhöhter Sicherheitsanforderungen, die als vorläufiger Anforderungskatalog in dem vorgenannten Erlass definiert sind .</i></p>	<p>Nach derzeitigem städtebaulichen Konzept ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.</p>

3 Kreis Groß-Gerau		Stellungnahme vom 15.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung werden im vorgelegten Entwurf keine näheren Ausführungen gemacht, jedoch wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Tatsache, dass das in Rede stehende Gebiet bereits seit vielen Jahren existiert, die erforderlichen Wasser- und Kanalanschlüsse in ausreichenden Dimensionierungen vorhanden sind. Diesbezüglich ist jedoch das Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt - zu beteiligen.</i></p>		
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, wonach unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. - Die ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung ist im Bestand gewährleistet. - Die Entwässerung kann für das Schmutzwasser im Bestand erfolgen. Das Niederschlagswasser soll Vorort zurückgehalten, gebraucht oder versickert werden. - Die zuständige Brandschutzdienststelle wird am weiteren Verfahren beteiligt. 		

4 Regionalverband FrankfurtRheinMain		Stellungnahme vom 09.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p><i>Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p><i>Die vorgesehene Neustrukturierung und Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes ist aus dieser Darstellung entwickelt und entspricht dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p><i>Sobald der o.g. Bebauungsplan wirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrfachausfertigung in der bekannt gemachten</i></p>	Kenntnisnahme.	

<i>Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.</i>	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.	

5 Hessen Mobil		Stellungnahme vom 08.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Gegen die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Kelsterbach bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		Stellungnahme vom 09.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Den o.g. Vorgang sende ich Ihnen aufgrund der fehlenden Zuständigkeit wieder zurück.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Stellungnahmen der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange werden zentral beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Referat I 3 in Bonn für die gesamte Bundeswehr bearbeitet.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Zur Einholung von Stellungnahmen der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange bitte ich Sie ihre Anfragen bzw. Anträge ausschließlich an die folgende Anschrift zu senden:</i>	Die genannte Behörde wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.	
<i>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3</i>		

6 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		Stellungnahme vom 09.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Postfach 29 63 53019 Bonn oder elektronisch an: BAIUDBwToeb@bundeswehr.org</p> <p>Sämtliche Anfragen bzw. Anträge sind ausschließlich dorthin zu richten. Die Rücksendung der Unterlagen erfolgt zur Wahrung der vom Gesetzgeber vorgegebenen Frist zur Beteiligung und Abgabe einer Stellungnahme. Ich bitte dies bei der Versendung Ihrer Unterlagen an das BAIUDBw, Referat Infra I 3 zu berücksichtigen und die Frist daher <u>neu</u> festzusetzen.</p> <p>Mein Schreiben ist nicht als Stellungnahme der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange zu dem zurückgesandten Vorgang zu werten.</p>	<p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

7 Amt für Bodenmanagement Heppenheim		Stellungnahme vom 08.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</p> <p>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind teilweise im Privateigentum. Aufgrund der Grundstückssituation ist eine Bodenordnung erforderlich. Die künftig öffentliche Fläche (Kindertagesstätte) sollte in das Eigentum der Gemeinde überführt werden. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine Vereinfachte Baulandumlegung nach § 80 – § 84 BauGB.</p> <p>Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Verfahren der Bodenordnung kann bei Erfordernis nachgelagert zum Bebauungsplan durchgeführt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

<p><i>Wir bitten Sie, künftig Ihre Planungsunterlagen an folgende Adresse zu senden: Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt</i></p> <p><i>Bei einer möglicherweise künftigen digitalen Übertragung ihrer Anschreiben im Rahmen der Beteiligung der TöB verwenden Sie bitte folgende Mailadresse: AfBHeppenheim-ToeB@hvbg.hessen.de</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>8 Hessisches Landesamt für Naturschutz, Geologie und Bergbau</p>		<p>Stellungnahme vom 04.01.2018</p>
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>	
<p><i>Mit Schreiben vom 02.01.2018 haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange eingebunden. Dazu teile ich Ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde.</i></p> <p><i>Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde am Verfahren beteiligt (s. Stellungnahme Nr. 1). Das Hessische Landesamt wird am weiteren Verfahren nicht beteiligt.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

9 Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen		Stellungnahme vom 24.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Gegen die Umsetzung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus meiner Sicht keine Einwände.</i></p> <p><i>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

10 Landesamt für Denkmalpflege Hessen		Stellungnahme vom 05.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (Kelsterbach 12: vorgeschichtliche Gräber).</i></p> <p><i>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</i></p> <p><i>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</i></p> <p><i>Als vorbereitende Untersuchung sollten sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten Suchschnitte im Bereich des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere</i></p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits bebaute Flächen. Die derzeit bestehende Bebauung soll zukünftig zugunsten einer Neubebauung und Nachverdichtung abgerissen und ersetzt werden.</p> <p>Es wird als ausreichend erachtet, wenn der Belange der Denkmalpflege im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt wird.</p> <p>So kann der Vorhabenträger bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten die ausführenden Baufirmen vertraglich dazu verpflichten, zu gegebener Zeit mit der Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. seitens der Behörde überwacht werden können. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so kann der zuständigen Behörde ein angemessener Zeitraum eingeräumt werden, damit die Behörde ihre Grabungen durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.</p> <p>Zur Sicherung von möglichen Bodendenkmälern wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände - wie z.B. Scherben,</p>	

10 Landesamt für Denkmalpflege Hessen		Stellungnahme vom 05.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Teilausgrabung / Totalausgrabung) erforderlich sind.</i></p> <p><i>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.</i></p> <p><i>Unter http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</i></p> <p><i>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis.</i></p> <p><i>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</i></p>	<p>Steingeräte, Skelettreste - bekannt werden, so ist dies der Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG unverzüglich anzuzeigen“</p>	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine bodenkundliche Untersuchung wird nicht im Rahmen des Bebauungsplans durchgeführt. Eine ausreichende Berücksichtigung der Belange kann anschließend an das Bebauungsplanverfahren erfolgen. - Es wird ein Hinweis zu Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen. 		

11 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg		Stellungnahme vom 16.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/2001 und liegt oberhalb des "HBG-Hafens" in Höhe Main-km 19,0. Das Planungsgebiet liegt weiterhin im Quartier "An der Niederhölle" und wurde in das Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

11 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg		Stellungnahme vom 16.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Durch die geplante Beseitigung der 86 veralteten Wohneinheiten und die Erstellung von 240 neuen -zeitgemäßen- Wohneinheiten, sowie durch die Errichtung einer Kindertagesstätte im Planungsgebiet werden die von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung zu vertretenden Belange nicht betroffen.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

12 Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen		Stellungnahme vom 15.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Kelsterbach gibt es aus meiner Sicht keine Einwände.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Bauvorhaben des Landes sind mir in diesem Bereich derzeit nicht bekannt.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Bezüglich der Interessen des Bundes wollen Sie bitte, sofern nicht bereits geschehen, die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) Außenstelle Kaiserslautern am Verfahren beteiligen.</i>	Kenntnisnahme (s. Stellungnahme Nr. 13).	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

13 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Kaiserslautern		Stellungnahme vom 22.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Bezug nehmend auf die o.g. Verfügung, gebe ich die o.g. Unterlagen urschriftlich zurück.</i></p> <p><i>Ich bitte Sie, die Angelegenheit an die zuständige Nebenstelle der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf zur weiteren Bearbeitung zu senden.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannte Nebenstelle wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht vorgebracht.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

14 Oberfinanzdirektion Frankfurt		Stellungnahme vom 23.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Ich bitte Sie künftig die Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main aus der Trägerliste zu entfernen.</i></p> <p><i>Anstelle der OFD bitte ich die nachstehenden Institutionen in die Trägerliste aufzunehmen.</i></p> <p><i>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sparte Verwaltungsaufgaben Fontanestraße 4 40470 Düsseldorf</i></p> <p><i>Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen Zentrale Abraham-Lincoln-Straße 38-42 65189 Wiesbaden</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannte Behörde wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht vorgebracht.</p> <p>Der Landesbetrieb wurde am Verfahren beteiligt (s. Stellungnahme Nr. 12).</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

15 Eisenbahn-Bundesamt		Stellungnahme vom 26.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Ihr Schreiben ist am 15.01.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes werden keine Bedenken vorgebracht.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

16 Deutsche Bahn AG		Stellungnahme vom 13.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstllungnahme zu der o.g. Planung:</i>		
<i>Der Änderungsbereich umfasst bereits bebaute Flächen, auf denen im Zuge der Erneuerung und Nachverdichtung zeitgemäßer Wohnraum entstehen soll.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Da die Änderungsfläche außerdem von unseren Anlagen ca. 60 m entfernt und durch die Rüsselsheimer Straße und die Dr. Fermery-Straße räumlich getrennt ist werden unsere Belange durch die Planung nicht grundsätzlich berührt.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:</i>		
<i>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</i>	Kenntnisnahme.	

<p><i>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) oder passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</i></p>	<p>Die durch den Schienenverkehr auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräusche wurden im Rahmen eines zum Bebauungsplan erstellten Lärmgutachtens ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.</p>
--	--

<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden passive Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt.

17 Deutsche Flugsicherung	Stellungnahme vom 12.02.2018
<p>Verfahrensäußerung</p> <p><i>Das Plangebiet liegt in der Nähe des Flughafens Frankfurt. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden.</i></p> <p><i>Bei der im Bebauungsplan angegebenen maximalen Bauhöhe (VI Vollgeschosse) sind alle Bauvorhaben zur Einzelfallprüfung unter Angabe von exakten Bauhöhen über die zuständige Luftfahrtbehörde vorzulegen.</i></p> <p><i>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</i></p> <p><i>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</i></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme (s. Stellungnahme Nr. 18).</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>	

18 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	Stellungnahme vom 08.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen berührt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Das geplante Baugebiet liegt im Anlagenschutzbereich des ILS/DME 07L und ILS/DME 25R (Instrumental Landing System/Distance Measuring Equipment). Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung des geplanten Bauwerks (hier: Wohngebäude) besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Die zukünftigen Bauplanungen, die diesen Bebauungsplan betreffen sind uns deshalb vorzulegen.</i></p> <p><i>Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme jedoch unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir die konkrete Vorhabenplanung (Z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.</i></p>	<p>In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: <i>„Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet sind Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind; diese bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Baugeräte und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radardämpfungsmaßnahmen) gerechnet werden.“</i></p>
<p><i>Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015.“ Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand Januar 2018.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><i>Weitere Informationen: Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 Luftverkehrsgesetz meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet. Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz durch die Flugsicherungsorganisation und orientiert</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p><i>Sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015. Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite unter www.baf.bund.de eine interaktive Karte der Anlagenschutzbereiche bereit.</i></p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt: - In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Anlagenschutzbereich gem. § 18a LuftVG aufgenommen.</p>	

19 Fraport AG	Stellungnahme vom 16.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>zu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe innerhalb dieses Umkreises beträgt 25 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN) (ä 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1a) LuftVG).</i></p> <p><i>Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.</i></p> <p><i>Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde.</i></p> <p><i>Der äußere südwestliche Randbereich des Plangebiets liegt jedoch</i></p>	<p>Kenntnisnahme. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: <i>„Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü.NN. überschreiten.“</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<i>innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.</i>	Die Flächen des Plangebietes sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rüsselsheimer Straße“ (in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004) als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird übernommen.
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zu Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt/Main aufgenommen. 	

20 Handwerkskammer Rhein-Main		Stellungnahme vom 09.02.2018
Verfahrensäusserung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.</i>	Kenntnisnahme.	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

21 IHK Darmstadt		Stellungnahme vom 14.02.2018
Verfahrensäusserung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</i>	Kenntnisnahme.	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

22 Polizeipräsidium Südhessen	Stellungnahme vom 26.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mit Schreiben vom 02.01.2018, hier eingegangen am 04.01.2018, baten Sie um eine polizeiliche Stellungnahme zu vorgenanntem Bebauungsplan. Seitens der Polizeidirektion Groß-Gerau wird wie folgt Stellung genommen.</p> <p>(1) Verkehr / Stellplätze</p> <p>Dem Bebauungsplan ist unter Punkt 3.3 zu entnehmen, dass die Neuschaffung von 240 Wohneinheiten angestrebt wird. Gegenüber dem Ist-Stand, welcher dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen ist, soll dies eine Steigerung der Wohneinheiten darstellen. Mit dieser Steigerung geht ein Anstieg des zu erwartenden Verkehrs und der Mobilitätsansprüche zukünftiger Bewohner einher.</p> <p>Die an das Bebauungsgebiet angrenzende Rüsselsheimer Straße wird als ausreichend leistungsstark zur Bewältigung bewertet. Der diesbezüglichen Ausführung unter Punkt 8.2 des Bebauungsplans wird geteilt.</p> <p>Ebenfalls unter Punkt 5 wird festgelegt, dass zwei Tiefgaragen mit jeweils 150 Stellplätzen geschaffen werden. Hierzu wird auf die Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach, insbesondere der Anlage 1.1 verwiesen, die die Anzahl der Stellplätze in Relation zur Größe der Wohneinheiten setzt. Da die Aufteilung der Wohneinheiten nicht explizit dargestellt wurden, kann ein Abgleich der anvisierten Stellplätze nicht erfolgen.</p> <p>Den Angaben des Bebauungsplans sind ferner nicht zu entnehmen, ob angrenzend Parkmöglichkeiten für externe Besucher in ausreichender Zahl verfügbar gemacht werden bzw. wie steigende Zahlen zu Feiertagen und Familienfesten verträglich gemacht werden.</p> <p>Auch ist eine Bewertung des bestehenden ÖPNV- Angebotes mit dem zu erwartenden Mehrbedarf ist nicht ersichtlich.</p> <p>(2) städtebauliche Kriminalprävention</p> <p>Den eingereichten Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wie eine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die genaue und ausreichende Anzahl der Stellplätze wird mit konkretisierter Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und festgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß Stellplatzsatzung wird eine entsprechende Anzahl an Besucherstellplätzen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sein.</p> <p>Eine direkte ÖPNV-Anbindung ist durch die Bushaltestelle an der Rüsselsheimer Straße gegeben.</p> <p>Bei der späteren Bauausführung können die Belange der städtebaulichen</p>

<p><i>Ausleuchtung im Bereich des Neubaus erreicht wird. Als Ziel sollte die Vermeidung sowohl von dunklen Ecken als auch abgelegenen Zuwegen avisiert werden.</i></p> <p><i>(3) Immissionsschutz Die Darstellung zum Immissionsschutz unter Punkt 8.4 werden geteilt.</i></p> <p><i>(4) Gütesiegel „Sicheres Wohnen in Hessen“ Am 25.01.2018 habe ich Ihnen eine e-Mail zugesandt, in der ich auf das Hessische Projekt des Gütesiegels für „Sicheres Wohnen in Hessen“ hingewiesen habe. Sofern hieran weiterer Informationsbedarf besteht, kann ich einen entsprechenden Kontakt gerne herstellen.</i></p> <p><i>(5) Fazit Im Ergebnis ist der eingereichte Bebauungsplan aus polizeilicher Sicht grundsätzlich zustimmungsfähig. Auf die Anmerkungen zu Stellplätzen und ÖPNV unter Ziffer (1) wird hingewiesen.</i></p>	<p>Kriminalprävention berücksichtigt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>s.o.</p>
<p><i>E-Mail vom 25.01.2018:</i></p> <p><i>Unter o.g. Aktenzeichen haben Sie bei der Polizeidirektion Groß-Gerau einen Bauantrag mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme befindet sich bei mir derzeit in der Vorbereitung. Im Zuge dessen habe ich mit meiner Kollegin der Städtebaulichen Kriminalprävention unterhalten. Sie wies mich auf das Projekt „Gütesiegel Sicheres Wohnen in Hessen“ hin. Es steht unter der Schirmherrschaft des Hessischen Innenministers und wird verliehen, sofern gewisse Rahmenbedingungen bei Bauprojekten eingehalten werden. Die Verleihung des Gütesiegels würde persönlich durch den Hessischen Innenminister erfolgen.</i></p> <p><i>Laut meiner Kollegin sind die Anforderungen ohne hohe Mehrkosten machbar. Der erste Schritt wäre ein gemeinsamer Termin zwischen dem Bauträger, dem Planungsbüro, der Stadt und der Polizei, in dem die Einzelheiten dargelegt werden können.</i></p> <p><i>Sofern das Thema für Sie interessant wäre, lasse ich Ihnen gerne weitere</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Abstimmungstermin zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt und der Polizeidirektion kann bei Bedarf im Rahmen der hochbaulichen Planungen erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Informationen in Form einer Mustermail zukommen. Dieses Gütesiegel wurde bisher in Südhessen noch nicht verliehen. Vielleicht darf sich die Stadt Kelsterbach als Vorreiter rühmen. Den Flyer habe ich Ihnen in den Anhang gehängt.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>	

23 BUND Hessen e.V.	Stellungnahme vom 13.02.2018
<p>Verfahrensäußerung</p> <p><i>Wir bedanken uns für die Übersendung der unter Betreff bezeichneten Unterlagen mit Ihrem Schreiben vom 02.01.18 und nehmen nachfolgend dazu Stellung.</i></p> <p><i>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft zu beachten. Deshalb muss eine planungsrechtliche Textfestsetzung erfolgen:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Auflagen ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung aus den Fachrichtungen Biologie, Landespflge, Geoökologie oder vergleichbare Studiengänge sicher zu stellen.</i> <i>2. Das Areal ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.</i> <p><i>Zur faunistischen Erhebung ist zu bemerken, dass die angedachte Pufferzone von 50 m in Richtung Main und alter Schleuse in ein Vogelschutzgebiet mündet.</i></p> <p><i>Somit ist die unter 4.1 beschriebene Situation neu zu bewerten bzw. auf mögliche Konsequenzen zu prüfen. Zumal das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet mit II bis VI Vollgeschoss festgesetzt wird. Sollten beim Bau großer Fensterfronten geplant werden um z.B. einen „Main-Blick“ zu ermöglichen, dann ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend verhindert bzw. gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbausteinen sind vorsorglich Maßnahmen nach dem derzeitigen Stand der Technik umzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.</i></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p><i>Das Artenschutzrecht, insb. § 44 BNatSchG gilt unmittelbar. Es bedarf keiner entsprechenden Festsetzung.</i></p> <p>Das Artenschutzrecht, insb. § 44 BNatSchG gilt unmittelbar. Es bedarf keiner entsprechenden Festsetzung. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen.</p> <p>Die Aussagen in der Begründung zu Schutzgebieten werden redaktionell angepasst und um eine Aussage zu den nächstgelegenen Schutzgebieten ergänzt.</p> <p>Das Artenschutzgutachten berücksichtigt entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, insb. Verzicht auf oder Entschärfung von Gefahrenpunkten für Vögel durch große Glasflächen. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen.</p>

§ 19 BNatSchG).	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Artenschutz aufgenommen. - Die Aussagen in der Begründung zu Schutzgebieten werden redaktionell angepasst und um eine Aussage zu den nächstgelegenen Schutzgebieten ergänzt. - In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen. 	

24 RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH	Stellungnahme vom 04.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.</i></p> <p><i>Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.</i></p> <p><i>Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

25 Amprion GmbH		Stellungnahme vom 09.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

26 Hessenwasser GmbH & Co. KG		Stellungnahme vom 14.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Mit Ihrem Schreiben vom 02.01.2018 baten Sie die Hessenwasser GmbH & CO. KG um Stellungnahme zu o. g. Betreff.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ außerhalb von Wasserschutzgebieten unserer Wasserwerke liegt.</i>		
<i>Allerdings ist Hessenwasser hinsichtlich einer Trinkwassertransportleitung und einem Steuerkabel betroffen, die zu berücksichtigen sind.</i>		
<u>Sicherung von Anlagen und Betrieb:</u>	Die Versorgungsleitung der Hessenwasser GmbH & Co. KG verläuft innerhalb des Flurstücks der Rüsselsheimer Straße und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der nordwestliche Schutzstreifen der Leitung liegt geringfügig mit ca. 1,0 m innerhalb des Plangebiets. Die Leitung einschließlich Schutzstreifen wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Eine dingliche Sicherung hinsichtlich des Schutzstreifens kann erforderlichenfalls außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.	
<i>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich im o. g. Bereich eine Trinkwassertransportleitung DN 800 und ein Kabel der Hessenwasser GmbH & Co. KG befinden. Den Verlauf der Anlagen entnehmen Sie bitte</i>	Kenntnisnahme. (s.o.)	

26 Hessenwasser GmbH & Co. KG	Stellungnahme vom 14.02.2018
<p>Verfahrensäußerung</p> <p><i>den beigegeführten Planunterlagen. Alle Planangaben sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitung und in deren Bereich befindlichen Steuerkabel muss vor Ort festgestellt werden. Nach DVGW - Regelwerk befindet sich die Rohrleitung in einem Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Rohrachse. Dieser Schutzstreifen dient zur Sicherung der Rohrleitung vor Beschädigung und zur Erhaltung der Zugänglichkeit.</i></p> <p><i>Innerhalb des Schutzstreifens sind Überbauungen nicht zulässig, sowie bei der Verlegung von Kabeln und Leitungen Schutzabstände zu beachten. Weiterhin darf der Schutzstreifen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Sämtliche Arbeiten sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.</i></p> <p><i>Um mögliche Konfliktpunkte klären zu können und die Unversehrtheit der Leitung zu garantieren, bitten wir Sie im Verlauf des Projektes um rechtzeitige Rücksprache.</i></p> <p><i>Ihr zuständiger Ansprechpartner im Bereich Rohrleitungstechnik ist: Herr Struth Tel.: 069 25490-7211 mobil: 0175 2608255</i></p> <p><i>Zusätzlich erhalten Sie von uns unsere „Anweisung zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Steuerkabel und Trinkwasserschutzgebiete der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ mit der Bitte um Beachtung. Um den Erhalt der Planauskunft zu bestätigen, faxen Sie bitte das entsprechende Blatt der Anweisung unterschrieben an uns zurück.</i></p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>Kenntnisnahme. s.o. Der Schutzstreifen liegt außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Kenntnisnahme. <i>Eine frühzeitige Abstimmung kann im Rahmen der hochbaulichen Planungen erfolgen. Die Hessenwasser GmbH & Co. KG wird am weiteren Verfahren beteiligt.</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Bestätigung wurde am 20.02.2018 entsprechend der Bitte gefaxt.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die bestehende Versorgungsleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. 	

27 Hydranten-Betriebs OHG		Stellungnahme vom 12.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Die Hydranten-Betriebs OHG betreibt auf dem Flurstück 44/12 den in Ziffer 2.3 des „Bebauungsplanes Teiländerung / Neuausstellung Bebauungsplan Nr. 1/2017“ erwähnten Hafens.</i></p> <p><i>Auf folgenden Sachverhalt weisen wir hin und bitten um Berücksichtigung: Eine in Betrieb befindliche Frischwasserleitung verläuft von einem Anschluss mit Zähler von nord-östlich des Gebäudes 183 auf der Flur 53/3 als derzeitiger einziger Frischwasseranschluss des Hafens (!) bis auf die Flur 44/12 (ca. Verlauf siehe Skizze im Anhang).</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><i>Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine Neustrukturierung und damit Neubebauung des Plangebietes planungsrechtlich vorzubereiten. Im Rahmen der abschließenden Planungen zur Neubebauung sind die Belange der Bestandsleitung (Anschluss Mainuferweg Nr. 1 – Hafen) zu berücksichtigen und eine Verlegung der Leitung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzubereiten und umzusetzen. Eine Ausrichtung des hochbaulichen Konzeptes an der Bestandsleitung erscheint nicht zielführend. Auf eine Sicherung der Bestandsleitung durch die Festsetzung u.a. einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird im vorliegenden Fall verzichtet. Der Vorhabenträger wurde bereits über die Bestandsleitung sowie eine ggf. erforderliche Verlegung in Kenntnis gesetzt.</i></p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestandsleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Da voraussichtlich die Verlegung bei der späteren Bauausführung erforderlich wird, wird von einer Sicherung über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan abgesehen. 		

28 Telekom Technik GmbH		Stellungnahme vom 22.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritte entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum o. a. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Das Plangebiet ist für den aktuellen Gebäudebestand mit 86 WE</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

28 Telekom Technik GmbH	Stellungnahme vom 22.01.2018
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>ausreichend versorgt. Für die geplante Neubebauung mit insgesamt 240 WE müssen neue Telekommunikationslinien hergestellt werden. Dabei kann u. U. die neue FTTH (Glasfaserkabel bis in die Wohnung) Technik zum Einsatz kommen.</i></p> <p><i>Damit Baufreiheit im Plangebiet geschaffen werden kann, muss ggf. eine Telekommunikationslinie im Plangebiet geschützt oder umgelegt werden (s. Anl.).</i></p> <p><i>Der Bauherr möchte sich bitte mit uns in Verbindung setzen, wenn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>die Gebäude unbewohnt sind, bzw. der Leerstandstermin bekannt ist und die Hausanschlüsse vom Netz der Telekom getrennt werden sollen. Hierbei bitte einen Terminvorlauf mind. 8 Wochen für Planung und Bauvorbereitung berücksichtigen. Diese Information kann formlos per Post oder per Mail an unseren zentralen Posteingang t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de erfolgen. Eine Netztrennung kann jedoch nur erfolgen, wenn alle betroffenen Anschlüsse im Plangebiet vom Kunden gekündigt wurden. Die betrifft im Besonderen auch die Teilnehmeranschlussleitungen anderer Netzbetreiber.</i> - <i>Die im beigefügten Lageplan (Anl. 1) markierte Trasse vor Beginn der Abbrucharbeiten umgelegt werden soll.</i> - <i>Eine Neubauversorgung durch die Telekom gewünscht wird. Bei einem FTTH Ausbau ist zu beachten, dass bei dieser Technik auch Glasfaserkabel (statt wie gewohnt Kupferkabel) im Gebäude</i> 	<p>Die innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitung dient nach den seitens der Telekom zur Verfügung gestellten Unterlagen sowohl der Versorgung der innerhalb des Plangebietes bestehenden Bebauung als auch der Bebauung Mainuferweg Nr. 1 (Hafen). Eine Versorgung des Hafens muss auch zukünftig sichergestellt sein.</p> <p>Da nach dem städtebaulichen Konzept eine Umstrukturierung und Neubebauung des Plangebietes vorgesehen ist, wird im vorliegenden Fall auf die Sicherung der Bestandsleitung durch eine mit Leitungsrechten zu belastende Flächen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass eine Umverlegung der Leitung erforderlich sein wird.</p> <p>Die Bestandsleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Da voraussichtlich die Verlegung bei der späteren Bauausführung erforderlich wird, wird von einer Sicherung über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan abgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

28 Telekom Technik GmbH		Stellungnahme vom 22.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>zu Einsatz kommen.</p> <p>Gerne stehen wir Ihnen, bzw. unsere Vertriebsmitarbeiter (z. B Herr Leiner), dem Bauherrn bei Rückfragen zur Verfügung.</p>	Kenntnisnahme.	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die Belange geprüft und wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bestandsleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Da voraussichtlich die Verlegung bei der späteren Bauausführung erforderlich wird, wird von einer Sicherung über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan abgesehen. 		

29 PLEdoc GmbH		Stellungnahme vom 22.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

29 PLEdoc GmbH		Stellungnahme vom 22.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<ul style="list-style-type: none"> • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

30 Avacon Netz GmbH		Stellungnahme vom 12.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Als Anlage erhalten Sie die bestellten Bestandspläne zu Ihrer Anfrage 559916 vom 02.01.2018.</p> <p>Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per e-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen.</p> <p>Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen. Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen.</p> <p>Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen:</p> <p>a) Link Internetseite Avacon Netz GmbH http://www.avacon.de b) Portal direkt http://www.planauskunftportal.de/</p> <p>Anlage:</p>	Kenntnisnahme.	
	Kenntnisnahme.	
	Kenntnisnahme.	

30 Avacon Netz GmbH		Stellungnahme vom 12.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</i></p> <p><i>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</i></p> <p>65451 Kelsterbach Rüsselsheimer Str</p> <p>Gesamtanzahl Pläne: 0</p> <p>Achtung: <i>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</i></p> <p><i>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</i></p> <p><i>Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

31 NRM Netzdienste RheinMain		Stellungnahme vom 07.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Auf Ihre Anfrage vom 02.01.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.</i></p> <p><i>Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Versorgungsleitungen der NRM für Wasser und Gas verlaufen innerhalb des Flurstücks der Rüsselsheimer Straße und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit dieser Leitung ist nicht gegeben.</p>	

31 NRM Netzdienste RheinMain		Stellungnahme vom 07.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Litz Telefon: 069 - 213 26259 s.litz@nrm-netzdienste.de</i></p> <p><i>Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.</i></p> <p><i>Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.</i></p> <p><i>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.</i></p>	<p>Auch die Stromleitung nordwestlich des Plangebietes verläuft außerhalb und ist nicht betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Soweit erforderlich kann eine dingliche Sicherung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die erforderlichen Planunterlagen wurden seitens der NRM mit E-Mail vom 12.02.2018 zur Verfügung gestellt.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>		

32 Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH		Stellungnahme vom 12.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Die Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH (VGF) hat zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/2017 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße", 1. Änderung in Flur 4 der Gemarkung Kelsterbach weder Anregungen noch Bedenken.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

32 Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH		Stellungnahme vom 12.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

33 Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH		Stellungnahme vom 24.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Nach Durchsicht der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Anregungen vorzubringen haben.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Wir wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

34 Stadt Mörfelden-Walldorf		Stellungnahme vom 05.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Zu dem Geltungsbereich und den in der Begründung verbal-formulierten Planungszielen einer Neuordnung und Nachverdichtung ohne einen Bebauungsplanvorentwurf, können wir keine Anregungen und Bedenken in diesem Stadium vorbringen.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Relevante Planungsinhalte sind in diesem Stadium leider nicht erkennbar.</i>	Kenntnisnahme. Die Stadt Mörfelden-Walldorf wird am weiteren Verfahren beteiligt.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

35 Stadt Frankfurt am Main		Stellungnahme vom 29.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 02.01.2018 möchten wir Ihnen mitteilen, dass seitens der Stadt Hattersheim am Main zum derzeitigen Zeitpunkt keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das oben genannte Verfahren vorgebracht werden.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

36 Stadt Hattersheim		Stellungnahme vom 29.01.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir weder Anregungen noch Bedenken.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		



Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr. 1/2017

**„Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“,
1. Änderung**

BEHANDLUNG DER EINZELSTELLUNGNAHMEN

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 03.04.2019

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018 stattgefunden. Mit Schreiben vom 09.10.2018 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ - 1. Änderung Entwurf bis zum 16.11.2018 Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB haben sich positiv zur Planung geäußert (*keine Kennzeichnung*) bzw. Anregungen / Hinweise oder Bedenken vorgebracht (*Kennzeichnung: "x"*):

Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.					

Seitens der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB haben sich positiv zur Planung geäußert (*keine Kennzeichnung*) bzw. Anregungen / Hinweise oder Bedenken vorgebracht (*Kennzeichnung: "x"*):

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
1	Syna GmbH	15.11.2018	16.11.2018	X	--
2	Kreis Groß-Gerau	15.11.2018	16.11.2018	X	X
3	Regionalverband FrankfurtRheinMain	8.11.2018	13.11.2018	X	--
4	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	31.10.2018	31.10.2018	X	--
5	Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen	16.10.2018	19.10.2018	--	--
6	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	15.11.2018	16.11.2018	X	X
7	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg	23.10.2018	24.10.2018	--	--
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Kaiserslautern	18.10.2018	23.10.2018	X	--
9	Deutsche Flugsicherung	12.11.2018	12.11.2018	X	--
10	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	06.11.2018	08.11.2018	X	--
11	Fraport AG	05.11.2018	12.11.2018	--	--
12	Handwerkskammer RheinMain	12.11.2018	12.11.2018	--	--
13	IHK Darmstadt	14.11.2018	14.11.2018	--	--
14	Polizeipräsidium Südhessen	19.10.2018	19.10.2018	--	--
15	BUND Hessen e.V.	14.11.2018	15.11.2018	X	X

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang	Anregungen/ Hinweise	Bedenken
16	RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH	12.10.2018	12.10.2018	X	--
17	Amprion GmbH	25.10.2018	31.10.2018	X	X
18	Deutsche Telekom Technik GmbH	02.11.2018	02.11.2018	X	--
19	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.10.2018	21.11.2018	X	X
20	PLEdoc GmbH	07.11.2018	08.11.2018	X	--
21	Avacon Netz GmbH	06.11.2018	06.11.2018	X	--
22	NRM Netzdienste RheinMain	13.11.2018	15.11.2018	X	--
23	Rhein-Main-Verkehrsverbund	18.10.2018	18.10.2018	--	--
24	Stadt Mörfelden-Walldorf	31.10.2018	02.11.2018	--	--
25	Stadt Frankfurt am Main	25.10.2018	26.10.2018	--	--
26	Stadt Hattersheim	24.10.2018	31.10.2018	--	--
27	Wanderverband Hessen e.V.	24.10.2018	24.10.2018	X	--
28	Forstamt Groß-Gerau	23.10.2018	23.10.2018	--	--
29	Westnetz GmbH	15.10.2018	15.10.2018	--	--
30	Hessenwasser GmbH	14.02.2018	21.11.2018	X	--
31	Regierungspräsidium Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung	27.11.2018	28.11.2018	X	X
32	Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt	28.11.2018	29.11.2018	X	X
33	Deutsche Bahn AG - DB Immobilien	28.11.2018	03.12.2018	X	--
34	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement	28.11.2018	03.12.2018	--	--

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB

1 Syna GmbH		Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Auf der vorn Bebauungsplan betroffenen Fläche betreiben wir neben zwei 20-kV-Kabeln auch verschiedene Ortsnetzkabel. Für diese müssen ggfls. neue Trassen gefunden werden.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel bereitzustellen ist.</i></p>	<p>Im Plangebiet befinden sich insb. Hausanschlüsse für Strom. Die Hauptversorgungsleitung für Strom liegt größtenteils in dem südlich direkt angrenzenden Flurstück. Die innerhalb des Plangebietes von Südost nach Nordwest verlaufende Stromleitung dient nach den Unterlagen der Syna der Versorgung der angrenzenden Bebauung Mainuferweg Nr. 2 (Hafen). Ebenso bestehen Freileitungen zur Versorgung der angrenzenden Bebauung Mainuferweg Nr. 4 und Nr. 4a. Diese Versorgung muss auch zukünftig sichergestellt sein.</p> <p>Da nach dem städtebaulichen Konzept eine Umstrukturierung und Neubebauung des Plangebietes vorgesehen ist, wird im vorliegenden Fall auf die Sicherung der Bestandsleitung durch eine mit Leitungsrechten zu belastende Flächen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass eine Umverlegung der Leitung erforderlich sein wird. Die Bestandsleitung wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.</p>	
<p><i>Auch bitten wir darum, die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) zu berücksichtigen. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.</i></p> <p><i>Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Punkte beachtet sowie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</i></p> <p><i>Aktuelle Bestandspläne können unter der folgenden Emailadresse bei unserer zentralen Planauskunft kostenlos eingeholt werden: geo.service@syna.de</i></p> <p><i>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits einen Hinweis auf die erforderliche Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Umfeld von Leitungen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Die bestehenden Stromleitungen zur Versorgung angrenzender Bebauung werden redaktionell in der Plankarte ergänzt. Es erfolgt keine Aufnahme von Leitungsrechten, da davon ausgegangen wird, dass im Zuge der Neubebauung eine Umverlegung der Leitung erforderlich wird.</p>		

2 Kreis Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde. Aus Sicht der Fachdienste Regionalentwicklung und Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Seitens der Bauaufsicht bestehen folgende Bedenken: Die Zulassung einer Neben GRZ von 0,85, abweichend von den Vorgaben des Gesetzgebers 0,6, erscheint im WA Gebiet nicht vertretbar. Für die Erhöhung von mehr als 100 % müsste eine stichhaltige Begründung erfolgen, die belegt, warum diese hohe Ausnahme generell möglich sein muss. Die Formulierung sollte dann zumindest in „... die Ausnahme kann zugelassen werden“ geändert werden, sodass eine Prüfung im Einzelfall noch möglich ist.</p>	<p>Die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeiten für die GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauGB ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Dichte im Quartier verwirklichen zu können. Dies erfordert beispielsweise die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen, die unter und zwischen den Gebäuden angeordnet werden sollen, so dass oberirdisch weiterhin Freiräume für die Bewohner im Quartier zur Verfügung stehen und auf die Anordnung oberirdischer Stellplätze verzichtet werden kann. Weiterhin werden durch die grünordnerischen Festsetzungen die Auswirkungen auf den Naturhaushalt verringert. Ebenso sind die nördlich an das Plangebiet angrenzenden privaten Grünflächen Bestandteil der Eigentumsgrundstücke und stehen mit diesem in funktionalen Zusammenhang, wodurch sich ein geringerer Versiegelungsgrad insgesamt (< 80 % der Grundstücksflächen) ergibt, der jedoch nicht bei der Berechnung der GFZ nach § 19 BauNVO berücksichtigt wird.</p>
<p>Wir raten aber, die Höhenfestsetzung unter 3.1 Satz 2 eindeutiger und nachvollziehbar zu formulieren, z. B. es gilt die Rohfußbodenhöhe der EG Decke des am nächsten zur Straße gelegenen Gebäudeteiles.</p>	<p>Die Festsetzung zur Höhenlage wurde überprüft und wird wie folgt redaktionell klargestellt: „Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RFB) darf bis zu 1,0 m über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt liegen. Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.“</p>
<p>Die Bauweise wird grundsätzlich als offene Bauweise festgesetzt, in der längere Gebäude zulässig sind. Gleichzeitig wird aber eine TG Baufenster bis direkt an die Grenze zu Fl.St.58/9 festgesetzt. Hier besteht ein Widerspruch.</p>	<p>In der Festsetzung der Bauweise und der Baugrenze für Tiefgaragen wird kein Widerspruch gesehen. Unabhängig von der Festsetzung der Bauweise sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften zu beachten.</p>
<p>Die Ziffer 6.2 ist nicht korrekt. Bei Carports handelt es sich gemäß Garagenverordnung um offene Garagen. Es handelt sich daher nicht um überdachte Stellplätze.</p>	<p>Da überdachte Stellplätze gemäß Garagenverordnung § 1 Abs. 3 als offene Garagen gelten und somit eine eindeutige Zuordnung möglich ist, wird die Festsetzung nicht geändert.</p>

2 Kreis Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Gegen die im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB durchgeführte Änderung des Bebauungsplans bestehen aus der Sicht des Naturschutzes im Grundsatz keine Bedenken. Die unter „Hinweise“ erläuterten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten (im Rahmen der Möglichkeiten des § 1 Abs.6 Nr. 7a BauGB) verbindlich festgesetzt werden. Begrüßenswert sind die Festsetzungen für insektenschonende Außenbeleuchtungen sowie zur Vermeidung von Vogeltod an Glasfassaden. Folgende Möglichkeiten zur Verwendung von Beleuchtungskörpern könnten noch ergänzt werden: Empfehlenswert sind z.B. warmweiße LED-Kofferleuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen. (SE/ST-Lampe) mit Richtcharakter (Vermeiden von Kugelleuchten) und verschlossenen Lampengehäusen gegen das Eindringen von Insekten. Zur Vermeidung von Vogelschlag, könnten ggf. folgende Maßnahmen-Vorschläge genannt werden: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie 'z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012, (www.vogelglas.info/publicleitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.</p>	<p>Das Artenschutzrecht, insb. § 44 BNatSchG gilt unmittelbar. Es bedarf keiner weitergehenden entsprechenden Festsetzung. Kenntnisnahme. Die Festsetzung wird als hinreichend bestimmt erachtet. Eine Ergänzung wird nicht vorgenommen. Die Festsetzung wird als hinreichend bestimmt erachtet. Eine Ergänzung wird nicht vorgenommen.</p>
<p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuVO) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Die folgende Stellungnahme des Fachdienstes Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise: <u>Forderungen</u> 1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.</p>	<p>Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 cbm/Std.) über einen Zeitraum von 2 Std. in einem Radius von 300 m bereitgestellt werden.</p>

2 Kreis Groß-Gerau		Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>2.) <i>Liegt bei dem bestehenden Gebäude, die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.</i></p> <p><i>Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.</i></p> <p><i>Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.</i></p> <p><i>Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.</i></p>	<p>Eine Berücksichtigung kann im Rahmen der hochbaulichen Planung / Bauausführung und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen.</p> <p>Die zuständige Brandschutzdienststelle wurde nicht beteiligt. Nach Rückmeldungen im Verfahren kann die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden. Die weiteren brandschutztechnischen Belange können im Rahmen der Ausführungsplanung und der Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>In den Bebauungsplan wird kein Hinweis aufgenommen. Die Vorschriften sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bei der späteren Ausführungsplanung zu beachten.</p>	
<p>3.) <i>Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten), nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.</i></p>	<p>Das Plangebiet befindet sich gemäß der der Stellungnahme beigefügten Anlage in einem durch vorhandene Sirenenstandorte abgedeckten Bereich.</p>	

2 Kreis Groß-Gerau	Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Hinweise</i></p> <p>1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. ‘ Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen. dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.</p> <p>2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen /-behälter) herzustellen.</p> <p>3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Der Abstand der bestehenden Unterflurhydranten beträgt weniger als 120 m.</p> <p>Kenntnisnahme. Durch die vorhandene Trinkwasserleitung kann die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan enthält die textliche Festsetzung, wonach das schädlich nicht verunreinigte Niederschlagswasser im Plangebiet vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten, zu brauchen oder zu versickern ist. Die Bebauung kann auf dem Grundstück entsprechend angeordnet werden, so dass die Herstellung entsprechender Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke grundsätzlich möglich ist. Der Nachweis für die konkretisierte Vorhabenplanung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des zu stellenden Entwässerungsantrages erfolgen. Darin können auch besondere Anforderungen an Starkregenereignisse berücksichtigt werden.</p>
<p><i>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl</i></p>	<p>Nach Rechtskraft des Bebauungsplans kann dieser dem Kreis in entsprechendem Format zur Verfügung gestellt werden.</p>

2 Kreis Groß-Gerau		Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf- Format, optional auch als tif- Datei, vorgelegt werden würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de. Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.</i></p>		
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Die Belange werden wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - An der GRZ-Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,85 wird aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung eines verdichteten, urbanen Quartiers weiterhin festgehalten. - Die Höhenfestsetzung bzw. Festsetzung der Höhenlage wurde überprüft und wird redaktionell klargestellt. - An der Festsetzung der Bauweise und der Baugrenzen für Tiefgaragen sowie der Festsetzung zu überdachten Stellplätzen wird unverändert festgehalten. - Die Festsetzungen zum Artenschutz werden als hinreichend bestimmt angesehen. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich, da Artenschutzrecht auch unmittelbar gilt. - Im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung können die Belange der Gefahrenabwehr ausreichend berücksichtigt werden. Die Vorort zuständige Brandschutzdienststelle wurde nicht am Verfahren beteiligt. - Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Die Anforderungen hinsichtlich der Starkregenereignissen können im Rahmen der späteren Ausführungsplanung im Rahmen des Entwässerungsantrages unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke erfolgen. - Nach Rechtskraft kann der Bebauungsplan digital zur Verfügung gestellt werden. 		

3 Regionalverband FrankfurtRheinMain		Stellungnahme vom 08.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken. Das zur Neustrukturierung und Nachverdichtung vorgesehene</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

<p><i>Wohngebiet an der Rüsselsheimer Straße ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bereits als Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.</i> <i>Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.</i></p>	<p>Nach Rechtskraft des Bebauungsplans kann dieser zur Verfügung gestellt werden.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Nach Rechtskraft kann eine Mehrausfertigung des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt werden.</p>	

4 Amt für Bodenmanagement Heppenheim		Stellungnahme vom 31.10.2018	
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung		
<p><i>Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung:</i> <i>Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigentum der Stadt. Auf den Grundstücken sind mehrere Erbbaurechte für die Nassauische Heimstätte, Wohnungs- u. Entwicklungsges. mbH eingetragen. Sollte es aus baurechtlicher Sicht die Vereinigung der Grundstücke erforderlich sein, empfehlen wir zur Regelung der Eigentumsverhältnisse bzw. der Rechte in Abt. II und III eine vereinfachte Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen. Gerne beraten wir Sie über dieses Verfahren. Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</i> <i>Bei einer möglicherweise künftigen digitalen Übertragung Ihrer Anschreiben im Rahmen der Beteiligung der TÖB verwenden Sie bitte folgende Mailadresse:</i> <i>AfBHeppenheim-ToeB@hvbg.hessen.de</i> <i>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Das Verfahren der Bodenordnung kann bei Erfordernis nachgelagert zum Bebauungsplan durchgeführt werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>		
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>			

5 Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen		Stellungnahme vom 16.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Gegen die Änderungen des Entwurfes des oben genannten Bebauungsplanes vom 29.08.2018 und die Umsetzung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus meiner Sicht keine Einwände.</i></p> <p><i>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</i></p>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich		

6 Landesamt für Denkmalpflege Hessen		Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 05.02.2018, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</i></p> <p><i>Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen u. a. die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 3) und die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (Nr. 5) zu berücksichtigen. Diese abwägungserheblichen Belange sind gem. § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu gewichten. Sie sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).</i></p> <p><i>Das Interesse der Öffentlichkeit, im Boden verborgene archäologische Substanz zu erhalten, zählt zu den abwägungserheblichen kulturellen Interessen der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. Ohne eine stichhaltige Begründung sprengt die Entscheidung einer Gemeinde, eine als Bodendenkmal identifizierte Fläche einer Bebauung zuzuführen, nach obergerichtlicher Rechtsprechung den Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit (VGH BW, Urteil v. 22.03.1977 - VIII 508/70 -, DmR GE/B-W, E 1). Selbst wenn das Interesse an der Bebauung überwiegt, müssen bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans ausreichende Vorkehrungen zur Sicherung des Bodendenkmals als Sekundärquelle getroffen werden. Auch nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB stellt das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet einen planungsrechtlich beachtlichen Sachverhalt dar. Zwar kommt den Belangen des (Boden-) Denkmalschutzes kein absoluter Vorrang vor anderen Belangen zu. Die Zerstörung eines Bodendenkmals durch seine</i></p>	<p>Die Stellungnahme vom 05.02.2018 wurde bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans bereits abwägend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege handelt es sich bei dem Bodendenkmal um die Fundstelle vorgeschichtlicher Gräber. Das Bodendenkmal befindet sich südöstlich des Plangebietes. Aus fachlicher Erfahrung der Behörde besteht die Möglichkeit, dass sich dieses Gräberfeld bis in das Plangebiet hinein ausdehnt. Bei der vorliegenden Fläche des Plangebietes handelt es sich nicht um eine Fläche die zum ersten Mal einer Bebauung zugeführt werden soll und für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die Flächen im Plangebiet sind bereits bebaut und sollen einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung zugeführt werden. Insbesondere soll durch die Neuordnung der anhaltende Wohnraumbedarf in der Stadt Kelsterbach weitergehend gedeckt werden. Insofern wird es als ausreichend erachtet, wenn die Belange der Denkmalpflege im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt</p>	

6 Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Einbeziehung in ein Baugebiet bedarf jedoch einer besonderen Rechtfertigung (Nds OVG, Beschluss v. 22.10.2003 - 1 MN 123/03 -, DmR GE/NDS, E 32).</i></p> <p><i>Wenn die Gemeinde das Interesse am Denkmalschutz überhaupt nicht beachtet oder ihm nur in einem Maße entspricht, das zu seiner objektiven Bedeutung außer Verhältnis steht, so ist nach obergerichtlicher Rechtsprechung der entsprechende Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen das Abwägungsgebot nichtig (Nds OVG, Urteil v. 14.12.1989 - 6 C 23/88 -, DmR GE/NDS, E 16).</i></p>	<p>werden. So kann der Vorhabenträger bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) sowie für die späteren Erdarbeiten die ausführenden Baufirmen vertraglich dazu verpflichten, zu gegebener Zeit mit der Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese ggf. seitens der Behörde überwacht werden können.</p> <p>Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so kann der zuständigen Behörde ein angemessener Zeitraum eingeräumt werden, damit die Behörde ihre Grabungen, einschließlich Bergung und Dokumentation von Funden, durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.</p> <p>Zur Berücksichtigung möglicher Bodendenkmäler ist bereits zum Entwurf des Bebauungsplans ein Hinweis enthalten. Dieser wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell angepasst.</p>
<p><i>Im vorliegenden Fall vermag ich nicht zu erkennen, dass die Stadt Kelsterbach dem Belang des Bodendenkmalschutzes im bisherigen Verfahren in einem Maße entsprochen hat, das seiner objektiven Bedeutung gerecht wird. Denn nach den Erkenntnissen des Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich im direkten Umfeld des Plangebiets, wie bereits im hiesigen Schreiben vom 05.02.2018 dargelegt, Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 HDSchG, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ins Plangebiet hineinreichen. Hierbei handelt es sich nicht um eine bloße Mutmaßung ins Blaue hinein, sondern um eine „amtliche Feststellung“. Eine andere Form von amtlicher Feststellung ist in Hessen nicht vorgesehen. Anders als in Nordrhein-Westfalen, wo der Schutz eines Bodendenkmals – übrigens nur in bestimmten Fällen - von seiner Eintragung in die kommunale Denkmalliste abhängig ist, bedarf es einer solchen konstitutiven Eintragung in Hessen seit 1986 nicht.</i></p> <p><i>Der bisherige Hinweis auf § 21 HDSchG (S. 6 der textlichen Festsetzungen, dort noch mit falscher Angabe des Paragraphen), wonach bei (zufälligen) Funden eine Anzeigepflicht besteht, reicht als eine Vorkehrung zum Schutze konkret gefährdeter Bodendenkmäler nicht aus. Denn eine solche gesetzliche Pflicht besteht ohnehin immer und überall, unabhängig davon, ob ein Bodendenkmal erkannt ist und welche Wertigkeit für die kulturellen Bedürfnisse der Allgemeinheit dieses Bodendenkmal besitzt. In Konstellationen wie der vorliegenden muss</i></p>	<p>Der Hinweis zum Bodendenkmalschutz wird redaktionell ergänzt und auf die Bodendenkmäler im Umfeld sowie mögliche Funde im Plangebiet hingewiesen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Ausgrabung vor Baubeginn erforderlich werden kann. Da die Ausgrabung nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren vor Baudurchführung erfolgen kann, kann davon ausgegangen werden, dass die denkmalschutzrechtlichen Belange aufgrund des Genehmigungs- bzw. Zulassungserfordernisses eingehalten werden. Dessen ungeachtet, sind die denkmalschutzrechtlichen Belange, wie in der Stellungnahme benannt, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren und sind zu berücksichtigen.</p>

6 Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Stellungnahme vom 15.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>hingegen die Entscheidung über die Zerstörung des Bodendenkmals bereits im Rahmen der Bauleitplanung zumindest dem Grunde nach mit einer Entscheidung über die Kompensation des vorgesehenen Eingriffs verbunden werden. Dies entspricht im Übrigen auch dem Sinn der nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden sollen. Zum Umfang des Umweltberichts gehört gemäß der Anlage 1 zum BauGB auch eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Die voraussichtliche Zerstörung von Bodendenkmälern stellt eine evidente erhebliche nachteilige Umweltauswirkung im Hinblick auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB (Kulturgüter) dar. Als eine Verringerungs- und Kompensationsmaßnahme im o. g. Sinne kommt bei einer bevorstehenden Zerstörung von Bodendenkmälern einzig eine fachgerechte Ausgrabung, einschließlich der Bergung von Funden und der Dokumentation der Befunde, in Betracht.</i></p>	
<p><i>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau zur Kenntnis und Sicherstellung, dass im Bauordnungsrechtlichen Verfahren die Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege Berücksichtigung finden.</i></p> <p><i>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass der Hinweis zu Funden möglicher Bodendenkmäler redaktionell geändert wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die denkmalschutzrechtlichen Belange bereits berücksichtigt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die angesprochene Verringerung bzw. Kompensation bei Zerstörung von Bodendenkmälern durch eine fachgerechte Ausgrabung einschließlich Bergung und Dokumentation von Funden / Befunden nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren vor Baubeginn bzw. baubegleitend erfolgen kann.</p>	

7 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg		Stellungnahme vom 23.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/2001 und liegt oberhalb des "HBG-Hafens" in Höhe Main-km 19,0. Das Planungsgebiet liegt weiterhin im Quartier "An der Niederhölle" und wurde in das Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen.</i></p> <p><i>In der schalltechnischen Untersuchung wurde neben den Emissionen des Schienen- und Straßenverkehrs auch der Schiffsverkehr für das Allgemeine Wohngebiet betrachtet und beurteilt. Weitere Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung werden durch die geplante Beseitigung der 86 veralteten Wohneinheiten und die Erstellung von 240 neuen -zeitgemäßen- Wohneinheiten, sowie durch die Errichtung einer Kindertagesstätte und 150 Betreuungsplätzen nicht betroffen.</i></p>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Außenstelle Kaiserslautern		Stellungnahme vom 18.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Bezugnehmend auf die o.g. Verfügung, gebe ich die o.g. Unterlagen urschriftlich zurück.</i></p> <p><i>Ich bitte Sie, die Angelegenheit an die zuständige Nebenstelle der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Düsseldorf zur weiteren Bearbeitung zu senden.</i></p>	Die BIMA in Düsseldorf wurde weitergehend am Verfahren beteiligt. Es ist keine Stellungnahme eingegangen.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

9 Deutsche Flugsicherung		Stellungnahme vom 12.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Unsere Stellungnahme 201800095 vom 12.02.2018 gilt weiterhin.</i></p>	Die Stellungnahme vom 05.02.2018 wurde bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans bereits abwägend berücksichtigt.	

<p><i>Das Plangebiet liegt in der Nähe des Flughafens Frankfurt. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden.</i></p> <p><i>Bei der im Bebauungsplan angegebenen maximalen Bauhöhe (VI Vollgeschosse) sind alle Bauvorhaben zur Einzelfallprüfung unter Angabe von exakten Bauhöhen über die zuständige Luftfahrtbehörde vorzulegen Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</i></p> <p><i>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis auf die Vorlage der Unterlagen ist bereits im Entwurf des Bebauungsplans enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>10 Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung Stellungnahme vom 06.11.2018</p>	
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als dass das Plangebiet im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen des Flughafens Frankfurt belegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung.</i></p> <p><i>Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -Schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand November 2018.</i></p> <p><i>Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015“. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.</i></p> <p><i>Die Entscheidung gemäß § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf den Anlagenschutzbereich enthalten.</p>

<p><i>konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.</i> Weitere Informationen: <i>Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18 a Abs. 1 a, Satz 2 Luftverkehrsgesetz meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet.</i> <i>Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18 a Luftverkehrsgesetz durch die Flugsicherungsorganisation und orientiert sich an den Empfehlungen des ICAO EUR DOC 015.</i> <i>Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite unter www.baf.bund.de eine interaktive Karte der Anlagenschutzbereiche bereit.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>	

<p>11 Fraport AG</p>		<p>Stellungnahme vom 05.11.2018</p>
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>	
<p><i>Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 16.01.2018.</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 16.01.2018 wurde bei der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans bereits abwägend berücksichtigt.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

<p>12 Handwerkskammer Rhein-Main</p>		<p>Stellungnahme vom 12.11.2018</p>
<p>Verfahrensäußerung</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>	
<p><i>Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

13 IHK Darmstadt		Stellungnahme vom 14.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können. Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

14 Polizeipräsidium Südhessen		Stellungnahme vom 19.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Mit Schreiben vom 09.10.2018, hier eingegangen am 10.10.2018, baten Sie um eine Stellungnahme zur 1. Änderung zu vorgenanntem Bebauungsplan. Aus unserer Sicht berühren die Änderungen keine (verkehrs-) polizeilichen Belange, so dass wir keine Einwände haben.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

15 BUND Hessen e.V.		Stellungnahme vom 14.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Wir bedanken uns für die Übersendung der unter Betreff bezeichneten Unterlagen mit Ihrem Schreiben vom 09.10.2018 und nehmen nachfolgend dazu Stellung und beziehen uns im Wesentlichen auf die „Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung“. An dieser Stelle ist es Wert zu bemerken, dass diese Vorlage eine sehr gute Aufarbeitung des zu bewertenden Areals darstellt. Hier hat das Planungsbüro Gall vorzügliche Arbeit geleistet.</i>	Kenntnisnahme.	
<i>Die Artenschutzrechtlichen Regelungen unter Punkt 2 (Seite 10) zeigen die Notwendigkeit der Baubegleitung durch eine entsprechende Fachkraft an. Wir halten es deshalb für Notwendig, eine solche Fachkraft als Beratung einzusetzen und dies auch in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben. Wenn Zeitüberschneidungen wie z.B. Brutzeiten von</i>	Das Artenschutzrecht, insb. § 44 BNatSchG gilt unmittelbar. Es bedarf keiner weitergehenden entsprechenden Festsetzung.	

<p>den aufgeführten Vögeln mit Baumaßnahmen kollidieren und diese beeinträchtigen würden, sind Beratungen im Sinne des Naturschutzes notwendig.</p> <p>Nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Schulz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft zu beachten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Auflagen ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung aus den Fachrichtungen Biologie, Landespflege, Geoökologie oder vergleichbare Studiengänge sicher zu stellen. 2. Das Areal ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen. <p>Die Forderung nach fachlicher Baubegleitung aus § 9 Abs.1 Nr.20 Ziff. 1 wird durch die Beschreibung in der Begründung auf Seite 33 von 41 Punkt 8.4 unter Artenschutz bestärkt.</p> <p>Diese Forderung unterstützen wir auch unter der Berücksichtigung der Beschreibungen wie oben beschrieben unter Artenschutzrechtlichen Regelungen unter Punkt 2 (Seite 10).</p>	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.</p>
<p>In der Textfestsetzung (Seite 6 von 23) sind Vorgaben eingebracht worden. Nicht einverstanden sind wir mit der Änderung/ entfallen des alten Punkt 7.7 in dem neu zu pflanzenden Bäumen einem Umfang von 20 bis 25 cm haben sollten. Dies entspricht einem Durchmesser von ca. 6 bis 8 cm.</p> <p>In der neuen Festsetzung unter 7.2 (Seite 8 von 23) wird nur ein Umfang von 14 cm festgeschrieben, dass einem Durchmesser von 4,5 cm entspricht. In Anbetracht des großen Altbestand von Bäumen muss hier zum Ausgleich und Ersatz für die Avifauna die bestmögliche Lösung gefunden werden. Das gilt hauptsächlich für die im Areal brütenden Vögel wie die besonders geschützten Vögel Wacholderdrossel, Stieglitz und der Haussperling.</p> <p>Wir empfehlen hier in der neuen Festsetzung des Baumumfanges die Werte des Umfanges von 20 bis 25 cm wiedereinzusetzen, oder besser vergrößern.</p>	<p>Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand kann aufgrund der geplanten Entwicklung nicht erhalten werden. Zur Mindesteingrünung des Plangebietes insgesamt werden Bepflanzungsvorgaben in den Festsetzungen aufgenommen, die eine Mindestqualität der Neuanpflanzungen gewährleisten. Die Pflanzqualität wird zur Berücksichtigung des Verlustes vorhandenen Baumbestandes redaktionell auf einen höheren Stammumfang von 20 – 25 cm angepasst.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Den Anregungen in der Stellungnahme wird teilweise gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die artenschutzrechtlichen Belange zur Baubegleitung und Prüfung vor Baufeldräumung gelten durch das BNatSchG unmittelbar, weshalb auf eine Festsetzung verzichtet wird. - Der vorhandene Baumbestand kann aufgrund der städtebaulichen Konzeption nicht erhalten werden. Die Pflanzqualität wird zur Berücksichtigung des Verlustes vorhandenen Baumbestandes redaktionell auf einen höheren Stammumfang angepasst. 	

16 RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH		Stellungnahme vom 12.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.</i></p> <p><i>Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.</i></p> <p><i>Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein Ausgleich ist aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.</p>	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

17 Amprion GmbH		Stellungnahme vom 25.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Durch die o. g. verbindliche Bauleitplanung sollen neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.</i></p> <p><i>Die im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung verläuft in einem Abstand von ca. 260 m nordöstlich des Geltungsbereiches der Wohnbebauung.</i></p> <p><i>Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

17 Amprion GmbH		Stellungnahme vom 25.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Der Entwurf des Landesentwicklungsplans Hessen vom 27.03.2017 sieht unter dem Punkt 5.3.4-7 (Z) als Grundsatz der Raumordnung vor, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll.</i></p> <p><i>Ausweislich der Festsetzungen des LEP soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, den demnach aus dem Vorsorgeprinzip abgeleiteten Auftrag zum Interessenausgleich und zur Konfliktminimierung zwischen Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Freiraumschutz im Verfahren zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Bezüglich der ebenfalls betroffenen südwestlich und parallel verlaufenden Hochspannungsfreileitung der innogy Netze Deutschland GmbH bitten wir Sie, sofern noch nicht geschehen, die hierfür zuständige Stelle der Syna GmbH als Betreiber dieser Leitung ebenfalls zu beteiligen.</i></p>	<p>In dem Plangebiet handelt es sich nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen. Für die Flächen im Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“. Die Flächen im Plangebiet sind bereits bebaut und sollen einer städtebaulichen Neuordnung und geordneten Nachverdichtung und Innenentwicklung zugeführt werden. Insofern kann der Grundsatz im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden, da dies einer Entwicklung im Plangebiet mit Nachverdichtung und damit den Zielen der Planung entgegenstehen würde.</p> <p>Die Syna wurde am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Bezüglich Hochspannungsfreileitungen wurden keine Anregungen vorgebracht.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Die vorgebrachte Anregung zum Abstand zur Höchstspannungsfreileitung gemäß dem Grundsatz der Raumordnung wird aufgrund der Überplanung eines Bestandsgebietes nicht berücksichtigt.</p>		

18 Telekom Technik GmbH		Stellungnahme vom 02.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen</i></p>		

18 Telekom Technik GmbH		Stellungnahme vom 02.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>wir wie folgt Stellung: Ihr o. a. Anschreiben vom 09.10.2018 haben wir am 10.10.2018 erhalten und heute geprüft. Ergebnis: Die Änderungen haben für uns keine zusätzlichen Auswirkungen. Unsere u. a. Stellungnahme vom 22.01.2018 hat daher weiterhin Gültigkeit. Bitte informieren Sie uns, gerne per Mail an unseren zentralen Posteingang t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Bitte informieren Sie auch den Bauherrn/ Grundstückseigentümer, dass er sich, gerne per Mail an unseren zentralen Posteingang t-nl-sw-pti34-fs@telekom.de mit uns in Verbindung setzen möge, sobald die Umbaumaßnahme geplant und/ oder terminiert ist. Nur so können wir ggf. erforderliche Änderungen/ Umlegungsarbeiten von Telekommunikationslinien zielgerecht planen und ggf. in Koordination zur Baumaßnahme des Investors durchführen. Auch eine Berücksichtigung des zusätzlichen Versorgungsbedarfs ist so einfacher möglich. Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Belange wurden bereits in der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans abwägend berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.</p>		

19 Telekom Technik GmbH		Stellungnahme vom 30.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. LTKG -hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

<p><i>dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</i></p>	
<p><i>Wir beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,</i></p> <p><i>auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,</i></p> <p><i>eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben ist.</i></p> <p><i>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</i></p> <p><i>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie uns rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, informieren.</i></p> <p><i>Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Festsetzung von Leitungsrechten erfolgt nicht im Bebauungsplan, da die Lage neuer Leitungen derzeit noch nicht bekannt ist. Eine Berücksichtigung und Sicherung z.B. über Baulast, dingliche Sicherung kann nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Abstimmung kann im Rahmen der Bauausführung erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Die Berücksichtigung neuer Versorgungsinfrastrukturen kann im Rahmen der Bauausführung nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren erfolgen und den Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.</p>	

20 PLEdoc GmbH	Stellungnahme vom 15.10.2018 und 07.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit. Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird:</p> <p>InfraServ GmbH & Co. Höchst KG – Industriepark Höchst, Herrn Habig, Gebäude E 281 - Brüningstraße 50 in 65926 Frankfurt UNITANK Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH - Am Sandtorkai 66 in 20457 Hamburg</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>	<p>Die im Übersichtsplan eingetragenen Leitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes und sind durch die Planung insofern nicht betroffen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

20 PLEdoc GmbH		Stellungnahme vom 15.10.2018 und 07.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung		
Kein Beschluss erforderlich.		

21 Avacon Netz GmbH		Stellungnahme vom 06.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Wir weisen Sie darauf hin, dass alle Risiken bzgl. Vollständigkeit und Genauigkeit der Übermittlung, die mit dem Versand per E-Mail verbunden sind, beim Empfänger liegen.</i></p> <p><i>Bitte beachten Sie die Informationen zu unseren technischen Anlagen. Zur Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien berücksichtigen Sie bitte die Leitungsschutzanweisungen.</i></p> <p><i>Wichtiger Hinweis: Wir sind ab dem 28.10.2013 mit der Planauskunft über das Internet zu erreichen. Unter folgenden Adressen sind wir zu erreichen:</i></p> <p><i>a) Link Internetseite Avacon Netz GmbH http://www.avacon.de</i></p> <p><i>b) Portal direkt http://www.planauskunftsportal.de/</i></p> <p><i>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</i></p> <p><i>Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</i></p> <p><i>65451 Kelsterbach</i></p> <p><i>Rüsselsheimer Str.</i></p> <p><i>Gesamtanzahl Pläne: 0</i></p> <p>Achtung:</p> <p><i>Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</i></p> <p><i>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</i></p> <p><i>Dieses Schriftstück wurde maschinell erstellt und trägt keine Unterschrift.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

21	Avacon Netz GmbH	Stellungnahme vom 06.11.2018
Verfahrensäußerung		Stellungnahme der Verwaltung
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

22	NRM Netzdienste RheinMain	Stellungnahme vom 13.11.2018
Verfahrensäußerung		Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Auf Ihre Anfrage vom 09.10.2018 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ der Stadt Kelsterbach grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.</i></p> <p><i>Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.</i></p> <p><i>Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, wenden Sie sich bitte an</i></p> <p><i>Herrn Andreas Hillebrand</i> 069 213-26628 a.hillebrand@nrm-netzdienste.de</p> <p><i>Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen. unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.</i></p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Versorgungsleitungen der NRM für Wasser und Gas verlaufen innerhalb des Flurstücks der Rüsselsheimer Straße und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Betroffenheit dieser Leitung ist nicht gegeben. Auch die Stromleitung nordwestlich des Plangebietes verläuft außerhalb und ist nicht betroffen.</p> <p>Die betroffenen Hausanschlüsse im Plangebiet müssen im Rahmen von Abriss und Neubebauung erneuert werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die erforderlichen Planunterlagen wurden seitens der NRM bereits am 12.02.2018 per E-Mail zur Verfügung gestellt.</p>
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

23	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Stellungnahme vom 18.10.2018
Verfahrensäußerung		Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</i></p> <p><i>Nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir</i></p>		Kenntnisnahme.

23 Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH		Stellungnahme vom 18.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>keine Anregungen vorzubringen haben.</i>		
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

24 Stadt Mörfelden-Walldorf		Stellungnahme vom 31.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Die Belange der Stadt Mörfelden-Walldorf werden durch die o. a. Planung nicht berührt, daher bestehen unsererseits weder Anregungen noch Bedenken.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

25 Stadt Frankfurt am Main		Stellungnahme vom 25.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 9. Oktober. Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir weder Anregungen noch Bedenken.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

26 Stadt Hattersheim		Stellungnahme vom 24.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 09.10.2018 möchten wir Ihnen mitteilen, dass seitens der Stadt Hattersheim am Main zum derzeitigen Zeitpunkt keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise in Bezug auf das oben genannte Verfahren vorgebracht werden.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

27 Wanderverband Hessen e.V.		Stellungnahme vom 24.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Vielen Dank für die Zusendung der Bebauleitplanung der Stadt Kelsterbach an den Wanderverband Hessen e.V. (vormals Dt. Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen). Leider benutzen Sie die Anschrift unseres ehemaligen Vorsitzenden anstatt die der Verteilerstelle des Wanderverbands Hessen. Die Verteilerstelle ist für naturschutzbetreffende Vorgänge zuständig. Unten steht die korrekte Anschrift für Ihre Schrift- und Digitale Sendungen. Marie Götz, Verteilerstelle Wanderverband Hessen e.V. Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod Tel.: 06083-910910 wanderverband_hessen@t-online.de</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

28 Forstamt Groß-Gerau		Stellungnahme vom 23.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Bei den im Bebauungsplan der Stadt Kelsterbach Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung beschriebenen Maßnahmen werden keine forsthoheitlichen Belange berührt.</i>	Kenntnisnahme.	

28 Forstamt Groß-Gerau		Stellungnahme vom 23.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

29 Westnetz GmbH		Stellungnahme vom 15.10.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Die und zugesandten Unterlagen (Bebauungsplan Nr.1/2017 Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße) betreffen nicht unseren zuständigen Versorgungsbereich der Westnetz in Werne. In Rüsselsheim sind wir die Westnetz nicht in der Gas- und Stromversorgung tätig.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

30 Hessenwasser GmbH		Stellungnahme vom 14.02.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Wie eben telefonisch besprochen, erhalten Sie anbei auf Ihr Schreiben vom 09.10.2018 zu o. g. Betreff unsere damalige Stellungnahme Q-SR/Hö v. 14.02.2018 zur weiteren Verwendung. An der Betroffenheit von Hessenwasser hat sich beim aktuellen Verfahren nichts geändert, so dass die beiliegende Stellungnahme weiterhin Gültigkeit behält. Ich bitte die verspätete Antwort zu entschuldigen.</i>	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 14.02.2018 wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplans abwägend berücksichtigt.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

31 Regierungspräsidium Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung		Stellungnahme vom 27.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Der Planbereich ist im wirksamen RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen. Die Anregungen aus meiner früheren Stellungnahme wurden umgesetzt. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p>Luftverkehr</p> <p><i>Die in der Begründung unter Punkt 4.3 (Seite 14) aufgeführten Belange des Luftverkehrs zu oben genanntem Vorhaben sind zutreffend beschrieben, so dass keine weiteren Ergänzungen meinerseits notwendig sind.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p><i>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Die vorgesehene Nachverdichtung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ und berührt keine Schutzgebiete, so dass aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p><i>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf' wie folgt Stellung:</i></p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p><i>Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 /2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.</i></p> <p><i>In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung</i></p>	Siehe Stellungnahme Nr. 32.	

31 Regierungspräsidium Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung		Stellungnahme vom 27.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserständen, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen - z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen und ggf. die Festsetzungen vor.</i></p>		
<p><u>Bodenschutz</u> <i>Die Inhalte der Stellungnahme vom 6. Februar 2018 behalten weiterhin Gültigkeit.</i></p>	Siehe Stellungnahme Nr. 32.	
<p><u>Immissionsschutz</u> <i>Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Mit dem schalltechnischen Untersuchungsbericht Nr.17.0416 des Ingenieurbüros für Bauphysik in 67098 Bad Dürkheim vom 10.07.2017 wurde nachgewiesen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wenn die Ausgangsdaten zutreffen und die Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, nicht zu erwarten sind. Ich halte es allerdings für notwendig, das Hochhaus „Waldgartenstraße 32“ als zusätzlichen Immissionsaufpunkt gemäß TA Lärm mit in die Berechnungen aufzunehmen. Das Gutachten ist entsprechend zu ergänzen.</i></p>	Siehe Stellungnahme Nr. 32.	
<p><i>Von den Dezernaten "Oberflächengewässer" und „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben.</i></p>	Kenntnisnahme.	
<p><u>Bergaufsicht</u> <i>Da sich seit meiner letzten Stellungnahme keine neuen Erkenntnisse bezüglich der von mir zu vertretenden Belange ergeben haben, stehen dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde weiterhin keine Sachverhalte entgegen.</i></p>	Kenntnisnahme.	

31 Regierungspräsidium Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung	Stellungnahme vom 27.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV- gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (2.3. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbrauchachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmodus KMIS-R hinzuweisen. Hierfür ist es erforderlich, dass die Überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird redaktionell angepasst.</p>

31 Regierungspräsidium Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung		Stellungnahme vom 27.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>darmstadt.hessen.de</p> <p><i>(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)</i></p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen; Zwischenlagern) sind vom Antragsteller / Antragstellerin, Interessenten / Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer / Eigentümerin, Investor / Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger- Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</p>		
<p><i>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht grundsätzlich erfolgt. Allerdings weise ich auf § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB hin, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Für Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung. Die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz wurden bereits in den textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen.</p>	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung</p> <p>Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redaktionelle Anpassung des Hinweises zu Kampfmitteln. 		

32 Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt	Stellungnahme vom 28.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Leider hat sich bei meinem gestrigen Schreiben ein Fehler eingeschlichen. Bitte verwenden Sie nachfolgende Äußerung meiner Abteilung IV/DA für das weitere Verfahren. Alle weiteren Äußerungen im gestrigen Schreiben bleiben so bestehen.</p> <p>Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 /2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen. In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschaden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserständen, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen - z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vermessung realisierbar ist. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen und ggf. die Festsetzungen vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um den Hinweis auf die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried ergänzt.</p> <p>Gemäß der Grundwasserflurabstandskarte des HLNUG 2016 ist im Plangebiet mit einem Grundwasserflurabstand > 10 m zu rechnen. Dies wurde auch bereits für das südlich angrenzende Enka-Areal mit einem durchschnittlichen Grundwasserflurabstand von 18 m bereits festgestellt. Für das Plangebiet ist somit nicht davon auszugehen, dass es zu Beeinträchtigungen aufgrund eines zu geringen Grundwasserflurabstandes kommt. Unabhängig davon könnten im Rahmen der Bauausführung Maßnahmen zu Vorkehrungen gegen hoch anstehendes Grundwasser, z.B. „weiße Wanne“ berücksichtigt werden.</p>
<p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme vom 6. Februar 2018 behalten weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme vom 06.02.2018 wurde zum Entwurf des Bebauungsplans bereits abwägend berücksichtigt.</p>
<p>Von den Dezernaten "Oberflächengewässer", "Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz" und "Immissionsschutz" werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

32 Regierungspräsidentium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt		Stellungnahme vom 28.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p>Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme eines Hinweises auf den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried. - Ergänzende Untersuchungen zum Grundwasserflurabstand sind aufgrund des vorhandenen Abstandes > 10 m nicht erforderlich. 		

33 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien		Stellungnahme vom 28.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<p><i>Die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o.g. Planung: Durch die -in den Planunterlagen rot markierten Änderungen- sind die Belange der Deutschen Bahn nicht betroffen. Der angefügte Inhalt unserer Stellungnahme vom 6.1.2018 gilt unverändert weiter: Der Änderungsbereich umfasst bereits bebaute Flächen, auf denen im Zuge der Erneuerung und, Nachverdichtung zeitgemäßer Wohnraum entstehen soll. Da die Änderungsfläche außerdem von unseren Anlagen ca. 60 m entfernt und durch die Rüsselsheimer Straße und die Dr. Fremery-Straße räumlich getrennt ist, werden unsere Belange durch die Planung nicht grundsätzlich berührt. Wir weisen jedoch vorsorglich auf Folgendes hin: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die durch den Schienenverkehr auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Geräusche wurden im Rahmen einer zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt.</p>	

33 Deutsche Bahn AG - DB Immobilien		Stellungnahme vom 28.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		

34 Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement		Stellungnahme vom 28.11.2018
Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	
<i>Bitte entschuldigen Sie die verspätete Abgabe unserer Stellungnahme. Gegen die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Kelsterbach bestehen seitens Hessen Mobil weiterhin keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch das Planvorhaben nicht berührt.</i>	Kenntnisnahme.	
Beschlussempfehlung im Rahmen der Gesamtabwägung Kein Beschluss erforderlich.		



Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr. 1/2017

„Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und zur
Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB**

Stand: 04.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	8
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Bestehendes Baurecht	10
3.3	Stadtumbau	11
3.4	Soziale Stadt	12
4	Überörtliche Planungen und Fachplanungen	13
4.1	Schutzgebiete	13
4.2	Landschaftsplan	13
4.3	Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich	14
5	Städtebauliches Konzept	15
6	Planungs- und Standortalternativen	17
7	Planinhalte	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Höhenlage	21
7.4	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	22
7.5	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	23
7.6	Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
8	Auswirkungen der Planung	27
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	27
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr	27
8.3	Auswirkungen auf die Geräuschsituation	31
8.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	34
8.5	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	37
9	Planverwirklichung	39
9.1	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	39

9.2	Flächenbilanz	39
9.3	Kosten der Planung	39
II	VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN	40

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

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. Im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen soll eine modernere und barrierefreie Wohnnutzung entstehen.

Das Gebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ der Stadt Kelsterbach. Das geplante Vorhaben ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Daher ist die Teiländerung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung für das Areal erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

- Deckung des Bedarfs für Wohnraum.
- Steigerung des Angebotes durch die Errichtung von neuen Mietwohnungen.
- Zeitgemäße Nutzungsstruktur, die die unterschiedlichen Wohnansprüche verschiedener Nutzergruppen erfüllen.
- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Innenentwicklung zum benachbarten Bestand.
- Festsetzung einer gebietsverträglichen baulichen Nutzungsdichte des 1,6 ha großen Areals.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

- § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Neuordnung innerstädtisch mindergenutzter Flächen.

– § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs mit ca. 1,6 ha bleibt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal:

Bezeichnung	Plangebietsgröße	Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Größe der Grundflächen
Allgemeines Wohngebiet	15.850 m ²	0,4	6.340 m ²

Damit bleibt die zulässige Größe der Grundflächen deutlich hinter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht.

– § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

– § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a 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.

Auch wenn von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird, sind gleichwohl im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten (vgl. Kap. 8).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld¹

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Kelsterbach nördlich der Rüsselsheimer Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die natürliche Abgrenzung des „Mainuferwegs“ und die Parzellengrenzen der Flurstücke 51/2, 51/5 und 44/12.
- im Osten durch die „Rüsselsheimer Straße“, Flurstück 75/2 und 509/1.
- Im Süden durch die „Rüsselsheimer Straße“ (75/2) und den angrenzenden Flurstücken 54/5, 58/9, 58/10.
- im Westen durch die angrenzenden Flurstücke 54/2, 54/3 und 44/12.

¹ Quelle Luftbild: Zur Verfügung gestellt durch die Stadt Kelsterbach.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung Kelsterbach, Flur 4				
52/1	52/2*	53/3*	53/4	55/1

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

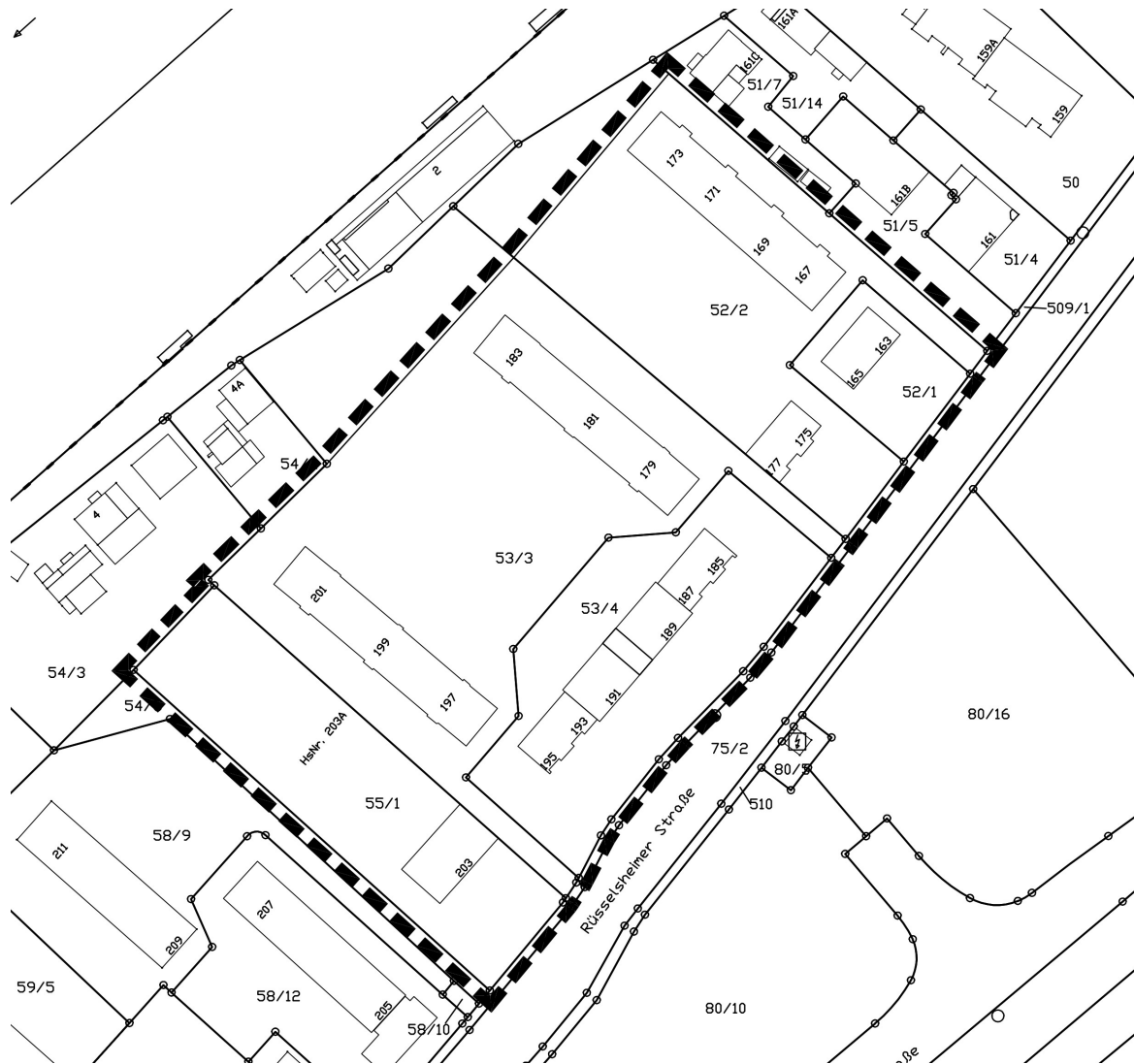


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs² (ohne Maßstab)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist geprägt durch II bis III-geschossige Mehrfamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern.

² Grundlagekarte Auszug Automatisiertes Liegenschaftskataster (ALKIS) Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Juli 2018.

Das Plangebiet verfügt über einen relativ hohen Anteil an Freiflächen mit teilweise altem Baumbestand. Neben gärtnerisch angelegten Flächen finden sich dort Spielflächen und ein Bolzplatz. Weiterhin befinden sich an der Rüsselsheimer Straße und zum Teil in den Blockinnenbereichen ebenerdige Stellplatzanlagen.

Im Bereich der Rüsselsheimer Straße ist eine Bushaltestelle im Bestand vorhanden.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Nordwestlich wird der Planbereich vom nahen Mainufer und einem angrenzenden Hafenbereich abgegrenzt, welcher aber keinen Betriebsbereich gem. Störfallverordnung darstellt.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und einzelne kleinteilige gewerbliche Nutzungen an der Rüsselsheimer Straße. Weiter östlich befindet sich südlich der Rüsselsheimer Straße ein Nahversorgungszentrum auf dem ehemaligen ENKA-Gelände.

Südwestlich grenzt die Rüsselsheimer Straße an das Plangebiet an. Jenseits der Rüsselsheimer Straße liegen derzeit noch unbebaute Gewerbeflächen auf dem Grundstück des ehemaligen ENKA-Geländes.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau. Die unmittelbaren Wohngebäude weisen bis zu IV Vollgeschosse auf.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Planung relevante Ziele ergeben sich vorwiegend aus dem Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP).

Kelsterbach ist als Unterzentrum im Verdichtungsraum (Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main) ausgewiesen. Weiterhin besitzt die Stadt eine herausragende Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort.

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen RegFNP als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Die Planung ist insofern gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß Ziel Z 3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung u.a. von Wohnbau- und gemischten Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ zu erfolgen.

Gemäß Ziel Z 3.4.1-4 soll der Bedarf an von Flächen für Wohnsiedlungszwecke vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ gedeckt werden.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele berücksichtigt.

Des Weiteren liegt der äußere südwestliche Randbereich des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Frankfurter Flughafens. Laut RegFNP dürfen innerhalb des Siedlungsbereiches keine neuen Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen werden. Da sich bei der Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, steht der Siedlungsbeschränkungsbereich der Planung nicht entgegen.

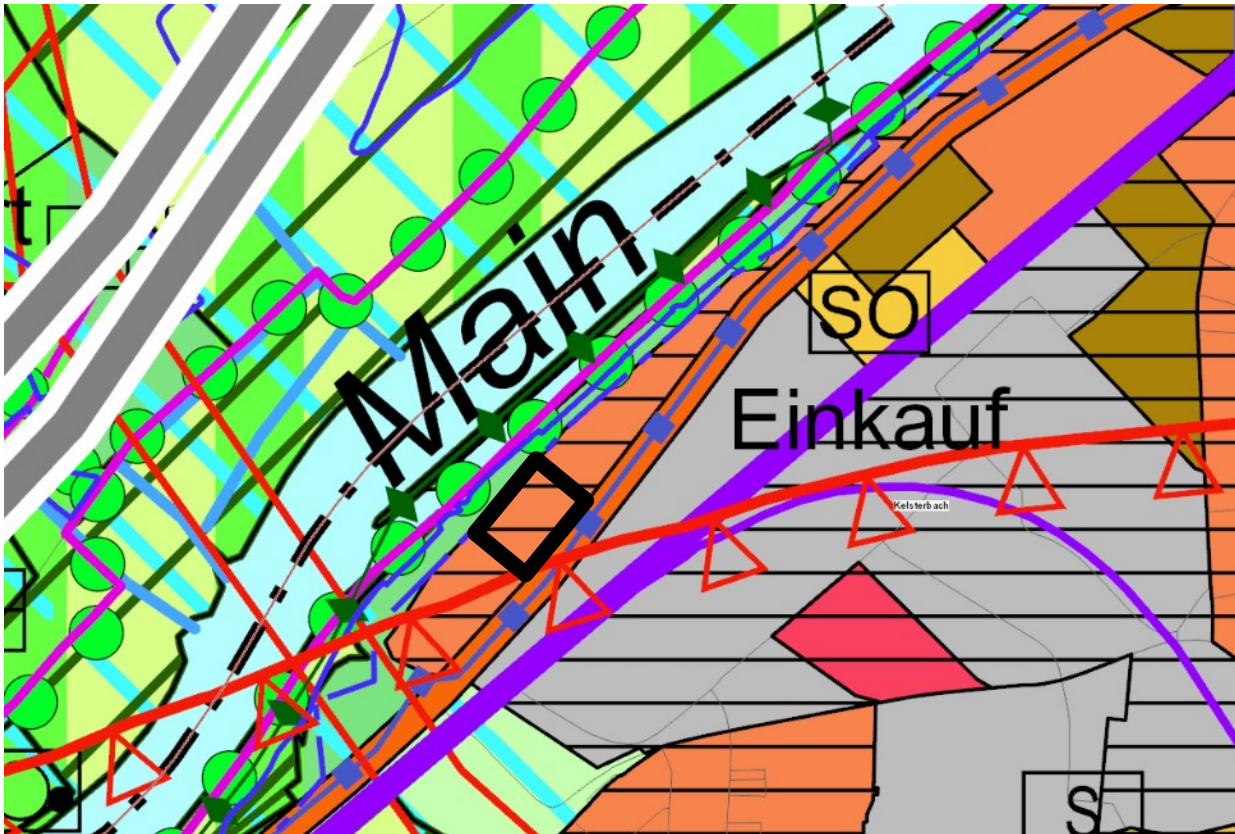


Abbildung 3: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP; unmaßstäblich)³

Gemäß Ziel Z 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben in Bezug auf die Entwicklung von Wohnbauland („Bruttowohnbauland“) einzuhalten. Der untere Dichtewert ist nach den jüngsten gerichtlichen Entscheidungen als Grundsatz im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Mit Verweis auf die jüngste Rechtsprechung zum oberen Dichtewert als Ziel der Regionalplanung (VGH Hessen 13.10.2016, Az. 4 C 962/15.NE) wird für den Bebauungsplan davon ausgegangen, dass das Ziel nicht anzuwenden ist, da es sich nicht um die Ausweisung eines Neubaugebietes handelt, sondern um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt.

³ Geoportale des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain - Hauptkarte, Planstand 31.12.2017: http://mapservice.region-frankfurt.de/arcgis/services/Regionalverband/regfnp_hauptkarte_planstand_wms/MapServer/WmsServer?; abgerufen am 25.07.2018.

3.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ (Rechtskraft vom 09.07.2004), der im Bereich des Plangebiets allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO) festsetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit II- IV Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng an vorhandenen baulichen Bestand. Weiterhin setzt der Bebauungsplan umfangreiche Flächen für Gemeinschaftsstellplätze fest.

Den vorhandenen Wohnnutzungen nordöstlich und südwestlich des Plangebiets sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan im Bereich der Böschungen zu Mainufer private Grünflächen überlagert mit Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Rüsselsheimer Straße Bäume, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches überplant.

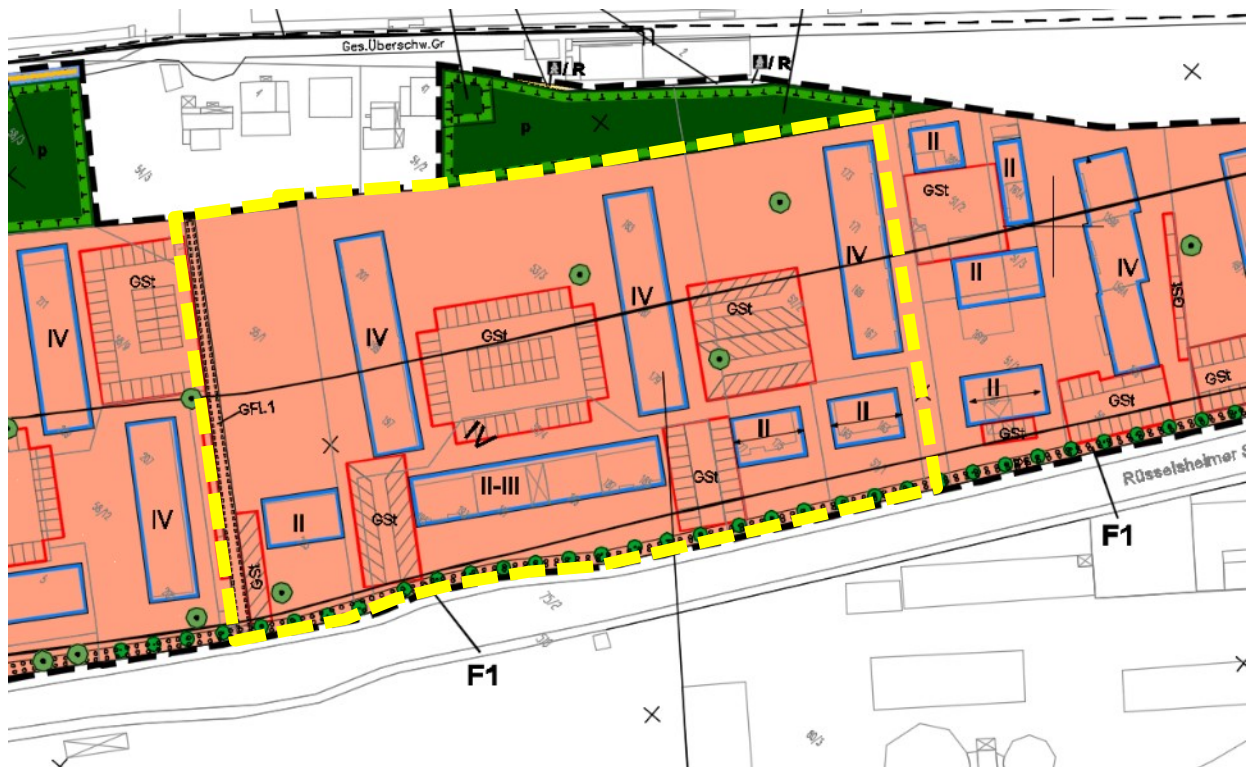


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/2001 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße" (Plangebiet = gelb umrandet)

Südlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/2007 „Gewerbegebiet Rüsselsheimer Straße / ehemaliges Enka-Gelände“. Dieser setzt die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen als Gewerbegebiet fest.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung der Gewerbegebiete, um eine Verträglichkeit mit den bestehenden und zulässigen Wohnnutzungen im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ sicherzustellen.

3.3 Stadtumbau

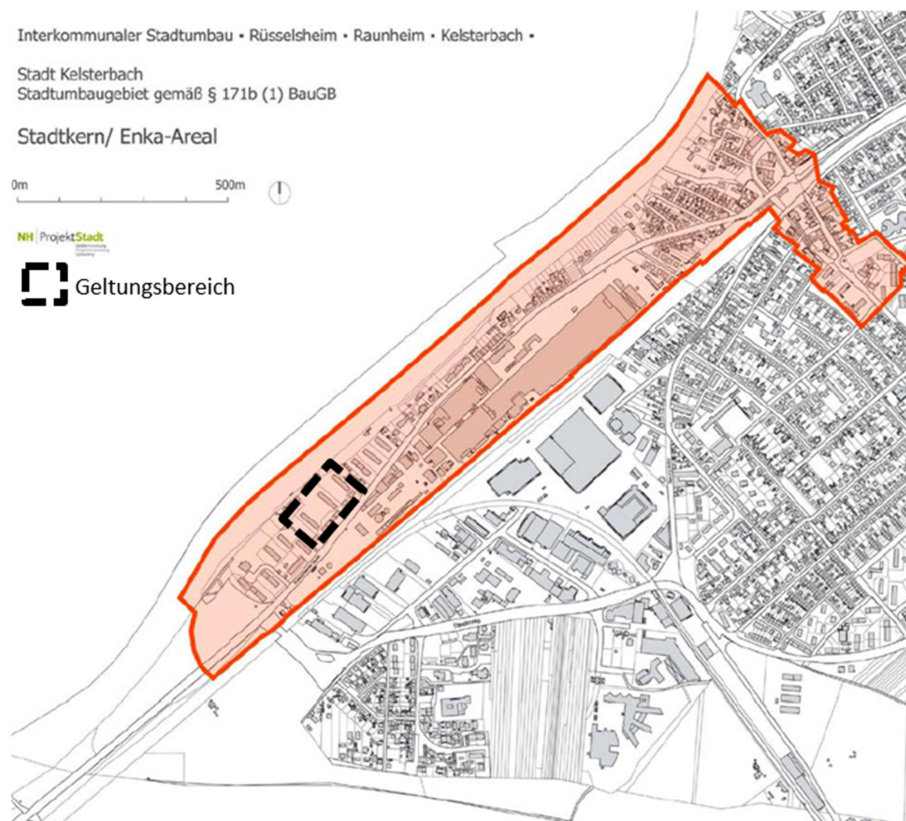


Abbildung 5: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes "Stadtkern / Enka-Areal" (Stand 2009, unmaßstäblich)

Für die Städte Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach wurde in einer interkommunalen Kooperation im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau in Hessen im Jahr 2005 ein integriertes Handlungskonzept als interkommunale Kooperation der Gemeinden im Rahmen des Stadtumbaus erarbeitet, das im Juli 2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Im Jahr 2008 wurden die Stadtumbaugebiete durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlungen gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Zu den interkommunalen Leitzielen und Handlungsfeldern des Konzeptes zählen der ökologische Stadtumbau, Wohnen in einer attraktiven Region, Vernetzung und Kommunikation, Schwerpunktsetzung und Diversifikation sowie attraktive Stadtkerne.

Für diese Ziele und Handlungsfelder werden sowohl auf interkommunaler als auch gemeindlicher Ebene Maßnahmen formuliert und benannt. Das Stadtumbaugebiet der Stadt Kelsterbach umfasst die Bereiche des Zentrums mit Bahnhof, ehem. Brachflächen am Sandhügelplatz und das Enka-Areal sowie die Wohnbauflächen und Uferbereiche zwischen Main und Rüsselsheimer Straße. Somit liegt das geplante Vorhaben im o.g. Stadtumbaugebiet (vgl. Abbildung 5).

Das Stadtumbaugebiet in Kelsterbach weist einen hohen Umstrukturierungs- und Umnutzungsbedarf auf. Daher wurden bzw. werden im Rahmen des integrierten kommunalen Handlungskonzeptes Projekte im Rahmen des Stadtumbaus / Stadtentwicklung durchgeführt.

In Kelsterbach zählen hierzu unter anderem die Umnutzung und die Entwicklung des Enka-Geländes mit Wohneinrichtungen sowie im Stadtzentrum die Umstrukturierung und Aufwertung der Innenstadt mit unterschiedlichen Maßnahmen, wie der „Neuen Stadtmitte / Sandhügelplatz“. Weiterhin zählen hierzu die Aufwertung des Mainufers und die interkommunale Verbindung als Naherholungsbereich am Fluss sowie die Auslobung des Wettbewerbs „Kelsterbacher Terrassen“ zur Neugestaltung eines Uferabschnittes.

Die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes bzw. des Bebauungsplanes entsprechen damit denen des Handlungskonzeptes auf Ebene der Stadt Kelsterbach.

3.4 Soziale Stadt

Mit dem erfolgreichen Antrag zum Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ wurde das Quartier „An der Niederhölle“ in das Städtebauförderprogramm aufgenommen (vgl. Abbildung 6). Hier sollen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes nördlich des Enka-Geländes zum Main hin, insbesondere durch Sanierungsmaßnahmen, energetische Aufwertungen und Verkehrsraumgestaltungen, umgesetzt werden.

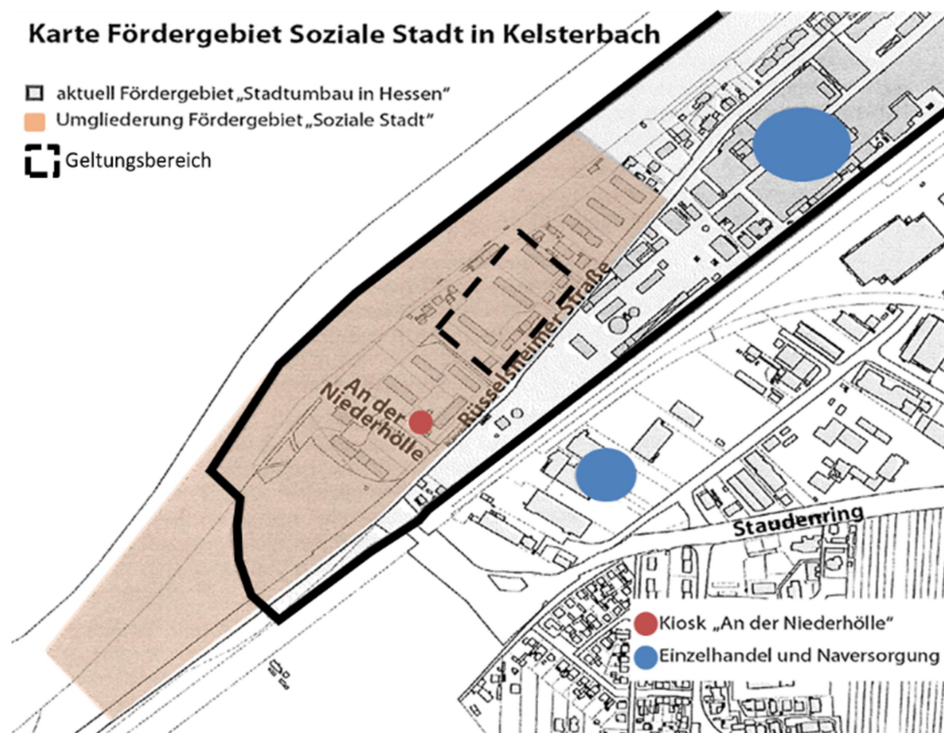


Abbildung 6: Fördergebiet "Soziale Stadt" in Kelsterbach (unmaßstäblich)

4 Überörtliche Planungen und Fachplanungen

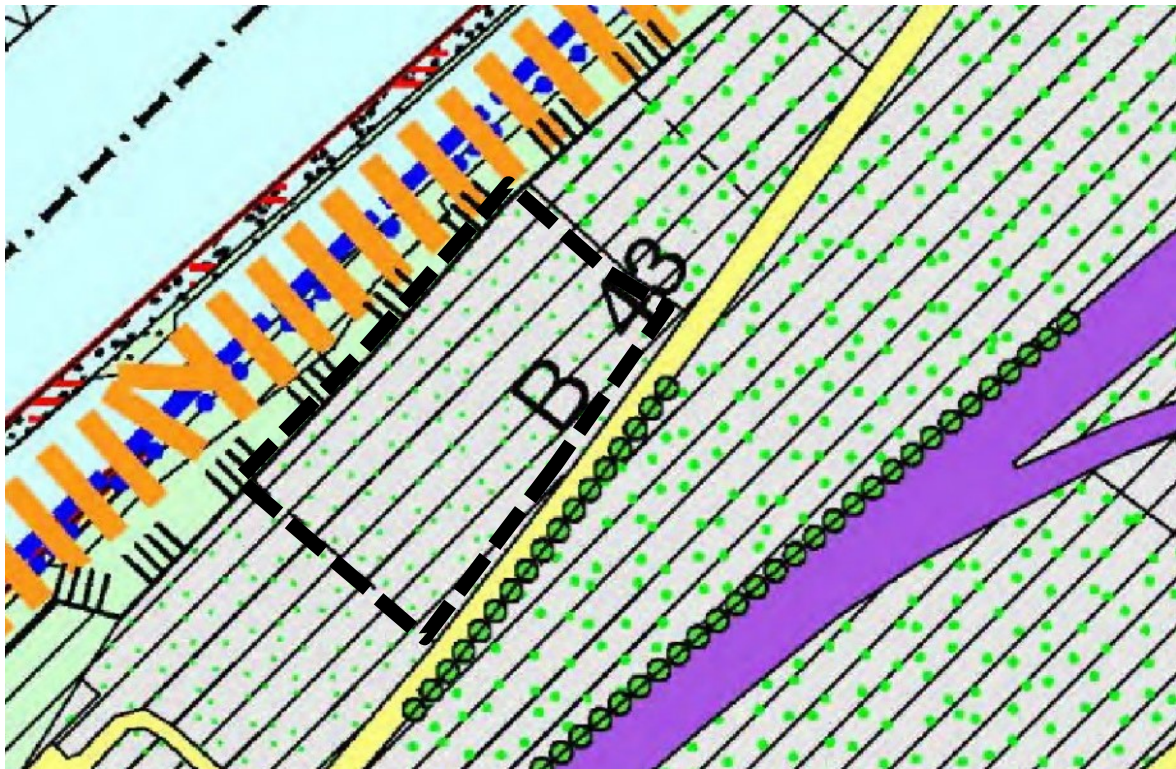
4.1 Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ (Nr. 2436001) befindet sich in ca. 50 m Entfernung nordwestlich vom Plangebiet.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Landschaftsplan



Legende

Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991



Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen



Bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet, Flächen für Infrastruktureinrichtungen, landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen, kulturhistorisch bedeutsame Gebäude und Zonen, Militärische Flächen (nach Realnutzungsinterpretation Mai/Juni 1996 und Biotop- und Nutzungstypenkartierung 1991 mit Aktualisierungshinweisen bis 1997)

Abbildung 7: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt (unmaßstäblich)⁴

Im aktuellen Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt vom 2001 (Entwicklungskarte) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt, in der gemäß den Aussagen des Landschaftsplans eine Erhaltung der Durchgrünung gewährleistet werden soll.

4.3 Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die luftverkehrlichen Belange der südlich von Kelsterbach gelegenen Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt / Main zu berücksichtigen.

Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses aus dem Jahr 2007 wurde im Jahr 2011 die Landebahn in Betrieb genommen. Aufgrund der räumlichen Nähe sind insbesondere der Bauschutzbereich, der Hindernisfreiheitsbereich sowie weitere luftverkehrliche Vorgaben relevant. Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.

Lärmschutzbereich

Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag- als auch der Nachtschutzzonen des Flughafens gem. der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30. September 2011.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 NW = 100,0 m ü. NHN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NHN überschreiten.

Nach dem städtebaulichen Konzept sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Bauschutzbereich weitestgehend eingehalten. Die geplanten Gebäudehöhen entlang der Rüsselsheimer Straße sowie in der Mitte des Plangebietes betragen 8 m, 21 m und 18 m (ca. 112 m ü. NHN bis 122 m ü. NHN). Lediglich im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine Gebäudehöhe von 24 m und damit eine Höhe von ca. 128 m ü. NHN geplant. Für die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist demnach eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

⁴ Geoportal des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain: Landschaftsplan 2001 – Entwicklungskarte - Enthält die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes und alle Mitgliedskommunen mit statistischen Informationen - http://mapservice.region-frankfurt.de/arcgis/services/Regionalverband/lp_entwicklung/MapServer/WMSserver?; abgerufen am 21.06.2018.

Hindernisfreiheit

Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb des Hindernisinformationbereiches gemäß § 18 b LuftVG. Die festgesetzte Höhe durchstößt nicht die Höhe der Horizontalfläche H = 45 m über dem Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 NW = 100,0 m ü. NHN). Die zuständige Luftfahrtbehörde ist in weiteren Verfahren über das Vorhaben zu informieren.

Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet sind Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind; diese bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Baugeräte und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radardämpfungsmaßnahmen) gerechnet werden.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die vollständige Beseitigung des vorhandenen Gebäudebestandes vor. Der Gebäudebestand umfasst ca. 86 Wohneinheiten.

Anstelle der nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäude sollen ca. 240 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Zudem ist die Errichtung einer Kindertagesstätte in südlicher Lage der geplanten Bebauung vorgesehen, die ca. 150 Betreuungsplätze (6 Gruppen) umfassen soll.

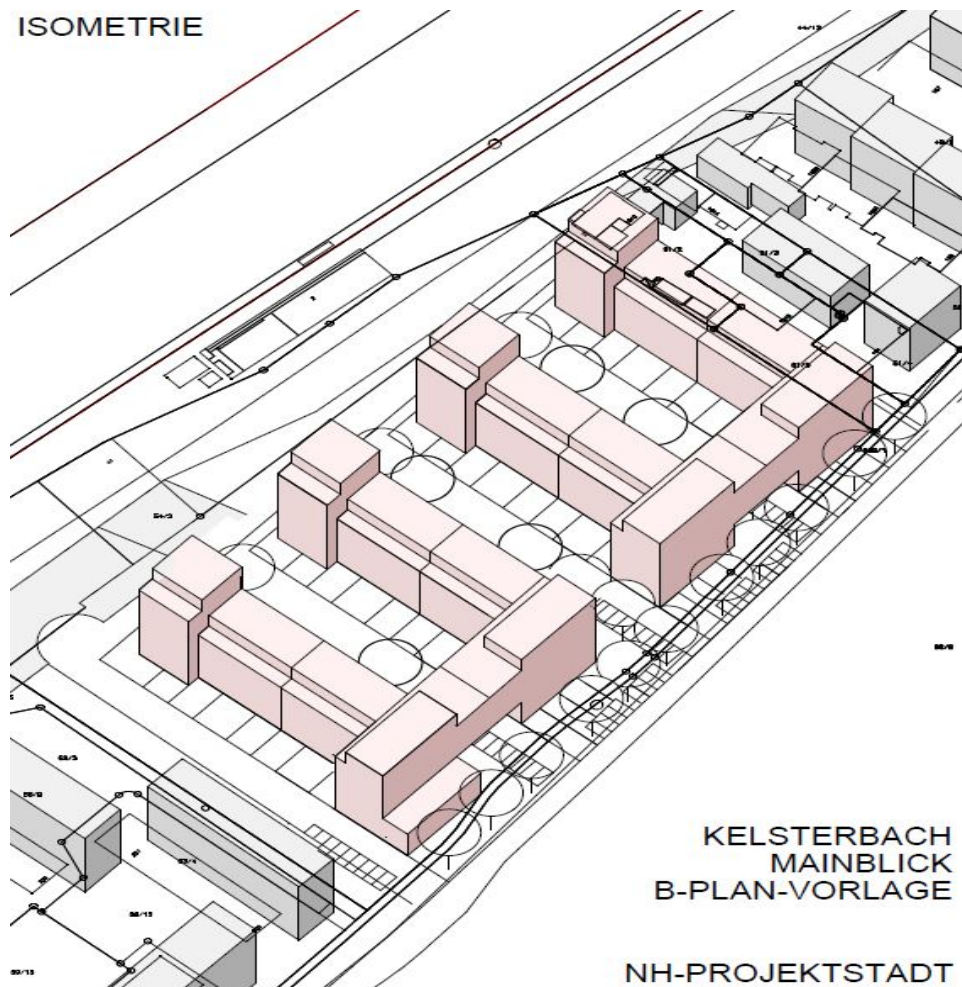


Abbildung 8: Isometrie des städtebaulichen Konzepts (unmaßstäblich; Stand Mai 2017)

Es ist eine U-förmige Bebauung geplant die das Gebiet von der Rüsselsheimer Straße abschirmt und sich zum Mainufer hin öffnet. Vorgesehen sind bis zu VI Vollgeschose zum Main und bis zu V Vollgeschoss parallel zur Rüsselsheimer Straße. Die dazwischen liegenden Verbindungsbauten umfassen IV Vollgeschose.

Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin von der Rüsselsheimer Straße aus erfolgen. Die Unterbringung der Stellplätze ist in zwei Tiefgaragen mit jeweils ca. 150 Stellplätzen vorgesehen.

Im Bereich der Rüsselsheimer Straße sollen zudem oberirdische Stellplätze, zum Beispiel für Besucher und Nutzer der Kindertagesstätte, errichtet werden.

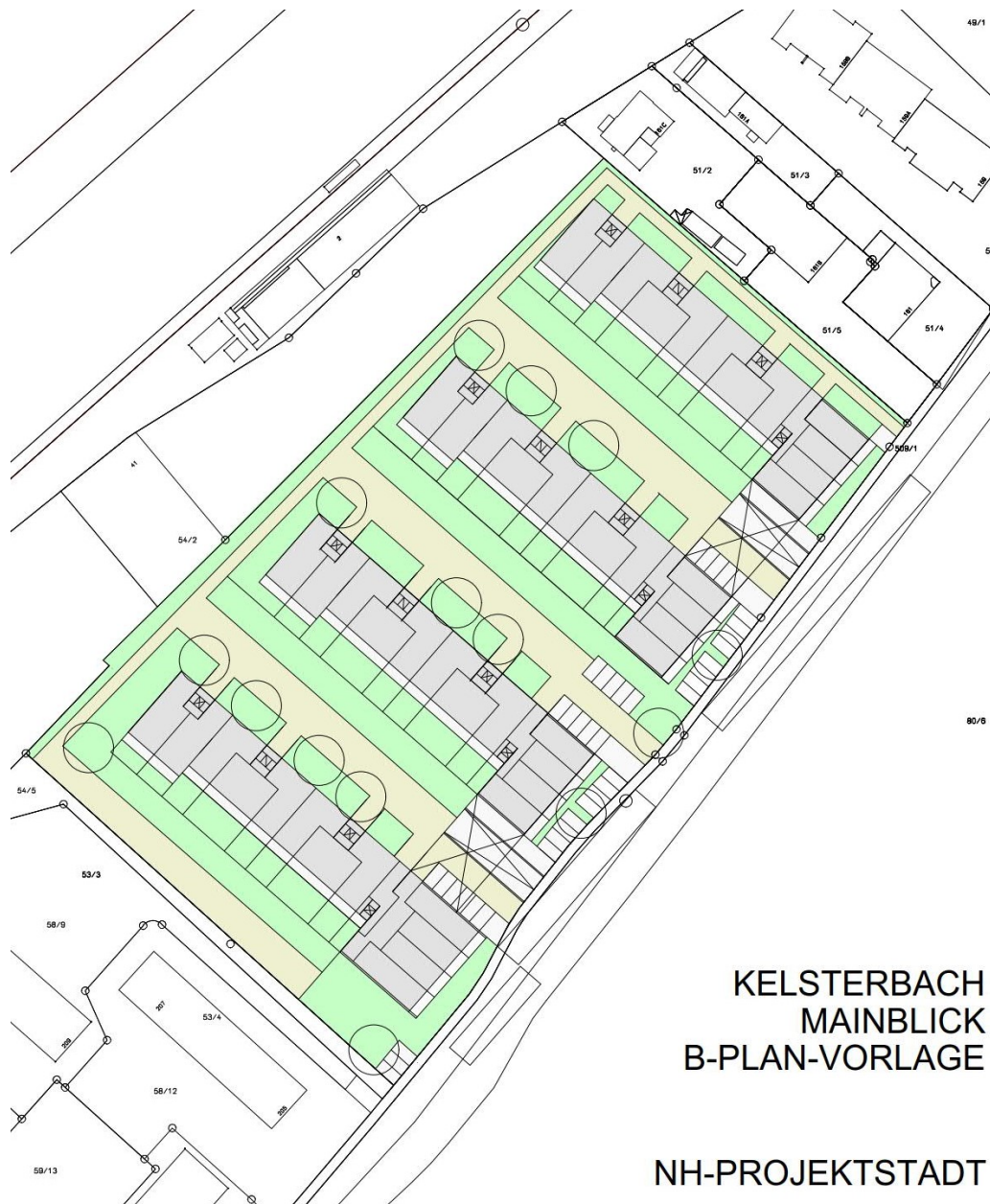


Abbildung 9: Freiflächenplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich; Stand Mai 2017)

6 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung dient der Neustrukturierung und Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Eine Nachnutzung und Sanierung der vorhandenen Wohngebäude kommt aufgrund der erheblichen Mängel der vorhandenen Bausubstanz nicht mehr in Betracht. Die Wohnungsgrundrisse und Wohnungszuschnitte sind nicht mehr zeitgemäß. Zudem kann durch eine Sanierung der vorhandenen Wohngebäude das Ziel der Nachverdichtung nicht erreicht werden.

Standortalternativen ergeben sich somit nicht. Anderweitige Nutzungsalternativen sind nicht erkennbar.

7 Planinhalte

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO),
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise,
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
- grünordnerische Festsetzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1. Änderung „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bisher schon ausgeübten Nutzung sowie der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Gegenüber den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen folgende Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs, deren verkehrserzeugenden Wirkungen sowie Immissionen und Störpotentiale, wie Lärm und Geruch, ausgeschlossen.

Ein Ausschluss der vorgenannten Nutzungen erscheint dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum als folgerichtig und maßvoll.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Die Einschränkung erfolgt zum Schutz der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung sowie des nahegelegenen Nahversorgungszentrums im Bereich des ehem. ENKA-Geländes. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Läden umfassen Läden, die z.B. kein großes Verkehrs- und Kundenaufkommen erzeugen, für die nur ein geringes Stellplatzangebot erforderlich ist, die über ein spezialisiertes Warenangebot verfügen, der nicht nur der typischen Nahversorgung dient, jedoch dem nachgefragten Bedarf durch die Bewohner des Versorgungsgebietes entspricht, z.B. Kioske, kleiner Marktstand, regionale Waren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sind der Nutzungsschablone in der Plandarstellung bzw. dem Planeintrag zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze der BauNVO. Demnach ist für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ergänzend zur Festsetzung der Grundflächenzahl ist eine Festsetzung zu erweiterten Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO notwendig, um die städtebauliche verdichtete Nachnutzung unter Berücksichtigung der für die Nutzungen erforderlichen Tiefgaragen und Stellplätze sowie weiterer Flächenversiegelungen, u.a. Rettungszufahrten, umsetzen zu können. Gemäß der Festsetzung darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (i. W. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich der geplanten Verdichtung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt.

Durch die überwiegend geplante Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen wird das Erfordernis zur Anlage oberirdischer Stellplätze auf ein Mindestmaß reduziert. Daher sind oberirdische Stellplätze auch nur innerhalb eines Teilbereiches des Plangebietes angrenzend an die Rüsselsheimer Straße zulässig (vgl. Kap. 7.5).

Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen u.a. zur Mindestbegrünung der Grundstücke sowie zur Begrünung der nicht durch Gebäude und befestigte Wege überbauten Teile von Tiefgaragen sowie Dachbegrünung (vgl. Kap. 7.6) tragen zu einem Ausgleich der Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung bei.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine von den Obergrenzen des § 17 BauNVO abweichende Geschossflächenzahl mit 1,5 festgesetzt. Die Überschreitung ist zur Umsetzung des Ziels der Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes sowie Deckung des Bedarfs an Wohnraum unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Grundstücksgröße und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich.

Die Überschreitung wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Nachteilige Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr sind durch die Stellplatzkonzeption mit Unterbringung der Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück und in Tiefgaragen nicht zu erwarten.

- Die Erschließung des Grundstücks und der geplanten Nutzungen ist nach dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan ausreichend leistungsfähig.
- Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Mindestabstand zu angrenzenden Nutzungen sichergestellt.
- Eine ausreichende Besonnung und Belichtung und damit gesunde Wohnverhältnisse ist durch die Einhaltung der Abstandsvorgaben der Hessischen Bauordnung sowohl für die innerhalb des Plangebietes geplanten Nutzungen als auch für die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung gewährleistet.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden insbesondere durch die Festsetzungen von Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit z.B. anteiliger Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Mindestbegrünung des Baugrundstücks sowie Regenwasserbewirtschaftung, vermieden.

Sonstige entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

Gemäß städtebaulichem Konzept handelt es sich bei den geplanten Tiefgaragen um überwiegend unterirdische bzw. in das Gelände integrierte und größtenteils durch Hauptgebäude überbaute Garagengeschosse. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass nach der Definition der Garagenverordnung Hessen es sich um eine oberirdische Garage handelt, wenn der Fußboden der Garage im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt, und damit die geplanten Garagengeschosse aufgrund der Begriffsbestimmungen der Bauordnung Hessen als Vollgeschoss anzusehen sind, wird ergänzend festgesetzt, dass Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Durch die Geschossflächen der geplanten Garagengeschosse sind keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen, wie bspw. ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, zu erwarten. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend innerhalb der geplanten Garagengeschosse nachgewiesen werden. Auch wenn es sich um bei den geplanten Garagengeschossen um oberirdische Geschosse und damit ggf. Vollgeschosse handelt, gehen von diesen keine zusätzlichen wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen aus.

Die Festsetzungen ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Oberkante baulicher Anlagen im Meter über der Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße und entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Höhenentwicklung mit einer Bebauung von II bis hin zu VI Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss.

Bezogen auf die Rüsselsheimer Straße ergeben sich somit zulässige maximale Gebäudehöhen von 8,0 m im Süden, von 21,0 m im Bereich parallel zur Rüsselsheimer Straße, von 18,0 m in der Mitte des Plangebietes und von 24,0 m im Nordwesten zum Main hin. In den Bebauungsplan werden zudem differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen, z.B. Schornsteine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie aufgenommen, um eine

Umsetzung entsprechender Anlagen zu ermöglichen. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt.

Im Südwesten des Plangebietes ist zudem eine überbaubare Grundstücksfläche für Tiefgaragen festgesetzt. In diesem Bereich wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen auf 1,0 m beschränkt.

Erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und Nutzungen sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nicht zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung liegt überwiegend nördlich, westlich bzw. östlich von vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen.

Für die südwestlich gelegene Wohnbebauung ist aufgrund der Lage weiterhin von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung und damit von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Gleiches gilt für die südöstlich des Plangebietes zulässige, gewerbliche Bebauung im Bereich des ehem. ENKA-Geländes.

Die nordwestlich gelegene Bebauung im Bereich des Mainuferweges (Leinpfad / Mainuferweg 2, 4 und 4a) liegt topographisch niedriger, so dass bereits im Bestand die überwiegende Besonnung und Belichtung lediglich von Westen aus erfolgt. Aufgrund der Lage der geplanten Neubebauung ergeben sich daher keine zusätzlichen erheblichen Einschränkungen.

Für die Bebauung nordöstlich des Plangebietes (Rüsselsheimer Straße 161, 161a bis 161c) können sich durch eine Neubebauung zwar Einschränkungen in der Besonnung und Belichtung von Süden her ergeben. Nachteilige, erhebliche Auswirkungen werden jedoch nicht gesehen, da eine Belichtung und Besonnung von Westen und Osten auch weiterhin in einem ausreichenden Maße erfolgen kann und damit grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

Weiterhin wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein ausreichender Mindestabstand zu Nachbarbebauung sichergestellt. Im Rahmen des Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahrens sind zudem unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen die nach Hessischer Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen nachzuweisen, die unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten sollen.

Um Beeinträchtigungen des im Plangebiet verlaufenden Schmutzwasserkanals der Stadtwerke Kelsterbach auszuschließen, wird in den Bereichen, in denen es zu einer Überschneidung des 3 m breiten Schutzstreifens der Leitung mit der Baugrenze kommt, eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt B festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Auf eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse vergleichbar mit der des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im vorliegenden Fall verzichtet, da durch die Aufnahme einer verbindlichen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan die mögliche bauliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes abschließend geregelt ist.

7.3 Höhenlage

Um erhebliche städtebauliche Auswirkungen durch ein als Vollgeschoss wirkendes Sockelgeschoss auf einen öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird im Bebauungsplan die

Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens über der Oberkante der Rüsselsheimer Straße verbindlich festgesetzt. Auf diese Weise wird die Höhe eines möglichen Sockelgeschosses auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

7.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Bauweise aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise, da nach städtebaulichen Konzept Gebäudelängen von bis zu 85 m vorgesehen sind. Die zulässige Gebäudelänge wird auf das erforderliche Maß beschränkt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise. Die nach der Hessischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind ungeachtet der Festsetzung zur Bauweise nachzuweisen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen orientiert am vorhandenen baulichen Bestand fest. Daher ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts eine Änderung der Festsetzung erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr entsprechend des städtebaulichen Entwurfes definiert und bestimmen so die Anordnung der möglichen Bebauung in ihren Grundzügen. Hierbei wird ein größtmöglicher Handlungsspielraum berücksichtigt. Weiterhin wird durch die Festsetzungen ein Mindestabstand zu den angrenzenden, ebenfalls wohnbaulich genutzten Grundstücken von 7,5 m gesichert sowie in Kombination zur Festsetzung der lichten Höhe ein Mindestabstand von 3 m zum vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadtwerke Kelsterbach

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im Bebauungsplan ergänzend eine Baugrenze für Tiefgaragen i.V.m. mit einer zulässigen Oberkante bis an die südliche Grundstücksgrenze heran festgesetzt. Tiefgaragen sind – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um einen möglichst hohen Anteil an nicht durch Gebäude überbauten Flächen oder durch Tiefgaragen unterbauten Flächen sicherzustellen werden ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO – mit Ausnahme von befestigte Fußwege / Zuwegungen, Einfriedungen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der Rüsselsheimer Straße zulässig sind. Die Festsetzung stellt auch sicher, dass das Erscheinungsbild der späteren Grundstücksfreibereiche nicht durch eine übermäßige Anzahl an Nebenanlagen bestimmt wird und zudem ausreichende Flächen zur Begrünung und zur Unterbringung von Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen, wie bspw. Trafostationen) sind weiterhin ohne Einschränkungen in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Hierdurch wird eine möglichst große Flexibilität in der Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet sowie der vorhandene Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes gesichert.

Tiefgaragen sind – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Überschreitung der vorderen Baugrenze zur Rüsselsheimer Straße wird eine Festsetzung aufgenommen, um auch an dieser Seite der Bebauung Balkone anordnen zu können. Voraussetzung für die Balkone ist, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung des Schmutzwasserkanals der Stadtwerke Kelsterbach innerhalb des Schutzstreifens von 3 m führen. Entsprechend sind die Voraussetzungen zur Überschreitung der Baugrenze in der Festsetzung definiert. Eine Anordnung von Balkonen wird unter dem Aspekt, dass die Verkehrslärmüberschreitungen sich maßgeblich aufgrund des Schienenlärms ergeben und dieser keine dauerhafte Beschallung darstellt sowie abgeschirmte Außenwohnbereiche an lärmabgewandten Fassaden errichtet werden können, als vertretbar gesehen.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die geänderten Festsetzungen ersetzt.

Die nach der Hessischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen sind weiterhin uneingeschränkt nachzuweisen.

7.5 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie zu Flächen für Gemeinschaftsanlagen werden nicht übernommen bzw. angepasst.

Ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze sind innerhalb des Plangebietes nach dem städtebaulichen Konzept nicht länger vorgesehen. Statt der ebenerdigen Stellplätze soll der Stellplatznachweis vorrangig durch Stellplätze in Tiefgaragen erfolgen.

Zur Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen werden daher zur Zulässigkeit von Tiefgaragen ergänzende Festsetzungen zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach dem städtebaulichen Konzept sollen die für die Nutzungen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze überwiegend in die Gebäude integriert oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Lediglich entlang der Rüsselsheimer Straße sind ergänzende ebenerdige Stellplätze für Bewohner und Besucher als auch Nutzer der vorgesehenen Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen.

Daher wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese umfasst einen Teilbereich angrenzend an die Rüsselsheimer Straße. Hierdurch wird sichergestellt, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich keine zusätzlichen Verkehre in Nähe zu den geplanten Außenwohnbereichen entstehen. Verkehre innerhalb des Plangebietes und oberirdische Stellplätze werden somit auf ein Mindestmaß reduziert.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird festgesetzt, dass oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig sind. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll überwiegend innerhalb der geplanten Tiefgaragen erfolgen.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Bodenschutz sowie zur Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung zur Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser wird redaktionell dahingehend ergänzt, dass eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder den Schmutzwasserkanal wasserrechtlich, z.B. durch die untere Wasserbehörde, genehmigt ist.

Auf die Übernahme der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Stellplatzbegrünung kann verzichtet werden, da der in der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans definierte Mindeststammumfang zwischenzeitlich der Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach (Stand 12.12.2006) entspricht.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Anpflanzen und zum Erhalt von Einzelbäumen sowie zur Anlage der Pflanzfläche F 1 werden nicht übernommen, da diese nicht mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vereinbar sind.

Zum Ausgleich der entfallenen Festsetzungen werden folgende grünordnerischen Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen, die u.a. eine Mindestbegrünung innerhalb des Plangebietes sicherstellen und zum Ausgleich sowie zur Minderung der möglichen Auswirkungen durch die entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzungen zulässigen Eingriffe beitragen:

Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu erhalten sind. Weiterhin wird eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume und Sträucher festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird auch den Belangen des Artenschutzes hinsichtlich einer Durchgrünung des Plangebietes Rechnung getragen (vgl. Kap. 8.4).

Dachbegrünung sowie Begrünung von u.a. Tiefgaragen

Die verbindliche Umsetzung einer Dachbegrünung sowie Begrünung von u.a. Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, eine Mindestbegrünung innerhalb des Gebiets zu sichern und dieses hierdurch zu gliedern. Auf diese Weise soll das Gebiet attraktiv gestaltet, die stadtklimatischen Auswirkungen hinsichtlich einer Aufheizung des Gebiets durch Dachflächen abgemildert und die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge, minimiert werden. Für die Begrünung der Dachflächen bzw. der Tiefgaragen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen.

Die extensive Dachbegrünung ist nur auf den Dachflächen der obersten Geschosse (im Falle der vorliegenden Planung überwiegend der Dachflächen der Staffelgeschosse) herzustellen.

Bei den zu begrünenden durch Tiefgaragen oder sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen handelt es sich um die Flächen, die nicht überbaut (z.B. durch Hauptanlagen) und nicht befestigt

sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. für Terrassen, Wege) oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen.

Wasserdurchlässige Befestigung

Gehwege und oberirdische Stellplätze sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Die Anlage von Wegen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise können negative Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung verringert und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet werden. Weiterhin wird eine Entlastung der Abwassersysteme erreicht.

Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der Nähe zum nördlich gelegenen Vogelschutzgebiet sowie den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens wird zur Vermeidung von Vogelschlag festgesetzt, dass für große Glasflächen > 10 m² Vogelschutzglas oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu ergreifen sind.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet ergeben sich Lärmeinwirkungen auf die geplanten Nutzungen (vgl. Kap. 8.3).

Zum Schutz der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen werden im Bebauungsplan weiterhin passive Lärmschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile) festgesetzt. Anforderungen der Art und des Umfangs ergeben sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan. Die Erforderlichkeit der Anpassung der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich aufgrund der DIN 4109 (Januar 2018).

Maßgeblich für die festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen gegenüber Verkehrslärm sind die Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der geplanten Gebäude.

Wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind – z.B. an den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite – können weiterhin Ausnahmen von der Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden. Dies wird insbesondere deshalb festgesetzt, da durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Fassadenbereichen keine geschossweise Differenzierung erfolgt. Zum anderen können sich durch die Abschirmung des geplanten Gebäudes parallel zur Rüsselsheimer Straße für die im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Bebauung von der Festsetzung abweichende Anforderungen ergeben.

Neben der Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen, insb. derer der Bahnstrecke, ergänzende Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zur Lage von Außenwohnbereichen sowie zur fensterunabhängigen Lüftung

von Schlafräumen in den Bebauungsplan aufgenommen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Aufgrund der Lärmimmissionen sind an den der Rüsselsheimer Straße zugewandten Fassadenabschnitten, d.h. die Fassadenabschnitte mit einer Sichtverbindung zur Rüsselsheimer Straße und Bahnstrecke, schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht zulässig. Diese sind nur an der lärmabgewandten Seite, d.h. der den von der Rüsselsheimer Straße sowie der Bahnstrecke abgewandten nordwestlichen, südwestlichen oder nordöstlichen Gebäudeseiten, zulässig. Durch die Festsetzung soll eine Mindestwohnqualität sichergestellt werden.

Gleiches Ziel verfolgt die Festsetzung zur fensterunabhängigen Lüftung von Schlafräumen.

Sowohl für die Festsetzung zur Grundrissorientierung als auch für die Festsetzung zur fensterunabhängig Lüftung werden Ausnahmen definiert, da u.a. durch die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Riegelbebauung parallel zur Rüsselsheimer Straße eine abschirmende Wirkung erzielt werden kann und eine Umsetzung nicht erforderlich werden kann, da dann mit reduzierten Verkehrslärmemissionen zu rechnen ist.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Firstichtung werden nicht übernommen, da sie aufgrund der geplanten Flachdachbebauung nicht länger erforderlich sind.

Nach dem städtebaulichen Konzept sind zukünftig Flach- bzw. flachgeneigte Dächer geplant. Mit der Aufnahme der Festsetzung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung wird sichergestellt, dass eine städtebauliche Ausgestaltung gemäß dem angestrebten Konzept erfolgt und eine für die Dachbegrünung geeignete Dachform verwirklicht wird.

Weiterhin werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachaufbauten aufgenommen. Es wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend, welche Höhe diese erreichen dürfen. Damit die sonstigen haustechnischen Aufbauten die Gebäudeansicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht beeinträchtigen, müssen sie mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthaltenen Festsetzungen zu Stellplätzen, zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen sowie zur Begrünung von Tiefgaragen werden nunmehr unter den grünordnerischen Festsetzungen neu gefasst (vgl. Kap. 7.6). Auf eine Übernahme der Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten wird verzichtet, da im vorliegenden Fall durch die Festsetzung zur Grundstücksbegrünung eine Mindestbegrünung der Grundstücksfläche in ausreichendem Maße sichergestellt ist. Weiterhin soll durch die Festsetzungen zu Stellplätzen die Anordnung dieser möglichst im Grundstücksbereich zur Rüsselsheimer Straße erfolgen und sich somit keine im Zuge einer Einfamilienhausbebauung herzustellenden, vergleichbaren Vorgärten in diesem Grundstücksbereich ausbilden.

Die Festsetzung zur Begrünung von Müll/Abfallbehältern wird lediglich redaktionell angepasst.

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen vermieden. Dies geschieht durch die Begrenzung der Vielzahl unterschiedlich

ausgestalteter Werbeanlagen, indem nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung zulässig sind.

Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig, um dem Ziel der Aufwertung des Stadtbildes durch optisch nicht hervortretende Werbung, insbesondere auch in der Dunkelheit, Rechnung zu tragen.

Mit diesen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine angestrebte hohe städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes sichergestellt und Beeinträchtigungen werden vermieden.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung wird die Nachverdichtung einer bislang schon dauerhaft genutzten und somit bebauten Fläche im Innenbereich vorbereitet. Sie dient somit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Mit der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches weist das Grundstück eine besondere Eignung für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf und es kann zusätzlicher Wohnraum entsprechend der hohen Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung⁵ erstellt. In dieser wurden die durch die Planung verursachten Verkehre und deren Verteilung im Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte betrachtet. Des Weiteren dient sie der Erhebung der Eingangsdaten für die Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.

8.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rüsselsheimer Straße nach Nordosten in Richtung Stadtzentrum und Frankfurt am Main über B 40 und BAB 3 und nach Südwesten in Richtung B 43. Von dort ist das Plangebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Im Bestand wird das Plangebiet von der Rüsselsheimer Straße erschlossen. Die Rüsselsheimer Straße war zum Zeitpunkt der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Bundesstraße gewidmet und stellte eine örtliche Hauptverkehrsstraße in Kelsterbach dar. Im Zuge der Konversion des ENKA-Geländes wurde die Dr.-Max-Fremery-Straße parallel zur Bahnstrecke südöstlich des ENKA-Geländes errichtet. Durch die neue Straße wurde die Rüsselsheimer Straße weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet und hat nunmehr nur noch Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete an der Rüsselsheimer Straße.

Nach der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan für das ENKA-Gelände wurde das Verkehrsaufkommen auf der Rüsselsheimer Straße dadurch von vormals mehr als 10.000 Kfz/24 h auf weniger als 5.000 Kfz/24 h gemindert.

⁵ VKT GmbH (06.08.2018): Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ 1. Änderung in Kelsterbach; Frankfurt am Main.

Nach der aktuellen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan weist die Rüsselsheimer Straße nur noch ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Kfz/24 h auf.

Die Rüsselsheimer Straße kann daher den zusätzlichen Verkehr, der sich durch die Nachverdichtung der Wohnnutzung im Plangebiet ergibt, ohne weiteres aufnehmen.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung Kelsterbach auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen.

8.2.2 Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes ergeben sich zusätzliche Verkehre. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wurden diese ermittelt und die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßenabschnitte beurteilt. Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden folgende Betrachtungsfälle zugrunde gelegt:

- Der Ist-Zustand beschreibt die derzeitige verkehrliche Situation (erhoben durch eine Verkehrszählung am 17.05.2018 über teils 24 Stunden).
- Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird als Vergleichsfall der Prognose-Nullfall 2030 definiert, der die zukünftige Verkehrssituation ohne Durchführung der Planung, unter Berücksichtigung der abgesicherten Straßeninfrastrukturmaßnahmen und der städtebaulichen Entwicklungen des ehemaligen ENKA-Areals umfasst.
- Im Prognose-Planfall 2030 tritt das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet zum Verkehrsaufkommen des Prognose-Nullfalles hinzu.

8.2.3 Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Im Prognose-Planfall wird von folgendem Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet ausgegangen:

Tabelle 2: Werktägliches Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen

Nutzung	Kfz-Fahrten/Tag (durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen)
Wohnen	929
Kindertagesstätte	397
Summe	1.326

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Querschnitt von ca. 1.330 Kfz/24 h bezogen auf einen normalen Werktag. Davon entfallen ca. 150 Fahrten in die vormittägliche Spitzenstunde zwischen 08:00 bis 09:00 Uhr und ca. 130 Fahrten in die nachmittägliche Spitzenstunde zwischen 16:00 bis 17:00 Uhr.

8.2.4 Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Straßenabschnitte wurden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf Straßenabschnitte im Umfeld ermittelt, bewertet und vergleichend gegenübergestellt.

Im Ist-Zustand wurden folgende Verkehrsbelastungen ermittelt:

Tabelle 3: Ist-Zustand 2018 – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTVw (Kfz/Tag) (durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke)
Rüsselsheimer Straße Abschnitt zwischen Plangebiet und "An der Niederhölle"	1.850
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Rüsselsheimer Straße/ Dr.-Max-Fremery-Str./ An der Niederhölle	8.790
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Dr.-Max-Fremery-Str./ Anschluss ENKA (südliche Zufahrt)	8.790

Der Prognose-Nullfall 2030 berücksichtigt die verkehrsrelevanten städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes sowie die Straßeninfrastrukturplanungen ohne Durchführung des geplanten Bauvorhabens. Daraus ergeben sich folgende Belastungen:

Tabelle 4: Prognose-Nullfall – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTVw (Kfz/Tag) (durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke)
Rüsselsheimer Straße Abschnitt zwischen Plangebiet und "An der Niederhölle"	1.940
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Rüsselsheimer Straße/ Dr.-Max-Fremery-Str./ An der Niederhölle	11.060
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Dr.-Max-Fremery-Str./ Anschluss ENKA (südliche Zufahrt)	11.270

Im Prognose-Planfall 2030 mit Durchführung des geplanten Bauvorhabens ergeben sich anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgende Verkehrsbelastungen der relevanten Straßenabschnitte:

Tabelle 5: Prognose-Planfall – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTVw (Kfz/Tag) (durchschnittliche werk tägliche Verkehrsstärke)	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Rüsselsheimer Straße Abschnitt zwischen Plangebiet und "An der Niederhölle"	2.610	+670 (+35%)
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Rüsselsheimer Straße/ Dr.-Max-Fremery-Str./ An der Niederhölle	11.130	+70 (+0,5 %)
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Dr.-Max- Fremery-Str./ Anschluss ENKA (südliche Zufahrt)	11.330	+60 (+0,5 %)

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Prognose-Nullfall auf dem Straßenabschnitt zwischen dem Plangebiet und "An der Niederhölle" erhöhen. So ergeben sich an dem betrachteten Straßenabschnitt Verkehrszunahmen von bis zu 35 %.

8.2.5 Leistungsfähigkeitsbetrachtung von Knotenpunkten

Zum Nachweis einer funktions- und leistungsfähigen äußeren Verkehrserschließung des Plangebietes wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Rüsselsheimer Straße / Dr.-Max-Fremery-Straße / An der Niederhölle für die Vormittags- und Nachmittagsspitzenstunde im Prognose-Planfall 2030 überprüft.

Im Ergebnis der Untersuchung des Knotenpunkts zeigt sich, dass der vorhabendigte Neuverkehr unter Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit abgewickelt werden kann. Der untersuchte Knotenpunkt erreicht im heutigen Ausbauzustand im Prognose-Planfall 2030 sowohl in der vor- als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe A (höchste Leistungsfähigkeitsstufe).

8.2.6 Erforderliche Stellplätze

Nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept sind insgesamt ca. 340 Stellplätze geplant. Davon werden in zwei Tiefgaragen je 150 Stellplätze und 40 Stellplätze im Südosten des Plangebietes oberirdisch ausgeführt. Die Stellplätze in der Tiefgarage stehen im Wesentlichen den Bewohnern zur Verfügung und die oberirdischen Stellplätze den Besuchern sowie den Nutzern der Kindertagesstätte. Das entspricht ca. 1,4 Stpl. / Wohneinheit, ohne Berücksichtigung der für die Kinderbetreuungseinrichtung erforderlichen Stellplätze.

Ein genauer Stellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

8.2.7 ÖPNV

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf. Direkt am Plangebiet, an der Rüsselsheimer Straße, befindet sich die Haltestelle „Mainhöhe“ von der aus die Buslinien 72 und 75 verkehren. Die Buslinie 72 bindet das Plangebiet an das Stadtzentrum an. Neben einer innerstädtischen Anbindung bestehen vom Plangebiet aus Verbindungen nach Raunheim, Rüsselsheim und zum Fernbahnhof Frankfurt am Main-Flughafen.

Der Bahnhof und S-Bahnhaltepunkt Kelsterbach befindet sich in etwa 1.200^m fußläufiger Entfernung. Die Linien S^o8 und S^o9 binden das Plangebiet hier an den regionalen Verkehr Richtung Wiesbaden und Frankfurt/Main an.

Die im Bereich des Plangebiets befindliche Bushaltestelle ist in Abstimmung mit dem zuständigen Anbieter sowie der Stadt Kelsterbach ggf. an die neue Erschließungssituation innerhalb des Plangebietes anzupassen.

8.3 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von der Rüsselsheimer Straße, von der Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt, durch den Schiffsverkehr auf dem Main sowie (zulässige) Lärmimmissionen des südlichen angrenzenden Gewerbegebietes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum ehem. ENKA-Gelände ein.

Eine Berücksichtigung von möglichen Lärmeinwirkungen im Plangebiet fand bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes statt. Im Ergebnis wurden im vorhandenen Wohngebiet passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Verkehrslärmeinwirkungen werden auf Grundlage aktueller Emissionsansätze ermittelt.

Da im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ auch Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen und damit ein Heranrücken möglicher Wohngebäude an die festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete im Bereich des ehem. ENKA-Geländes ermöglicht wird, sind die planungsrechtlich zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet zu untersuchen und zu beurteilen.

In einer schalltechnischen Untersuchung⁶ zum Bebauungsplan wurden die Auswirkungen auf die Lärmsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet liegen aufgrund der umgebenden Straßen, Rüsselsheimer Straße und Dr.-Max-Fremery-Straße, sowie der Bahnstrecke 3520 Kelsterbach-Raunheim Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm vor.

An den der Rüsselsheimer Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 64 dB(A) bis zu 66 dB(A) am Tag und zwischen 62 dB(A) bis zu 64 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 11 dB(A) am Tag und um

⁶ FIRU mbH (08/2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung der Stadt Kelsterbach; Kaiserslautern.

bis zu 19 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) werden um bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 15 dB(A) nachts überschritten.

An der geplanten Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, die senkrecht zur Rüsselsheimer Straße orientiert ist, ergeben sich durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung parallel zur Rüsselsheimer Straße geringere Verkehrslärmeinwirkungen. Im Tagzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) und 59 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) in Teilbereichen um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 44 dB(A) und 57 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) in Teilbereichen um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden maßgeblich durch den Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke 3520 Kelsterbach-Raunheim bestimmt.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich Gewerbelärmeinwirkungen von den auf dem ehem. ENKA-Gelände zulässigen kontingentierte Gewerbe- und Sondergebieten. Da die Baugebiete im Bereich des ehem. ENKA-Geländes überwiegend noch unbebaut sind, wurde zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/2001 festgesetzte Kontingentierung herangezogen.

Am Rand des nordöstlichen Teils des festgesetzten Baufensters entlang der Rüsselsheimer Straße wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) in einer Tiefe von ca. 2,0 m geringfügig um weniger als 1,0 dB(A) überschritten.

In der lautesten Nachtstunde sind gemäß der Kontingentierungsfestsetzung innerhalb der Baufenster der allgemeinen Wohngebiete keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 40 dB(A) zu erwarten.

Auf Festsetzungen zum Lärmschutz wird zum einen aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung sowie des geringfügig betroffenen Bereiches verzichtet. Zum anderen handelt es sich bei der den Berechnungen zugrunde gelegten Kontingentierung um theoretische Werte. Eine gänzliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen des ehem. ENKA-Geländes hat seit Rechtskraft des Bebauungsplanes bisher nicht stattgefunden. Lediglich auf der südwestlichen Teilfläche des ehem. ENKA-Geländes wurde zwischenzeitlich eine Tankstelle eröffnet. Es ist bei einer weiteren baulichen Entwicklung der Gewerbeflächen nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Emissionskontingente vollumfänglich ausgenutzt werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Geprüft wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden, bauliche Schutzmaßnahmen, insb. Grundrissorientierung, als auch passive Schallschutzmaßnahmen.

Auf die Prüfung einer Lärmschutzwand innerhalb des Plangebietes wurde verzichtet, da bereits das städtebauliche Konzept durch die Anordnung der geplanten Bebauung auf die Lärmbelastung reagiert. Weiterhin wäre eine der Bebauung vorgelagerte Lärmschutzwand unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Höhe in Relation zur geplanten Gebäudehöhe in ihrer Wirkungsweise beschränkt. Eine wirksame Pegelminderung könnte lediglich in den unteren Geschossen erzielt werden. Die oberen Geschosse der geplanten bis zu 6-geschossigen Bebauung im Nahbereich der Rüsselsheimer Straße wären weiterhin hohen Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt. Zudem würde eine Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze der Rüsselsheimer Straße zu einer städtebaulich unverträglichen Abschirmung des Plangebietes führen.

Daher kommt hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen lediglich die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke als Hauptemittent in Betracht. Durch eine 600 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke könnten Pegelminderungen innerhalb des Plangebiets um bis zu 5 dB(A) erzielt werden. Dennoch werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete weiterhin deutlich innerhalb des Plangebietes überschritten, so dass weiterhin ergänzende Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen wären. Aufgrund dessen sowie vor dem Hintergrund von Kosten von ca. 710.000 € für diese Maßnahmen einerseits und andererseits, dass potentiell mit einer Bebauung innerhalb der Gewerbegebiete des ehem. ENKA-Geländes gerechnet wird, die ebenfalls eine abschirmende Wirkung vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Bahnstrecke auf die geplante Wohnbebauung im Plangebiet mit sich bringt, wird im vorliegenden Fall von der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke abgesehen.

Die Minimierung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet kann im Wesentlichen – insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich – durch die nach dem städtebaulichen Konzept geplante Anordnung der Gebäude und die dadurch entstehende (Eigen-)Abschirmung geleistet werden. Da jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eine vom städtebaulichen Konzept abweichende Gebäudeanordnung möglich ist, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzusetzen.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und eines Mindestmaßes an Wohnqualität sieht die Schallschutzkonzeption stattdessen Festsetzungen zur passiven Schallschutzmaßnahmen, zur Grundrissorientierung und zu fensterunabhängiger Lüftung von Schlafräumen vor.

Durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird sichergestellt, dass je Wohnung ein schutzbedürftige Aufenthalts- / Wohnraum auf der lärmabgewandten Gebäudeseite, d.h. auf der Gebäudeseite ohne Sichtverbindung zur Rüsselsheimer Straße und Bahnstrecke, liegen muss. Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn vor mindestens einem offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Prallscheiben, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten)) oder durch die Abschirmung von z.B. vorgelagerten Gebäudeteilen, ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und damit der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Von einer Festsetzung zum kompletten Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen an den straßen- und bahnseitigen Gebäudeseiten wird abgesehen. Dies würde die Umsetzung einer

Bebauung mit entsprechenden Gebäudegrundrissen wesentlich erschweren und zudem können auch Grundrissformen zur Erreichung einer angemessenen Wohnqualität geeignet sein, die bewusst die Schlafräume mit passiven Schallschutzmaßnahmen und Lüftungseinrichtungen an der „Lärmseite“ anordnen und die Wohnräume und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite orientieren.

Ergänzt wird die Festsetzung zur Grundrissorientierung durch die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“) und zu fensterunabhängiger Lüftung von Schlafräumen.

8.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Baugebiet stellt sich derzeit als Wohngebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs „Rüsselsheimer Straße“ dar, das teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Die Fläche ist somit von kleinräumiger Bedeutung für siedlungsansässige Tiere, das Kleinklima und die Versickerung.

Das Plangebiet verfügt derzeit über einen relativ hohen Anteil von begrünten Freiflächen mit teilweise altem Baumbestand.

Im Bestand sind derzeit ca. 2.665 m² durch Gebäude bebaut. Zusätzlich sind ca. 3.500 m² durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet beträgt demnach im Bestand ca. 40 %.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wären weitere Eingriffe zulässig. Die zulässige Gesamtversiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Flächenbilanz Bestand – Planung

Bezeichnung	Bestand (Zulässigkeiten nach rechtskräftigem Bebauungsplan)		Planung	
	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)
Gebäudegrundflächen	6.340	40	6.340	40
Weitere Überbaute, versiegelte / teilweise versiegelte Flächen	3.170	20	7.133	45
Unversiegelte Flächen (Grün- und Freiflächen)	6.340	40	2.377	15
Summe	15.845	100	15.845	100

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens sind weitere Eingriffe entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung zu erwarten. Es kommt zu einem Verlust der vorhandenen Vegetation.

Durch die Neubebauung und Nachverdichtung des Plangebietes, insbesondere durch die flächendeckende Anlage von Tiefgaragen, wird sich der Anteil der Überbauung und Versiegelung im gesamten Plangebiet gegenüber den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans um ca. 25 % erhöhen. Hierbei wurde die Dachbegrünung und Begrünung der durch Tiefgaragen unterbauten Flächen nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man die gemäß den Festsetzungen erforderliche Dachbegrünung und die Begrünung von Dachflächen der Tiefgaragen, u.a. aufgrund ihrer minimierenden Wirkung auf den Wasserhaushalt sowie der besseren Durchgrünung der Freibereiche mit Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima, ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Situation kommen wird.

Die durch die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung bedingte Nachverdichtung von Flächen vermindert die Inanspruchnahme neuer Flächen, insbesondere im Außenbereich, und leistet damit einen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Unabhängig davon werden zur Minimierung der Eingriffe Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, wie bspw. Festsetzungen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen, zur Dachbegrünung sowie versickerungsfähiger Flächenbefestigungen.

Artenschutz

Durch den geplanten Abbruch der vorhandenen Gebäude und die voraussichtliche baubedingte und anlagenbedingte nahezu vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetation können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verletzt werden.

Daher wurde eine Artenschutzprüfung⁷ nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Bebauungsplan durchgeführt und erstellt. Die Artenschutzprüfung beinhaltet folgenden Umfang:

1. Faunistische Erhebungen

- Revierkartierung der Vögel mit 5 Begehungen im und um das Plangebiet von März bis Juni 2017;
- Kartierung Fledermäuse mit 4 Detektorbegehungen plus Horchboxeneinsatz von Juni bis September 2017;
- Erfassung von Baumhöhlen und -spalten in der laubfreien Phase.

2. Artenschutzprüfung gemäß Hessischem Leitfaden, u.a. mit:

- Auswertung und Darstellung der Freilanddaten.
- Darstellung von Methodik, Ergebnissen und Bewertungen in Text und Karten.
- Auswirkungsprognose.

⁷ Büro Gall (03/2018): Stadt Kelsterbach - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2017 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße": Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung; Butzbach.

- Einzelartenprüfung aller FFH-IV-Arten sowie der Vogelarten, die ggf. einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen.
- Darstellung erforderlicher (Vermeidungs-, CEF- und ggf. FCS-Maßnahmen) und sinnvoller Schutz- und Hilfsmaßnahmen (Vorgaben und Empfehlungen).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Vögel

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld wurde insgesamt 34 Vogelarten erfasst, wovon 21 als Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes eingestuft wurden. Unter den kartierten Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes weisen die drei Arten Haussperling, Stieglitz und Wachholderdrossel in Hessen einen ungünstigen, unzureichenden Erhaltungszustand auf. Diese Brutvogelarten gehören der Gruppe der typischen und mindestens mäßig häufigen Arten der Siedlungen und des Siedlungsumfelds an. Zusammenfassend betrachtet ist die Avifauna im Kartierungsgebiet als mäßig artenreich einzustufen.

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten fünf Arten der Fledermäuse – Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus und Wasserfledermaus – nachgewiesen werden. Am häufigsten trat die Zwergfledermaus auf. Solche nicht geringe Artenvielfalt bedingt die Nähe zum Main. Hinweise auf Quartiere ergaben sich nicht.

Kartierung der Baumhöhlen und -spalten

Im Gartenbereich wurden drei Horste festgestellt, von denen indessen nur noch einer funktionsfähig war. Weiterhin konnten eine Spechthöhle und 6 Asthöhlen gefunden werden.

Sonstige ggf. relevante Arten

Hinweise auf das Vorkommen weiterer, insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte bedeutsamer Arten ergaben sich nicht.

Fazit

Mögliche vorhabenspezifische Störfwirkungen infolge der Umsetzung der Planung können nur durch den möglichen Verlust oder die möglichen Schädigungen von Lebensstätten sowie die direkte Tötung oder Verletzung im Zusammenhang mit der erforderlichen Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölze sowie Gebäudeabrissarbeiten auftreten.

Zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) notwendig:

- Bauzeitenregelung für Rodungs- und Fällarbeiten (nur außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG).
- Baubegleitung im Vorfeld des Gebäudeabrisses.
- Verzicht auf oder Entschärfung von Gefahrenpunkten für Vögel.
- Durchgrünung des Plangebiets.

Unter Berücksichtigung und Durchführung der vorgenannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die teilweise durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt werden (hier: Durchgrünung des Plangebietes), verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich geschützte Arten in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Wohngebiet und des naheliegenden ehemaligen ENKA-Geländes ist eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes und damit ein Anschluss an die technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikationsmedien, Entwässerungsanlagen) vorhanden oder innerhalb des örtlichen Versorgungsnetzes herstellbar ist.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen und sichergestellt werden. Dieser verläuft im Plangebiet. Es ist ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten.

Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Auslastung des vorhandenen Mischwassersystems im Stadtgebiet wurde bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Festsetzung zur Rückhaltung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser aufgenommen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird diese Festsetzung beibehalten.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist weiterhin im Plangebiet vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten, zu brauchen bzw. zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nach einer für das gesamte Stadtgebiet vorliegenden Untersuchung gegeben.⁸ Danach weist das Plangebiet kf-Werte von 5×10^{-6} bis 1×10^{-6} auf. Für die Muldenversickerung wird ein Verhältnis der erforderlichen Versickerungsfläche (Muldenfläche) zu angeschlossener Fläche von 0,11 bis 0,1 angegeben. Für die Rigolenversickerung wird eine erforderliche Rigolenlänge (bei Regelquerschnitt $h \times b = 1,0 \text{ m} \times 1,0 \text{ m}$) von 7,7 bis 7,1 m je 100 m^2 angeschlossener Fläche angegeben. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Groß-Gerau einzuholen ist. Die Bebauung kann auf dem Grundstück entsprechend angeordnet werden, so dass die Herstellung entsprechender Versickerungsanlagen grundsätzlich möglich ist. Eine Versickerung ist auch aufgrund des vorhandenen Grundwasserflurabstandes $> 10 \text{ m}^9$ möglich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung von Dachflächen sowie von durch Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterbauten Flächen wirken sich abflussmindernd aus und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

⁸ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (August 1997): Ermittlung von Grundlagen für die Beratung und Öffentlichkeitsarbeit für Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet der Stadt Kelsterbach; Darmstadt – Anlage 2: Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen.

⁹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2016): Hydrologisches Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Wiesbaden.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser i. d. R. keine Verunreinigungen aufweisen wird, die einer Versickerung entgegenstehen.

Trink- / Löschwasser

Eine Trink- und Löschwasserversorgung ist über die Bestandsleitungen in der Rüsselsheimer Straße sowie im Plangebiet gegeben. Die Bestandsleitung im Plangebiet tangiert im Südosten die Baugrenze. In diesem Bereich ist jedoch eine lichte Höhe der Bebauung einzuhalten, so dass hier keine Verlegung der Leitung erforderlich ist. Ggf. wird eine Verlegung der Trinkwasserleitung für den Bau von Tiefgaragen erforderlich. In Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke) kann in den betroffenen Teilbereichen eine Verlegung erfolgen. Bzgl. einer Umverlegung ist frühzeitig Kontakt mit dem Versorgungsträger aufzunehmen. Die Bestandsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Kelsterbach wird von durch die Hessenwasser GmbH & CO. KG in Form einer Transportleitung DN 800, die durch Kelsterbach nach Frankfurt verläuft, sichergestellt. Mittels zweier Übergabestellen gelangt das Trinkwasser in das durch die Stadtwerke Kelsterbach betriebene Versorgungsnetz. Der durch die Bebauung im Plangebiet entstehende Wasserbedarf kann über das städtische Versorgungsnetz bereitgestellt werden.

Für die Wasserversorgung des geplanten Vorhabens (Hausanschlüsse) ist im Zuge der späteren Bauausführung eine bedarfsgerechte Dimensionierung vorzunehmen.

Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 cbm/Std.) über einen Zeitraum von 2 Std. in einem Radius von 300 m bereitgestellt werden. Die Entnahme kann über vorhandene bzw. herzustellende Unterflurhydranten entnommen werden. Ob die Herstellung zusätzliche Unterflurhydranten erforderlich ist sowie deren Lage ist im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens abschließend sowohl mit dem Versorgungsträger als auch der zuständigen Dienststelle für Brandschutz abzustimmen und festzulegen.

Auch ohne dezidierte Ermittlung des zukünftigen Trinkwasserbedarfs der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass der künftige Trinkwasserbedarf deutlich unter dem Löschwasserangebot liegen und damit ebenfalls eine ausreichende Versorgung sichergestellt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung der Grundstücke Am Main 2, 4 und 4a über Bestandsleistungen von der Rüsselsheimer Straße aus erfolgt. Versorgungsträger ist die Hydranten Betriebs OHG. Die Leitungen verlaufen durch das Plangebiet. Der genaue Leitungsverlauf ist jedoch nicht vollumfänglich bekannt. Ggf. werden aufgrund der Planung Umverlegungen erforderlich werden. Bzgl. einer Umverlegung ist frühzeitig Kontakt mit dem Versorgungsträger aufzunehmen. Die Bestandsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Strom

Die Versorgung des geplanten Bauvorhabens kann niederspannungsseitig über Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bestandsleitungen des Versorgungsträgers Syna durch das Plangebiet verlaufen. Diese versorgen auch die Grundstücke Am Main 2, 4 und 4a und Rüsselsheimer Straße 205/207. Ggf. werden aufgrund der Planung Umverlegungen erforderlich werden. Bzgl. einer Umverlegung ist frühzeitig Kontakt mit dem

Versorgungsträger aufzunehmen. Die Bestandsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Gas

Innerhalb des südöstlichen Fußweges der Rüsselsheimer Straße verläuft eine Gasleitung der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH.

Über einen bestehenden Hausanschluss verfügen die Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht. Sollte zukünftig ein Anschluss an das Gasnetz seitens des Grundstückseigentümers gewünscht sein, ist frühzeitig im Rahmen der hochbaulichen Planungen mit dem Versorgungsträger Kontakt aufzunehmen und ein entsprechender Antrag zu stellen.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes bestehen Hausanschlussleitungen der Telekom Deutschland GmbH zum Anschluss der vorhandenen Wohnbebauung. Die Bestandsnutzungen sind über diese in ausreichendem Maße versorgt. Für die geplante Neubebauung mit bis zu 240 Wohneinheiten sind neue Telekommunikationslinien herzustellen. Im Rahmen der hochbaulichen Planung ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger eine Neubauversorgung abzustimmen.

Weiterhin befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Telekommunikationsleitung der Telekom Deutschland GmbH zum Anschluss der Gebäude Mainuferweg 2, 4 und 4a. Diese Anschlussstrasse muss während der Bauphase ggf. gesichert oder umgelegt werden. Es ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger Kontakt aufzunehmen. Die Bestandsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

9 Planverwirklichung

9.1 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke für das geplante Bauvorhaben befinden sich vollständig im Eigentum eines Vorhabenträgers. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher voraussichtlich nicht erforderlich

9.2 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Angaben)

Bezeichnung	Flächen [ca. m ²]
Allgemeines Wohngebiet	15.850
Summe / Geltungsbereich	15.850

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

9.3 Kosten der Planung

Da sich das Plangebiet innerhalb einer Bestandsbebauung befindet und die Erschließungsanlagen bzw. die technische Infrastruktur schon bereits hergestellt ist, entstehen der Stadt Kelsterbach voraussichtlich, außer den Kosten für das Planverfahren, keine weiteren Kosten.

II VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN

- 1 Büro Gall (03/2018): Stadt Kelsterbach - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2017 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße": Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung; Butzbach.
- 2 VKT GmbH (08/2018): Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ 1. Änderung in Kelsterbach; Frankfurt am Main.
- 3 FIRU mbH (08/2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung der Stadt Kelsterbach; Kaiserslautern.



Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr. 1/2017

„Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung

BEGRÜNDUNG

**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und zur
Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB**

Stand: 04.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	6
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	8
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2	Bestehendes Baurecht	10
3.3	Stadtumbau	11
3.4	Soziale Stadt	12
4	Überörtliche Planungen und Fachplanungen	13
4.1	Schutzgebiete	13
4.2	Landschaftsplan	13
4.3	Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich	14
5	Städtebauliches Konzept	15
6	Planungs- und Standortalternativen	17
7	Planinhalte	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
7.3	Höhenlage	21
7.4	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	22
7.5	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	23
7.6	Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	24
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
8	Auswirkungen der Planung	27
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	27
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr	27
8.3	Auswirkungen auf die Geräuschsituation	31
8.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	34
8.5	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	37
9	Planverwirklichung	39
9.1	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	39

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

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. Im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen soll eine modernere und barrierefreie Wohnnutzung entstehen.

Das Gebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ der Stadt Kelsterbach. Das geplante Vorhaben ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Daher ist die Teiländerung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung für das Areal erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

- Deckung des Bedarfs für Wohnraum.
- Steigerung des Angebotes durch die Errichtung von neuen Mietwohnungen.
- Zeitgemäße Nutzungsstruktur, die die unterschiedlichen Wohnansprüche verschiedener Nutzergruppen erfüllen.
- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Innenentwicklung zum benachbarten Bestand.
- Festsetzung einer gebietsverträglichen baulichen Nutzungsdichte des 1,6 ha großen Areals.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

- § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und Neuordnung innerstädtisch mindergenutzter Flächen.

– § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs mit ca. 1,6 ha bleibt die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal:

Bezeichnung	Plangebietsgröße	Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Größe der Grundflächen
Allgemeines Wohngebiet	15.850 m ²	0,4	6.340 m ²

Damit bleibt die zulässige Größe der Grundflächen deutlich hinter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht.

– § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

– § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a 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.

Auch wenn von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird, sind gleichwohl im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmschutz, Artenschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten (vgl. Kap. 8).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld¹

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Kelsterbach nördlich der Rüsselsheimer Straße. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die natürliche Abgrenzung des „Mainuferwegs“ und die Parzellengrenzen der Flurstücke 51/2, 51/5 und 44/12.
- im Osten durch die „Rüsselsheimer Straße“, Flurstück 75/2 und 509/1.
- Im Süden durch die „Rüsselsheimer Straße“ (75/2) und den angrenzenden Flurstücken 54/5, 58/9, 58/10.
- im Westen durch die angrenzenden Flurstücke 54/2, 54/3 und 44/12.

¹ Quelle Luftbild: Zur Verfügung gestellt durch die Stadt Kelsterbach.

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung Kelsterbach, Flur 4				
52/1	52/2*	53/3*	53/4	55/1

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

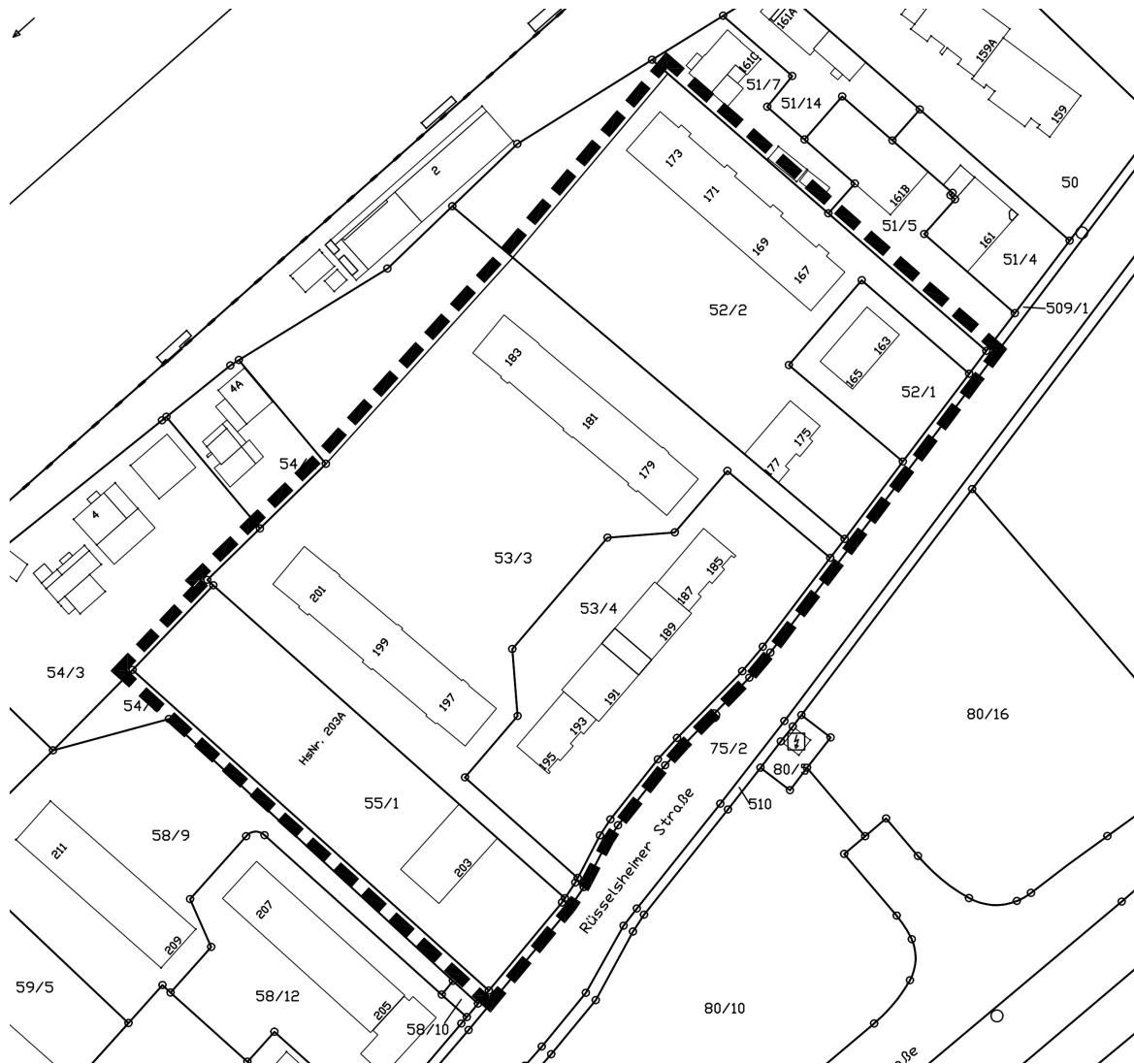


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs² (ohne Maßstab)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist geprägt durch II bis III-geschossige Mehrfamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern.

² Grundlagekarte Auszug Automatisiertes Liegenschaftskataster (ALKIS) Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: Juli 2018.

Das Plangebiet verfügt über einen relativ hohen Anteil an Freiflächen mit teilweise altem Baumbestand. Neben gärtnerisch angelegten Flächen finden sich dort Spielflächen und ein Bolzplatz. Weiterhin befinden sich an der Rüsselsheimer Straße und zum Teil in den Blockinnenbereichen ebenerdige Stellplatzanlagen.

Im Bereich der Rüsselsheimer Straße ist eine Bushaltestelle im Bestand vorhanden.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Nordwestlich wird der Planbereich vom nahen Mainufer und einem angrenzenden Hafenbereich abgegrenzt, welcher aber keinen Betriebsbereich gem. Störfallverordnung darstellt.

Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude und einzelne kleinteilige gewerbliche Nutzungen an der Rüsselsheimer Straße. Weiter östlich befindet sich südlich der Rüsselsheimer Straße ein Nahversorgungszentrum auf dem ehemaligen ENKA-Gelände.

Südwestlich grenzt die Rüsselsheimer Straße an das Plangebiet an. Jenseits der Rüsselsheimer Straße liegen derzeit noch unbebaute Gewerbeflächen auf dem Grundstück des ehemaligen ENKA-Geländes.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau. Die unmittelbaren Wohngebäude weisen bis zu IV Vollgeschosse auf.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sowie in Aufstellung befindliche Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Planung relevante Ziele ergeben sich vorwiegend aus dem Regionalplan Südhessen (RPS)/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP).

Kelsterbach ist als Unterzentrum im Verdichtungsraum (Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main) ausgewiesen. Weiterhin besitzt die Stadt eine herausragende Bedeutung als Wohn- und Gewerbestandort.

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen RegFNP als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Die Planung ist insofern gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß Ziel Z 3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung u.a. von Wohnbau- und gemischten Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ zu erfolgen.

Gemäß Ziel Z 3.4.1-4 soll der Bedarf an von Flächen für Wohnsiedlungszwecke vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ gedeckt werden.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele berücksichtigt.

Des Weiteren liegt der äußere südwestliche Randbereich des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches des Frankfurter Flughafens. Laut RegFNP dürfen innerhalb des Siedlungsbereiches keine neuen Wohn- und Mischgebiete ausgewiesen werden. Da sich bei der Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, steht der Siedlungsbeschränkungsbereich der Planung nicht entgegen.

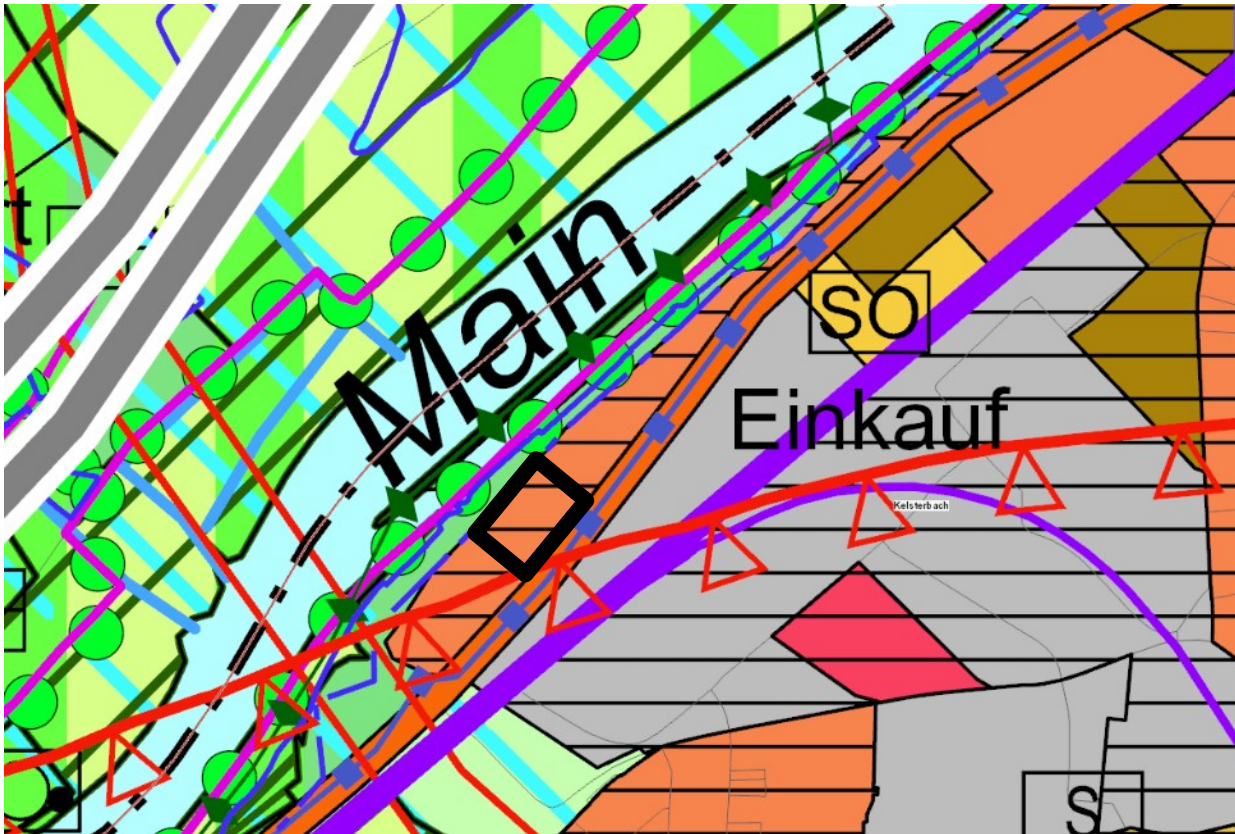


Abbildung 3: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP; unmaßstäblich)³

Gemäß Ziel Z 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben in Bezug auf die Entwicklung von Wohnbauland („Bruttowohnbauland“) einzuhalten. Der untere Dichtewert ist nach den jüngsten gerichtlichen Entscheidungen als Grundsatz im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Mit Verweis auf die jüngste Rechtsprechung zum oberen Dichtewert als Ziel der Regionalplanung (VGH Hessen 13.10.2016, Az. 4 C 962/15.NE) wird für den Bebauungsplan davon ausgegangen, dass das Ziel nicht anzuwenden ist, da es sich nicht um die Ausweisung eines Neubaugebietes handelt, sondern um die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes handelt.

³ Geoportale des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain - Hauptkarte, Planstand 31.12.2017: http://mapservice.region-frankfurt.de/arcgis/services/Regionalverband/regfnp_hauptkarte_planstand_wms/MapServer/WmsServer?; abgerufen am 25.07.2018.

3.2 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ (Rechtskraft vom 09.07.2004), der im Bereich des Plangebiets allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO) festsetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit II- IV Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng an vorhandenen baulichen Bestand. Weiterhin setzt der Bebauungsplan umfangreiche Flächen für Gemeinschaftsstellplätze fest.

Den vorhandenen Wohnnutzungen nordöstlich und südwestlich des Plangebiets sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend setzt der Bebauungsplan im Bereich der Böschungen zu Mainufer private Grünflächen überlagert mit Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind entlang der Rüsselsheimer Straße Bäume, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches überplant.

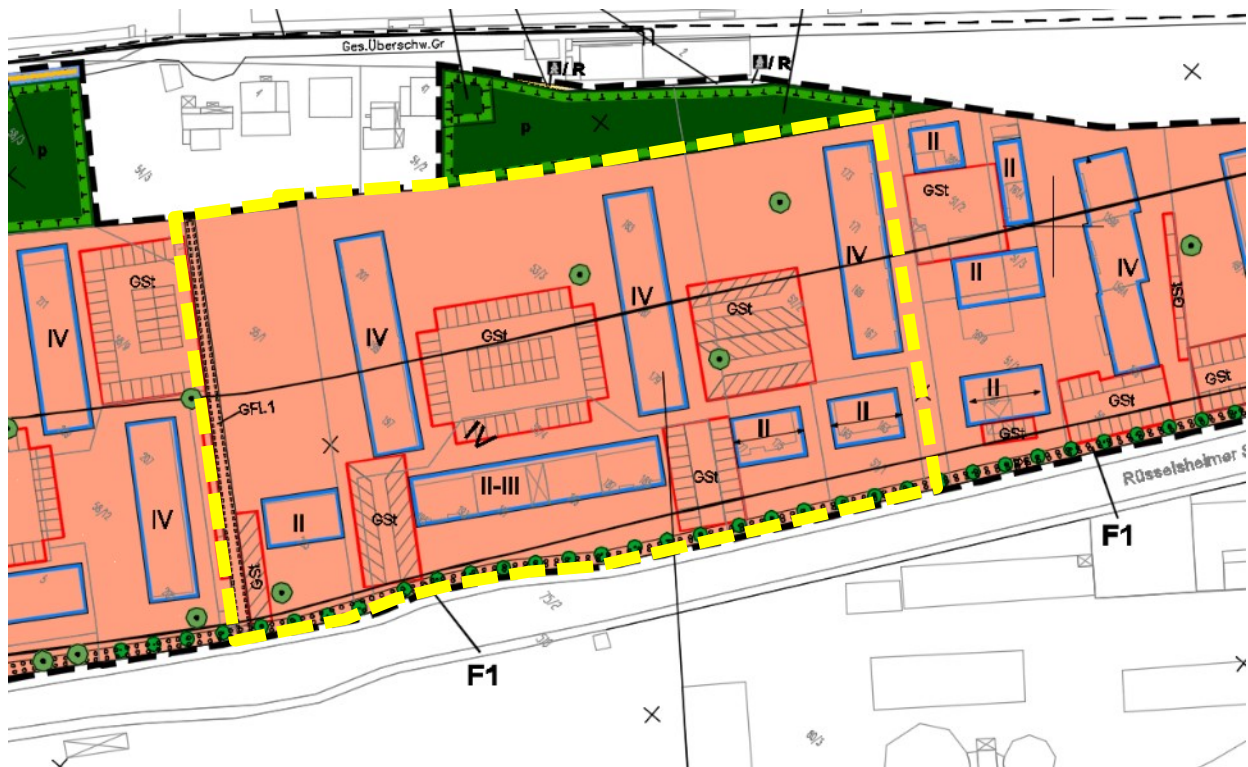


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/2001 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße" (Plangebiet = gelb umrandet)

Südlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/2007 „Gewerbegebiet Rüsselsheimer Straße / ehemaliges Enka-Gelände“. Dieser setzt die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen als Gewerbegebiet fest.

Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung der Gewerbegebiete, um eine Verträglichkeit mit den bestehenden und zulässigen Wohnnutzungen im Bereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ sicherzustellen.

3.3 Stadtumbau

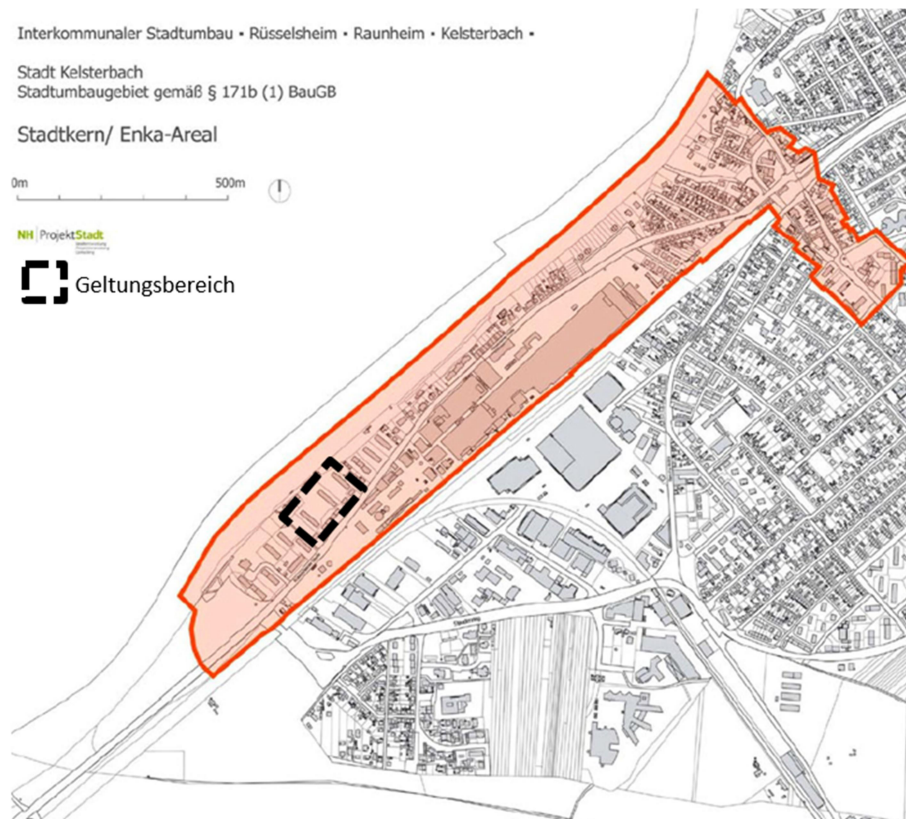


Abbildung 5: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes "Stadtkern / Enka-Areal" (Stand 2009, unmaßstäblich)

Für die Städte Rüsselsheim, Raunheim und Kelsterbach wurde in einer interkommunalen Kooperation im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau in Hessen im Jahr 2005 ein integriertes Handlungskonzept als interkommunale Kooperation der Gemeinden im Rahmen des Stadtumbaus erarbeitet, das im Juli 2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Im Jahr 2008 wurden die Stadtumbaugebiete durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlungen gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB festgesetzt.

Zu den interkommunalen Leitzielen und Handlungsfeldern des Konzeptes zählen der ökologische Stadtumbau, Wohnen in einer attraktiven Region, Vernetzung und Kommunikation, Schwerpunktsetzung und Diversifikation sowie attraktive Stadtkerne.

Für diese Ziele und Handlungsfelder werden sowohl auf interkommunaler als auch gemeindlicher Ebene Maßnahmen formuliert und benannt. Das Stadtumbaugebiet der Stadt Kelsterbach umfasst die Bereiche des Zentrums mit Bahnhof, ehem. Brachflächen am Sandhügelplatz und das Enka-Areal sowie die Wohnbauflächen und Uferbereiche zwischen Main und Rüsselsheimer Straße. Somit liegt das geplante Vorhaben im o.g. Stadtumbaugebiet (vgl. Abbildung 5).

Das Stadtumbaugebiet in Kelsterbach weist einen hohen Umstrukturierungs- und Umnutzungsbedarf auf. Daher wurden bzw. werden im Rahmen des integrierten kommunalen Handlungskonzeptes Projekte im Rahmen des Stadtumbaus / Stadtentwicklung durchgeführt.

In Kelsterbach zählen hierzu unter anderem die Umnutzung und die Entwicklung des Enka-Geländes mit Wohneinrichtungen sowie im Stadtzentrum die Umstrukturierung und Aufwertung der Innenstadt mit unterschiedlichen Maßnahmen, wie der „Neuen Stadtmitte / Sandhügelplatz“. Weiterhin zählen hierzu die Aufwertung des Mainufers und die interkommunale Verbindung als Naherholungsbereich am Fluss sowie die Auslobung des Wettbewerbs „Kelsterbacher Terrassen“ zur Neugestaltung eines Uferabschnittes.

Die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes bzw. des Bebauungsplanes entsprechen damit denen des Handlungskonzeptes auf Ebene der Stadt Kelsterbach.

3.4 Soziale Stadt

Mit dem erfolgreichen Antrag zum Programm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ wurde das Quartier „An der Niederhölle“ in das Städtebauförderprogramm aufgenommen (vgl. Abbildung 6). Hier sollen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes nördlich des Enka-Geländes zum Main hin, insbesondere durch Sanierungsmaßnahmen, energetische Aufwertungen und Verkehrsraumgestaltungen, umgesetzt werden.

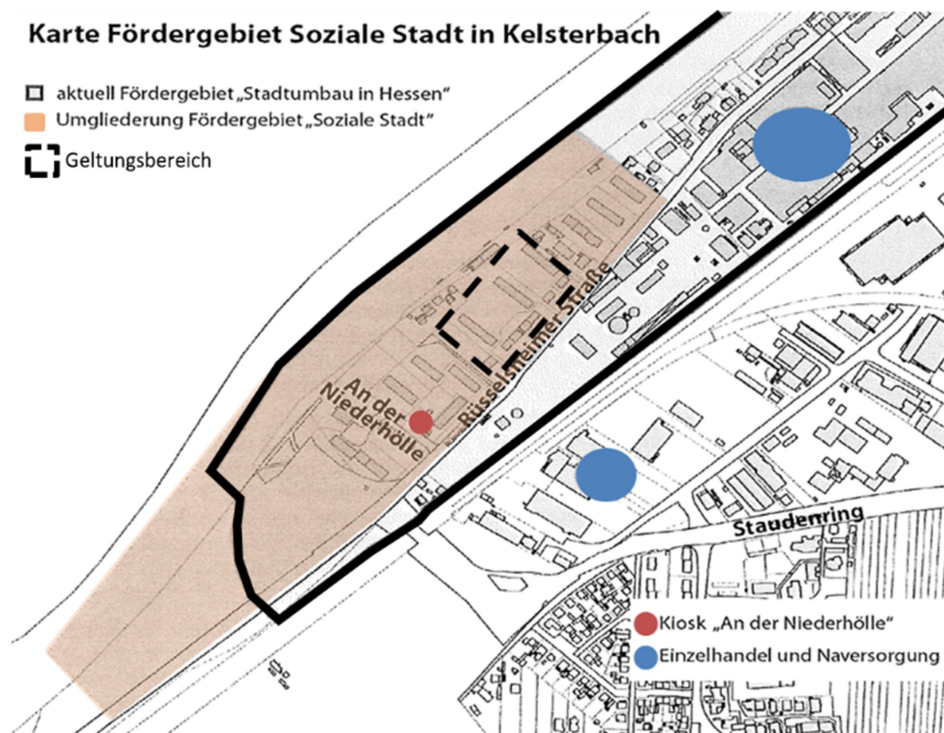


Abbildung 6: Fördergebiet "Soziale Stadt" in Kelsterbach (unmaßstäblich)

4 Überörtliche Planungen und Fachplanungen

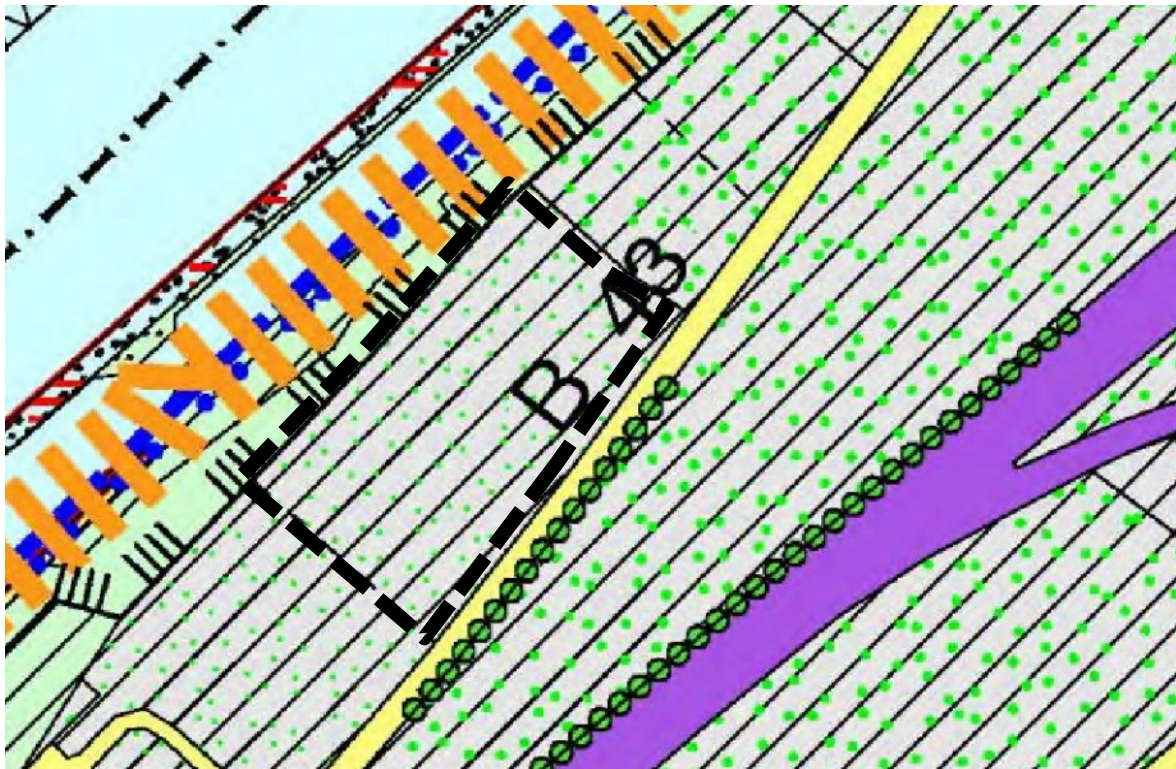
4.1 Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ (Nr. 2436001) befindet sich in ca. 50 m Entfernung nordwestlich vom Plangebiet.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Landschaftsplan



Legende

Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991



Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen



Bebauter Bereich im Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet, Flächen für Infrastruktureinrichtungen, landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen, kulturhistorisch bedeutsame Gebäude und Zonen, Militärische Flächen (nach Realnutzungsinterpretation Mai/Juni 1996 und Biotop- und Nutzungstypenkartierung 1991 mit Aktualisierungshinweisen bis 1997)

Abbildung 7: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt (unmaßstäblich)⁴

Im aktuellen Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt vom 2001 (Entwicklungskarte) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt, in der gemäß den Aussagen des Landschaftsplans eine Erhaltung der Durchgrünung gewährleistet werden soll.

4.3 Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die luftverkehrlichen Belange der südlich von Kelsterbach gelegenen Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt / Main zu berücksichtigen.

Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses aus dem Jahr 2007 wurde im Jahr 2011 die Landebahn in Betrieb genommen. Aufgrund der räumlichen Nähe sind insbesondere der Bauschutzbereich, der Hindernisfreiheitsbereich sowie weitere luftverkehrliche Vorgaben relevant. Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.

Lärmschutzbereich

Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag- als auch der Nachtschutzzonen des Flughafens gem. der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main vom 30. September 2011.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 NW = 100,0 m ü. NHN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NHN überschreiten.

Nach dem städtebaulichen Konzept sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Bauschutzbereich weitestgehend eingehalten. Die geplanten Gebäudehöhen entlang der Rüsselsheimer Straße sowie in der Mitte des Plangebietes betragen 8 m, 21 m und 18 m (ca. 112 m ü. NHN bis 122 m ü. NHN). Lediglich im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine Gebäudehöhe von 24 m und damit eine Höhe von ca. 128 m ü. NHN geplant. Für die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist demnach eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

⁴ Geoportal des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain: Landschaftsplan 2001 – Entwicklungskarte - Enthält die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes und alle Mitgliedskommunen mit statistischen Informationen - http://mapservice.region-frankfurt.de/arcgis/services/Regionalverband/lp_entwicklung/MapServer/WMServer?; abgerufen am 21.06.2018.

Hindernisfreiheit

Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18 b LuftVG. Die festgesetzte Höhe durchstößt nicht die Höhe der Horizontalfläche H = 45 m über dem Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 NW = 100,0 m ü. NHN). Die zuständige Luftfahrtbehörde ist in weiteren Verfahren über das Vorhaben zu informieren.

Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet sind Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind; diese bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Baugeräte und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radardämpfungsmaßnahmen) gerechnet werden.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die vollständige Beseitigung des vorhandenen Gebäudebestandes vor. Der Gebäudebestand umfasst ca. 86 Wohneinheiten.

Anstelle der nicht mehr zeitgemäßen Wohngebäude sollen ca. 240 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Zudem ist die Errichtung einer Kindertagesstätte in südlicher Lage der geplanten Bebauung vorgesehen, die ca. 150 Betreuungsplätze (6 Gruppen) umfassen soll.

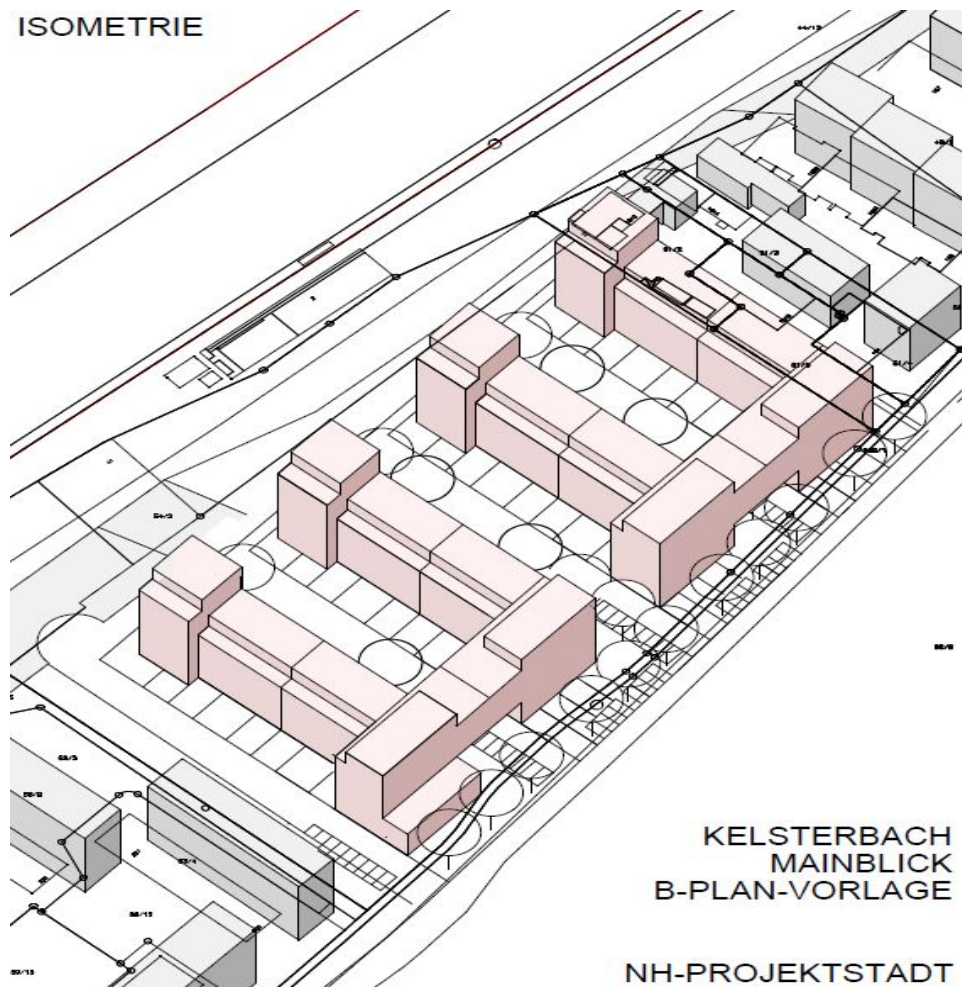


Abbildung 8: Isometrie des städtebaulichen Konzepts (unmaßstäblich; Stand Mai 2017)

Es ist eine U-förmige Bebauung geplant die das Gebiet von der Rüsselsheimer Straße abschirmt und sich zum Mainufer hin öffnet. Vorgesehen sind bis zu VI Vollgeschosse zum Main und bis zu V Vollgeschoss parallel zur Rüsselsheimer Straße. Die dazwischen liegenden Verbindungsbauten umfassen IV Vollgeschosse.

Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin von der Rüsselsheimer Straße aus erfolgen. Die Unterbringung der Stellplätze ist in zwei Tiefgaragen mit jeweils ca. 150 Stellplätzen vorgesehen.

Im Bereich der Rüsselsheimer Straße sollen zudem oberirdische Stellplätze, zum Beispiel für Besucher und Nutzer der Kindertagesstätte, errichtet werden.

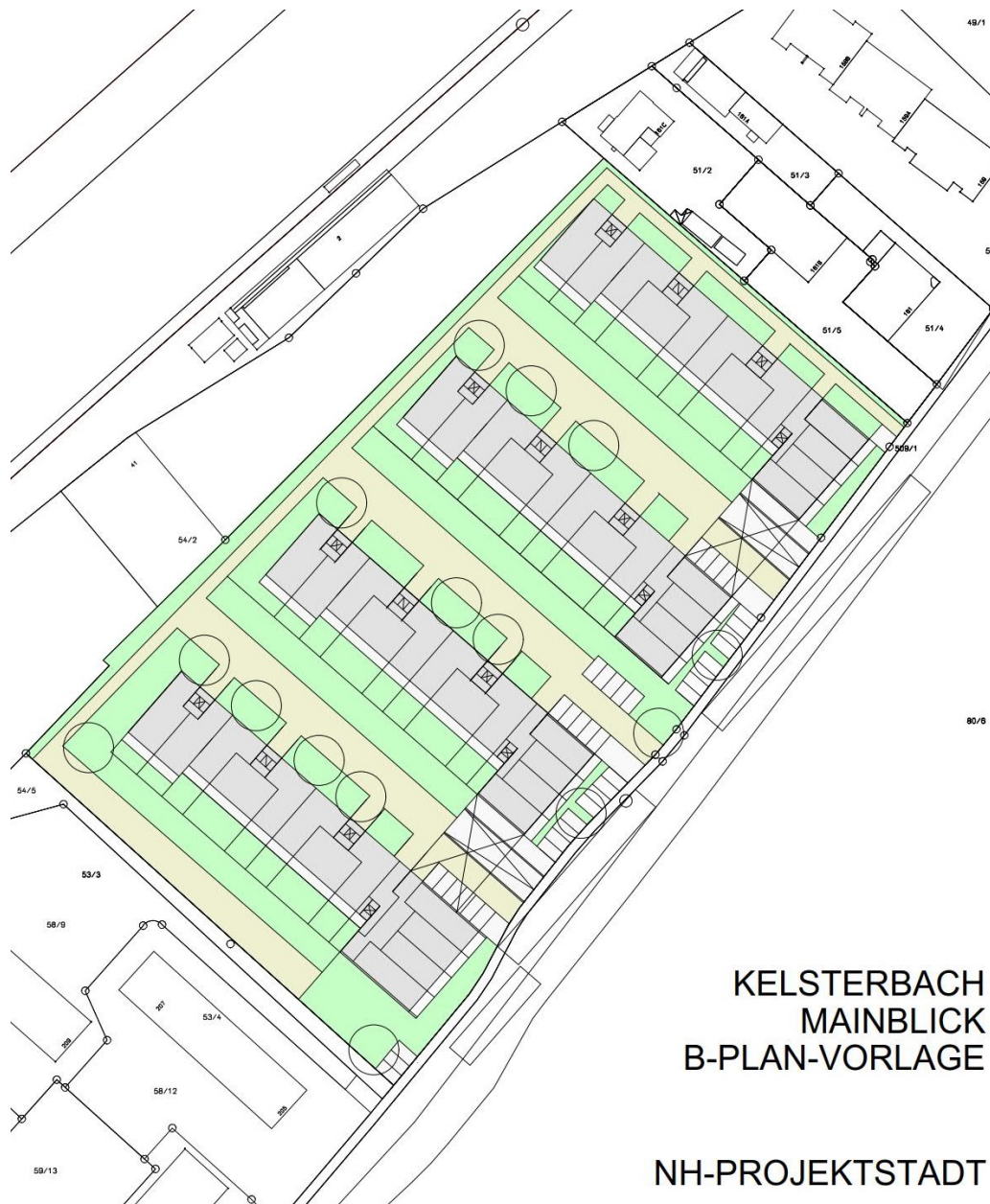


Abbildung 9: Freiflächenplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich; Stand Mai 2017)

6 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung dient der Neustrukturierung und Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Eine Nachnutzung und Sanierung der vorhandenen Wohngebäude kommt aufgrund der erheblichen Mängel der vorhandenen Bausubstanz nicht mehr in Betracht. Die Wohnungsgrundrisse und Wohnungszuschnitte sind nicht mehr zeitgemäß. Zudem kann durch eine Sanierung der vorhandenen Wohngebäude das Ziel der Nachverdichtung nicht erreicht werden.

Standortalternativen ergeben sich somit nicht. Anderweitige Nutzungsalternativen sind nicht erkennbar.

7 Planinhalte

Die Ziele der Planung sollen insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO),
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise,
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen,
- grünordnerische Festsetzungen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1. Änderung „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der bisher schon ausgeübten Nutzung sowie der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Gegenüber den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgen folgende Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund des mit diesen Nutzungen in Zusammenhang stehenden unmaßstäblichen Flächenbedarfs, deren verkehrserzeugenden Wirkungen sowie Immissionen und Störpotentiale, wie Lärm und Geruch, ausgeschlossen.

Ein Ausschluss der vorgenannten Nutzungen erscheint dem Plangeber vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum als folgerichtig und maßvoll.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Die Einschränkung erfolgt zum Schutz der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung sowie des nahegelegenen Nahversorgungszentrums im Bereich des ehem. ENKA-Geländes. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden zugelassen werden. Die ausnahmsweise zulässigen Läden umfassen Läden, die z.B. kein großes Verkehrs- und Kundenaufkommen erzeugen, für die nur ein geringes Stellplatzangebot erforderlich ist, die über ein spezialisiertes Warenangebot verfügen, der nicht nur der typischen Nahversorgung dient, jedoch dem nachgefragten Bedarf durch die Bewohner des Versorgungsgebietes entspricht, z.B. Kioske, kleiner Marktstand, regionale Waren.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung sind der Nutzungsschablone in der Plandarstellung bzw. dem Planeintrag zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze der BauNVO. Demnach ist für allgemeine Wohngebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ergänzend zur Festsetzung der Grundflächenzahl ist eine Festsetzung zu erweiterten Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO notwendig, um die städtebauliche verdichtete Nachnutzung unter Berücksichtigung der für die Nutzungen erforderlichen Tiefgaragen und Stellplätze sowie weiterer Flächenversiegelungen, u.a. Rettungszufahrten, umsetzen zu können. Gemäß der Festsetzung darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (i. W. Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich der geplanten Verdichtung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungsmöglichkeit nicht beeinträchtigt.

Durch die überwiegend geplante Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen wird das Erfordernis zur Anlage oberirdischer Stellplätze auf ein Mindestmaß reduziert. Daher sind oberirdische Stellplätze auch nur innerhalb eines Teilbereiches des Plangebietes angrenzend an die Rüsselsheimer Straße zulässig (vgl. Kap. 7.5).

Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen u.a. zur Mindestbegrünung der Grundstücke sowie zur Begrünung der nicht durch Gebäude und befestigte Wege überbauten Teile von Tiefgaragen sowie Dachbegrünung (vgl. Kap. 7.6) tragen zu einem Ausgleich der Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung bei.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen eine von den Obergrenzen des § 17 BauNVO abweichende Geschossflächenzahl mit 1,5 festgesetzt. Die Überschreitung ist zur Umsetzung des Ziels der Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes sowie Deckung des Bedarfs an Wohnraum unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Grundstücksgröße und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich.

Die Überschreitung wird durch folgende Umstände ausgeglichen:

- Nachteilige Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr sind durch die Stellplatzkonzeption mit Unterbringung der Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück und in Tiefgaragen nicht zu erwarten.

- Die Erschließung des Grundstücks und der geplanten Nutzungen ist nach dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan ausreichend leistungsfähig.
- Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Mindestabstand zu angrenzenden Nutzungen sichergestellt.
- Eine ausreichende Besonnung und Belichtung und damit gesunde Wohnverhältnisse ist durch die Einhaltung der Abstandsvorgaben der Hessischen Bauordnung sowohl für die innerhalb des Plangebietes geplanten Nutzungen als auch für die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung gewährleistet.
- Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden insbesondere durch die Festsetzungen von Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit z.B. anteiliger Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Mindestbegrünung des Baugrundstücks sowie Regenwasserbewirtschaftung, vermieden.

Sonstige entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

Gemäß städtebaulichem Konzept handelt es sich bei den geplanten Tiefgaragen um überwiegend unterirdische bzw. in das Gelände integrierte und größtenteils durch Hauptgebäude überbaute Garagengeschosse. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass nach der Definition der Garagenverordnung Hessen es sich um eine oberirdische Garage handelt, wenn der Fußboden der Garage im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt, und damit die geplanten Garagengeschosse aufgrund der Begriffsbestimmungen der Bauordnung Hessen als Vollgeschoss anzusehen sind, wird ergänzend festgesetzt, dass Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind. Durch die Geschossflächen der geplanten Garagengeschosse sind keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen, wie bspw. ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, zu erwarten. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollen überwiegend innerhalb der geplanten Garagengeschosse nachgewiesen werden. Auch wenn es sich um bei den geplanten Garagengeschossen um oberirdische Geschosse und damit ggf. Vollgeschosse handelt, gehen von diesen keine zusätzlichen wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen aus.

Die Festsetzungen ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Oberkante baulicher Anlagen im Meter über der Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße und entspricht der nach dem städtebaulichen Konzept geplanten Höhenentwicklung mit einer Bebauung von II bis hin zu VI Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss.

Bezogen auf die Rüsselsheimer Straße ergeben sich somit zulässige maximale Gebäudehöhen von 8,0 m im Süden, von 21,0 m im Bereich parallel zur Rüsselsheimer Straße, von 18,0 m in der Mitte des Plangebietes und von 24,0 m im Nordwesten zum Main hin. In den Bebauungsplan werden zudem differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen, z.B. Schornsteine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie aufgenommen, um eine

Umsetzung entsprechender Anlagen zu ermöglichen. Die Überschreitungsmöglichkeiten werden auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt.

Im Südwesten des Plangebietes ist zudem eine überbaubare Grundstücksfläche für Tiefgaragen festgesetzt. In diesem Bereich wird die zulässige Oberkante baulicher Anlagen auf 1,0 m beschränkt.

Erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Bebauung und Nutzungen sind aufgrund der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nicht zu erwarten. Die geplante Wohnbebauung liegt überwiegend nördlich, westlich bzw. östlich von vorhandenen bzw. zulässigen Nutzungen.

Für die südwestlich gelegene Wohnbebauung ist aufgrund der Lage weiterhin von einer ausreichenden Belichtung und Besonnung und damit von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen. Gleiches gilt für die südöstlich des Plangebietes zulässige, gewerbliche Bebauung im Bereich des ehem. ENKA-Geländes.

Die nordwestlich gelegene Bebauung im Bereich des Mainuferweges (Leinpfad / Mainuferweg 2, 4 und 4a) liegt topographisch niedriger, so dass bereits im Bestand die überwiegende Besonnung und Belichtung lediglich von Westen aus erfolgt. Aufgrund der Lage der geplanten Neubebauung ergeben sich daher keine zusätzlichen erheblichen Einschränkungen.

Für die Bebauung nordöstlich des Plangebietes (Rüsselsheimer Straße 161, 161a bis 161c) können sich durch eine Neubebauung zwar Einschränkungen in der Besonnung und Belichtung von Süden her ergeben. Nachteilige, erhebliche Auswirkungen werden jedoch nicht gesehen, da eine Belichtung und Besonnung von Westen und Osten auch weiterhin in einem ausreichenden Maße erfolgen kann und damit grundsätzlich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

Weiterhin wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein ausreichender Mindestabstand zu Nachbarbebauung sichergestellt. Im Rahmen des Bauantrags- / Baugenehmigungsverfahren sind zudem unabhängig von den überbaubaren Grundstücksflächen die nach Hessischer Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen nachzuweisen, die unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten sollen.

Um Beeinträchtigungen des im Plangebiet verlaufenden Schmutzwasserkanals der Stadtwerke Kelsterbach auszuschließen, wird in den Bereichen, in denen es zu einer Überschneidung des 3 m breiten Schutzstreifens der Leitung mit der Baugrenze kommt, eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt B festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Auf eine Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse vergleichbar mit der des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird im vorliegenden Fall verzichtet, da durch die Aufnahme einer verbindlichen Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan die mögliche bauliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes abschließend geregelt ist.

7.3 Höhenlage

Um erhebliche städtebauliche Auswirkungen durch ein als Vollgeschoss wirkendes Sockelgeschoss auf ein öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird im Bebauungsplan die

Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens über der Oberkante der Rüsselsheimer Straße verbindlich festgesetzt. Auf diese Weise wird die Höhe eines möglichen Sockelgeschosses auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

7.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Bauweise aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes gilt die abweichende Bauweise, da nach städtebaulichen Konzept Gebäudelängen von bis zu 85 m vorgesehen sind. Die zulässige Gebäudelänge wird auf das erforderliche Maß beschränkt. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise. Die nach der Hessischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind ungeachtet der Festsetzung zur Bauweise nachzuweisen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen orientiert am vorhandenen baulichen Bestand fest. Daher ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts eine Änderung der Festsetzung erforderlich. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nunmehr entsprechend des städtebaulichen Entwurfes definiert und bestimmen so die Anordnung der möglichen Bebauung in ihren Grundzügen. Hierbei wird ein größtmöglicher Handlungsspielraum berücksichtigt. Weiterhin wird durch die Festsetzungen ein Mindestabstand zu den angrenzenden, ebenfalls wohnbaulich genutzten Grundstücken von 7,5 m gesichert sowie in Kombination zur Festsetzung der lichten Höhe ein Mindestabstand von 3 m zum vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadtwerke Kelsterbach-

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird im Bebauungsplan ergänzend eine Baugrenze für Tiefgaragen i.V.m. mit einer zulässigen Oberkante bis an die südliche Grundstücksgrenze heran festgesetzt. Tiefgaragen sind – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um einen möglichst hohen Anteil an nicht durch Gebäude überbauten Flächen oder durch Tiefgaragen unterbauten Flächen sicherzustellen werden ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO – mit Ausnahme von befestigte Fußwege / Zuwegungen, Einfriedungen – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der Rüsselsheimer Straße zulässig sind. Die Festsetzung stellt auch sicher, dass das Erscheinungsbild der späteren Grundstücksfreibereiche nicht durch eine übermäßige Anzahl an Nebenanlagen bestimmt wird und zudem ausreichende Flächen zur Begrünung und zur Unterbringung von Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete dienende Nebenanlagen, wie bspw. Trafostationen) sind weiterhin ohne Einschränkungen in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig. Hierdurch wird eine möglichst große Flexibilität in der Planung der Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleistet sowie der vorhandene Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes gesichert.

Tiefgaragen sind – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Überschreitung der vorderen Baugrenze zur Rüsselsheimer Straße wird eine Festsetzung aufgenommen, um auch an dieser Seite der Bebauung Balkone anordnen zu können. Voraussetzung für die Balkone ist, dass diese nicht zu einer Beeinträchtigung des Schmutzwasserkanals der Stadtwerke Kelsterbach innerhalb des Schutzstreifens von 3 m führen. Entsprechend sind die Voraussetzungen zur Überschreitung der Baugrenze in der Festsetzung definiert. Eine Anordnung von Balkonen wird unter dem Aspekt, dass die Verkehrslärmüberschreitungen sich maßgeblich aufgrund des Schienenlärms ergeben und dieser keine dauerhafte Beschallung darstellt sowie abgeschirmte Außenwohnbereiche an lärmabgewandten Fassaden errichtet werden können, als vertretbar gesehen.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die geänderten Festsetzungen ersetzt.

Die nach der Hessischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen sind weiterhin uneingeschränkt nachzuweisen.

7.5 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie zu Flächen für Gemeinschaftsanlagen werden nicht übernommen bzw. angepasst.

Ebenerdige Gemeinschaftsstellplätze sind innerhalb des Plangebietes nach dem städtebaulichen Konzept nicht länger vorgesehen. Statt der ebenerdigen Stellplätze soll der Stellplatznachweis vorrangig durch Stellplätze in Tiefgaragen erfolgen.

Zur Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen werden daher zur Zulässigkeit von Tiefgaragen ergänzende Festsetzungen zu Stellplätzen und oberirdischen Garagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nach dem städtebaulichen Konzept sollen die für die Nutzungen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze überwiegend in die Gebäude integriert oder in Tiefgaragen untergebracht werden. Lediglich entlang der Rüsselsheimer Straße sind ergänzende ebenerdige Stellplätze für Bewohner und Besucher als auch Nutzer der vorgesehenen Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen.

Daher wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig sind. Diese umfasst einen Teilbereich angrenzend an die Rüsselsheimer Straße. Hierdurch wird sichergestellt, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich keine zusätzlichen Verkehre in Nähe zu den geplanten Außenwohnbereichen entstehen. Verkehre innerhalb des Plangebietes und oberirdische Stellplätze werden somit auf ein Mindestmaß reduziert.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird festgesetzt, dass oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig sind. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll überwiegend innerhalb der geplanten Tiefgaragen erfolgen.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Bodenschutz sowie zur Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung zur Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser wird redaktionell dahingehend ergänzt, dass eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder den Schmutzwasserkanal wasserrechtlich, z.B. durch die untere Wasserbehörde, genehmigt ist.

Auf die Übernahme der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Stellplatzbegrünung kann verzichtet werden, da der in der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans definierte Mindeststammumfang zwischenzeitlich der Neufassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach (Stand 12.12.2006) entspricht.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Anpflanzen und zum Erhalt von Einzelbäumen sowie zur Anlage der Pflanzfläche F 1 werden nicht übernommen, da diese nicht mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vereinbar sind.

Zum Ausgleich der entfallenen Festsetzungen werden folgende grünordnerischen Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen, die u.a. eine Mindestbegrünung innerhalb des Plangebietes sicherstellen und zum Ausgleich sowie zur Minderung der möglichen Auswirkungen durch die entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzungen zulässigen Eingriffe beitragen:

Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu erhalten sind. Weiterhin wird eine Mindestanzahl zu pflanzender Bäume und Sträucher festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird auch den Belangen des Artenschutzes hinsichtlich einer Durchgrünung des Plangebietes Rechnung getragen (vgl. Kap. 8.4).

Dachbegrünung sowie Begrünung von u.a. Tiefgaragen

Die verbindliche Umsetzung einer Dachbegrünung sowie Begrünung von u.a. Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, eine Mindestbegrünung innerhalb des Gebiets zu sichern und dieses hierdurch zu gliedern. Auf diese Weise soll das Gebiet attraktiv gestaltet, die stadtklimatischen Auswirkungen hinsichtlich einer Aufheizung des Gebiets durch Dachflächen abgemildert und die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge, minimiert werden. Für die Begrünung der Dachflächen bzw. der Tiefgaragen wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen.

Die extensive Dachbegrünung ist nur auf den Dachflächen der obersten Geschosse (im Falle der vorliegenden Planung überwiegend der Dachflächen der Staffelgeschosse) herzustellen.

Bei den zu begrünenden durch Tiefgaragen oder sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen handelt es sich um die Flächen, die nicht überbaut (z.B. durch Hauptanlagen) und nicht befestigt

sind bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. für Terrassen, Wege) oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen.

Wasserdurchlässige Befestigung

Gehwege und oberirdische Stellplätze sind so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb dieser Flächen versickern kann.

Die Anlage von Wegen und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise können negative Auswirkungen auf Boden, Grundwasser und Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung verringert und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet werden. Weiterhin wird eine Entlastung der Abwassersysteme erreicht.

Außenbeleuchtung

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes. Die Verwendung insektenschonender Beleuchtung mit einem UV-armen Lichtspektrum dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Vermeidung von Vogelschlag

Aufgrund der Nähe zum nördlich gelegenen Vogelschutzgebiet sowie den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens wird zur Vermeidung von Vogelschlag festgesetzt, dass für große Glasflächen > 10 m² Vogelschutzglas oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu ergreifen sind.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet ergeben sich Lärmeinwirkungen auf die geplanten Nutzungen (vgl. Kap. 8.3).

Zum Schutz der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen werden im Bebauungsplan weiterhin passive Lärmschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile) festgesetzt. Anforderungen der Art und des Umfangs ergeben sich aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan. Die Erforderlichkeit der Anpassung der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich aufgrund der DIN_4109 (Januar 2018).

Maßgeblich für die festgesetzten passiven Schallschutzanforderungen gegenüber Verkehrslärm sind die Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung der geplanten Gebäude.

Wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind – z.B. an den der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseite – können weiterhin Ausnahmen von der Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen zugelassen werden. Dies wird insbesondere deshalb festgesetzt, da durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Fassadenbereichen keine geschossweise Differenzierung erfolgt. Zum anderen können sich durch die Abschirmung des geplanten Gebäudes parallel zur Rüsselsheimer Straße für die im rückwärtigen Grundstücksbereich geplante Bebauung von der Festsetzung abweichende Anforderungen ergeben.

Neben der Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen werden aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen, insb. derer der Bahnstrecke, ergänzende Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zur Lage von Außenwohnbereichen sowie zur fensterunabhängigen Lüftung

von Schlafräumen in den Bebauungsplan aufgenommen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Aufgrund der Lärmimmissionen sind an den der Rüsselsheimer Straße zugewandten Fassadenabschnitten, d.h. die Fassadenabschnitte mit einer Sichtverbindung zur Rüsselsheimer Straße und Bahnstrecke, schutzbedürftige Aufenthaltsräume nicht zulässig. Diese sind nur an der lärmabgewandten Seite, d.h. der den von der Rüsselsheimer Straße sowie der Bahnstrecke abgewandten nordwestlichen, südwestlichen oder nordöstlichen Gebäudeseiten, zulässig. Durch die Festsetzung soll eine Mindestwohnqualität sichergestellt werden.

Gleiches Ziel verfolgt die Festsetzung zur fensterunabhängigen Lüftung von Schlafräumen.

Sowohl für die Festsetzung zur Grundrissorientierung als auch für die Festsetzung zur fensterunabhängig Lüftung werden Ausnahmen definiert, da u.a. durch die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehene Riegelbebauung parallel zur Rüsselsheimer Straße eine abschirmende Wirkung erzielt werden kann und eine Umsetzung nicht erforderlich werden kann, da dann mit reduzierten Verkehrslärmemissionen zu rechnen ist.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu Firstichtung werden nicht übernommen, da sie aufgrund der geplanten Flachdachbebauung nicht länger erforderlich sind.

Nach dem städtebaulichen Konzept sind zukünftig Flach- bzw. flachgeneigte Dächer geplant. Mit der Aufnahme der Festsetzung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung wird sichergestellt, dass eine städtebauliche Ausgestaltung gemäß dem angestrebten Konzept erfolgt und eine für die Dachbegrünung geeignete Dachform verwirklicht wird.

Weiterhin werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachaufbauten aufgenommen. Es wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend, welche Höhe diese erreichen dürfen. Damit die sonstigen haustechnischen Aufbauten die Gebäudeansicht vom öffentlichen Straßenraum aus nicht beeinträchtigen, müssen sie mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthaltenen Festsetzungen zu Stellplätzen, zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen sowie zur Begrünung von Tiefgaragen werden nunmehr unter den grünordnerischen Festsetzungen neu gefasst (vgl. Kap. 7.6). Auf eine Übernahme der Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten wird verzichtet, da im vorliegenden Fall durch die Festsetzung zur Grundstücksbegrünung eine Mindestbegrünung der Grundstücksfläche in ausreichendem Maße sichergestellt ist. Weiterhin soll durch die Festsetzungen zu Stellplätzen die Anordnung dieser möglichst im Grundstücksbereich zur Rüsselsheimer Straße erfolgen und sich somit keine im Zuge einer Einfamilienhausbebauung herzustellenden, vergleichbaren Vorgärten in diesem Grundstücksbereich ausbilden.

Die Festsetzung zur Begrünung von Müll/Abfallbehältern wird lediglich redaktionell angepasst.

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen vermieden. Dies geschieht durch die Begrenzung der Vielzahl unterschiedlich

ausgestalteter Werbeanlagen, indem nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung zulässig sind.

Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig, um dem Ziel der Aufwertung des Stadtbildes durch optisch nicht hervortretende Werbung, insbesondere auch in der Dunkelheit, Rechnung zu tragen.

Mit diesen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine angestrebte hohe städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes sichergestellt und Beeinträchtigungen werden vermieden.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung wird die Nachverdichtung einer bislang schon dauerhaft genutzten und somit bebauten Fläche im Innenbereich vorbereitet. Sie dient somit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Mit der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches weist das Grundstück eine besondere Eignung für eine wohnbauliche Nachverdichtung auf und es kann zusätzlicher Wohnraum entsprechend der hohen Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung⁵ erstellt. In dieser wurden die durch die Planung verursachten Verkehre und deren Verteilung im Straßennetz sowie die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte betrachtet. Des Weiteren dient sie der Erhebung der Eingangsdaten für die Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.

8.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Rüsselsheimer Straße nach Nordosten in Richtung Stadtzentrum und Frankfurt am Main über B 40 und BAB 3 und nach Südwesten in Richtung B 43. Von dort ist das Plangebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Im Bestand wird das Plangebiet von der Rüsselsheimer Straße erschlossen. Die Rüsselsheimer Straße war zum Zeitpunkt der Erstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Bundesstraße gewidmet und stellte eine örtliche Hauptverkehrsstraße in Kelsterbach dar. Im Zuge der Konversion des ENKA-Geländes wurde die Dr.-Max-Fremery-Straße parallel zur Bahnstrecke südöstlich des ENKA-Geländes errichtet. Durch die neue Straße wurde die Rüsselsheimer Straße weitgehend vom Durchgangsverkehr entlastet und hat nunmehr nur noch Erschließungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete an der Rüsselsheimer Straße.

Nach der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan für das ENKA-Gelände wurde das Verkehrsaufkommen auf der Rüsselsheimer Straße dadurch von vormals mehr als 10.000 Kfz/24 h auf weniger als 5.000 Kfz/24 h gemindert.

⁵ VKT GmbH (06.08.2018): Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ 1. Änderung in Kelsterbach; Frankfurt am Main.

Nach der aktuellen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan weist die Rüsselsheimer Straße nur noch ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Kfz/24 h auf.

Die Rüsselsheimer Straße kann daher den zusätzlichen Verkehr, der sich durch die Nachverdichtung der Wohnnutzung im Plangebiet ergibt, ohne weiteres aufnehmen.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung Kelsterbach auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Der Nachweis soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen.

8.2.2 Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes ergeben sich zusätzliche Verkehre. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan wurden diese ermittelt und die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßenabschnitte beurteilt. Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation wurden folgende Betrachtungsfälle zugrunde gelegt:

- Der Ist-Zustand beschreibt die derzeitige verkehrliche Situation (erhoben durch eine Verkehrszählung am 17.05.2018 über teils 24 Stunden).
- Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird als Vergleichsfall der Prognose-Nullfall 2030 definiert, der die zukünftige Verkehrssituation ohne Durchführung der Planung, unter Berücksichtigung der abgesicherten Straßeninfrastrukturmaßnahmen und der städtebaulichen Entwicklungen des ehemaligen ENKA-Areals umfasst.
- Im Prognose-Planfall 2030 tritt das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet zum Verkehrsaufkommen des Prognose-Nullfalles hinzu.

8.2.3 Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Im Prognose-Planfall wird von folgendem Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet ausgegangen:

Tabelle 2: Werktägliches Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen

Nutzung	Kfz-Fahrten/Tag (durchschnittliches werktägliches Verkehrsaufkommen)
Wohnen	929
Kindertagesstätte	397
Summe	1.326

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Querschnitt von ca. 1.330 Kfz/24 h bezogen auf einen normalen Werktag. Davon entfallen ca. 150 Fahrten in die vormittägliche Spitzenstunde zwischen 08:00 bis 09:00 Uhr und ca. 130 Fahrten in die nachmittägliche Spitzenstunde zwischen 16:00 bis 17:00 Uhr.

8.2.4 Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Straßenabschnitte wurden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf Straßenabschnitte im Umfeld ermittelt, bewertet und vergleichend gegenübergestellt.

Im Ist-Zustand wurden folgende Verkehrsbelastungen ermittelt:

Tabelle 3: Ist-Zustand 2018 – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTVw (Kfz/Tag) (durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke)
Rüsselsheimer Straße Abschnitt zwischen Plangebiet und "An der Niederhölle"	1.850
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Rüsselsheimer Straße/ Dr.-Max-Fremery-Str./ An der Niederhölle	8.790
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Dr.-Max-Fremery-Str./ Anschluss ENKA (südliche Zufahrt)	8.790

Der Prognose-Nullfall 2030 berücksichtigt die verkehrsrelevanten städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes sowie die Straßeninfrastrukturplanungen ohne Durchführung des geplanten Bauvorhabens. Daraus ergeben sich folgende Belastungen:

Tabelle 4: Prognose-Nullfall – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTVw (Kfz/Tag) (durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke)
Rüsselsheimer Straße Abschnitt zwischen Plangebiet und "An der Niederhölle"	1.940
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Rüsselsheimer Straße/ Dr.-Max-Fremery-Str./ An der Niederhölle	11.060
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Dr.-Max-Fremery-Str./ Anschluss ENKA (südliche Zufahrt)	11.270

Im Prognose-Planfall 2030 mit Durchführung des geplanten Bauvorhabens ergeben sich anhand des zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgende Verkehrsbelastungen der relevanten Straßenabschnitte:

Tabelle 5: Prognose-Planfall – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten

Straßenabschnitt	DTVw (Kfz/Tag) (durchschnittliche werk tägliche Verkehrsstärke)	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Rüsselsheimer Straße Abschnitt zwischen Plangebiet und "An der Niederhölle"	2.610	+670 (+35%)
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Rüsselsheimer Straße/ Dr.-Max-Fremery-Str./ An der Niederhölle	11.130	+70 (+0,5 %)
Dr.-Max-Fremery-Str. Abschnitt östlich Kreisverkehr Dr.-Max- Fremery-Str./ Anschluss ENKA (südliche Zufahrt)	11.330	+60 (+0,5 %)

Durch die Planung wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Prognose-Nullfall auf dem Straßenabschnitt zwischen dem Plangebiet und "An der Niederhölle" erhöhen. So ergeben sich an dem betrachteten Straßenabschnitt Verkehrszunahmen von bis zu 35 %.

8.2.5 Leistungsfähigkeitsbetrachtung von Knotenpunkten

Zum Nachweis einer funktions- und leistungsfähigen äußeren Verkehrserschließung des Plangebietes wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Rüsselsheimer Straße / Dr.-Max-Fremery-Straße / An der Niederhölle für die Vormittags- und Nachmittagsspitzenstunde im Prognose-Planfall 2030 überprüft.

Im Ergebnis der Untersuchung des Knotenpunkts zeigt sich, dass der vorhabendigte Neuverkehr unter Gewährleistung einer ausreichenden Leistungsfähigkeit abgewickelt werden kann. Der untersuchte Knotenpunkt erreicht im heutigen Ausbauzustand im Prognose-Planfall 2030 sowohl in der vor- als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe A (höchste Leistungsfähigkeitsstufe).

8.2.6 Erforderliche Stellplätze

Nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept sind insgesamt ca. 340 Stellplätze geplant. Davon werden in zwei Tiefgaragen je 150 Stellplätze und 40 Stellplätze im Südosten des Plangebietes oberirdisch ausgeführt. Die Stellplätze in der Tiefgarage stehen im Wesentlichen den Bewohnern zur Verfügung und die oberirdischen Stellplätze den Besuchern sowie den Nutzern der Kindertagesstätte. Das entspricht ca. 1,4 Stpl. / Wohneinheit, ohne Berücksichtigung der für die Kinderbetreuungseinrichtung erforderlichen Stellplätze.

Ein genauer Stellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

8.2.7 ÖPNV

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf. Direkt am Plangebiet, an der Rüsselsheimer Straße, befindet sich die Haltestelle „Mainhöhe“ von der aus die Buslinien 72 und 75 verkehren. Die Buslinie 72 bindet das Plangebiet an das Stadtzentrum an. Neben einer innerstädtischen Anbindung bestehen vom Plangebiet aus Verbindungen nach Raunheim, Rüsselsheim und zum Fernbahnhof Frankfurt am Main-Flughafen.

Der Bahnhof und S-Bahnhaltepunkt Kelsterbach befindet sich in etwa 1.200^m fußläufiger Entfernung. Die Linien S^o8 und S^o9 binden das Plangebiet hier an den regionalen Verkehr Richtung Wiesbaden und Frankfurt/Main an.

Die im Bereich des Plangebiets befindliche Bushaltestelle ist in Abstimmung mit dem zuständigen Anbieter sowie der Stadt Kelsterbach ggf. an die neue Erschließungssituation innerhalb des Plangebietes anzupassen.

8.3 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von der Rüsselsheimer Straße, von der Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt, durch den Schiffsverkehr auf dem Main sowie (zulässige) Lärmimmissionen des südlichen angrenzenden Gewerbegebietes im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum ehem. ENKA-Gelände ein.

Eine Berücksichtigung von möglichen Lärmeinwirkungen im Plangebiet fand bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes statt. Im Ergebnis wurden im vorhandenen Wohngebiet passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Verkehrslärmeinwirkungen werden auf Grundlage aktueller Emissionsansätze ermittelt.

Da im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ auch Änderungen an der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen und damit ein Heranrücken möglicher Wohngebäude an die festgesetzten Gewerbe- und Sondergebiete im Bereich des ehem. ENKA-Geländes ermöglicht wird, sind die planungsrechtlich zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet zu untersuchen und zu beurteilen.

In einer schalltechnischen Untersuchung⁶ zum Bebauungsplan wurden die Auswirkungen auf die Lärmsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet liegen aufgrund der umgebenden Straßen, Rüsselsheimer Straße und Dr.-Max-Fremery-Straße, sowie der Bahnstrecke 3520 Kelsterbach-Raunheim Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm vor.

An den der Rüsselsheimer Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 64 dB(A) bis zu 66 dB(A) am Tag und zwischen 62 dB(A) bis zu 64 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 11 dB(A) am Tag und um

⁶ FIRU mbH (08/2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung der Stadt Kelsterbach; Kaiserslautern.

bis zu 19 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) werden um bis zu 7 dB(A) tags und bis zu 15 dB(A) nachts überschritten.

An der geplanten Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, die senkrecht zur Rüsselsheimer Straße orientiert ist, ergeben sich durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung parallel zur Rüsselsheimer Straße geringere Verkehrslärmeinwirkungen. Im Tagzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) und 59 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) in Teilbereichen um bis zu 4 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird an allen Fassadenabschnitten eingehalten. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel zwischen 44 dB(A) und 57 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) in Teilbereichen um bis zu 13 dB(A) überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden maßgeblich durch den Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke 3520 Kelsterbach-Raunheim bestimmt.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich Gewerbelärmeinwirkungen von den auf dem ehem. ENKA-Gelände zulässigen kontingentierte Gewerbe- und Sondergebieten. Da die Baugebiete im Bereich des ehem. ENKA-Geländes überwiegend noch unbebaut sind, wurde zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/2001 festgesetzte Kontingentierung herangezogen.

Am Rand des nordöstlichen Teils des festgesetzten Baufensters entlang der Rüsselsheimer Straße wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) in einer Tiefe von ca. 2,0 m geringfügig um weniger als 1,0 dB(A) überschritten.

In der lautesten Nachtstunde sind gemäß der Kontingentierungsfestsetzung innerhalb der Baufenster der allgemeinen Wohngebiete keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 40 dB(A) zu erwarten.

Auf Festsetzungen zum Lärmschutz wird zum einen aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung sowie des geringfügig betroffenen Bereiches verzichtet. Zum anderen handelt es sich bei den Berechnungen zugrunde gelegten Kontingentierung um theoretische Werte. Eine gänzliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen des ehem. ENKA-Geländes hat seit Rechtskraft des Bebauungsplanes bisher nicht stattgefunden. Lediglich auf der südwestlichen Teilfläche des ehem. ENKA-Geländes wurde zwischenzeitlich eine Tankstelle eröffnet. Es ist bei einer weiteren baulichen Entwicklung der Gewerbeflächen nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Emissionskontingente vollumfänglich ausgenutzt werden.

Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Geprüft wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden, bauliche Schutzmaßnahmen, insb. Grundrissorientierung, als auch passive Schallschutzmaßnahmen.

Auf die Prüfung einer Lärmschutzwand innerhalb des Plangebietes wurde verzichtet, da bereits das städtebauliche Konzept durch die Anordnung der geplanten Bebauung auf die Lärmbelastung reagiert. Weiterhin wäre eine der Bebauung vorgelagerte Lärmschutzwand unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Höhe in Relation zur geplanten Gebäudehöhe in ihrer Wirkungsweise beschränkt. Eine wirksame Pegelminderung könnte lediglich in den unteren Geschossen erzielt werden. Die oberen Geschosse der geplanten bis zu 6-geschossigen Bebauung im Nahbereich der Rüsselsheimer Straße wären weiterhin hohen Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt. Zudem würde eine Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze der Rüsselsheimer Straße zu einer städtebaulich unverträglichen Abschirmung des Plangebietes führen.

Daher kommt hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen lediglich die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke als Hauptemittent in Betracht. Durch eine 600 m lange und 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke könnten Pegelminderungen innerhalb des Plangebiets um bis zu 5 dB(A) erzielt werden. Dennoch werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete weiterhin deutlich innerhalb des Plangebietes überschritten, so dass weiterhin ergänzende Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen wären. Aufgrund dessen sowie vor dem Hintergrund von Kosten von ca. 710.000 € für diese Maßnahmen einerseits und andererseits, dass potentiell mit einer Bebauung innerhalb der Gewerbegebiete des ehem. ENKA-Geländes gerechnet wird, die ebenfalls eine abschirmende Wirkung vor den Verkehrslärmeinwirkungen der Bahnstrecke auf die geplante Wohnbebauung im Plangebiet mit sich bringt, wird im vorliegenden Fall von der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke abgesehen.

Die Minimierung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet kann im Wesentlichen – insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich – durch die nach dem städtebaulichen Konzept geplante Anordnung der Gebäude und die dadurch entstehende (Eigen-)Abschirmung geleistet werden. Da jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch eine vom städtebaulichen Konzept abweichende Gebäudeanordnung möglich ist, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzusetzen.

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und eines Mindestmaßes an Wohnqualität sieht die Schallschutzkonzeption stattdessen Festsetzungen zur passiven Schallschutzmaßnahmen, zur Grundrissorientierung und zu fensterunabhängiger Lüftung von Schlafräumen vor.

Durch die Festsetzung zur Grundrissorientierung wird sichergestellt, dass je Wohnung ein schutzbedürftige Aufenthalts- / Wohnraum auf der lärmabgewandten Gebäudeseite, d.h. auf der Gebäudeseite ohne Sichtverbindung zur Rüsselsheimer Straße und Bahnstrecke, liegen muss. Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, wenn vor mindestens einem offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Prallscheiben, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten)) oder durch die Abschirmung von z.B. vorgelagerten Gebäudeteilen, ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag und damit der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV tags für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird.

Von einer Festsetzung zum kompletten Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen an den straßen- und bahnseitigen Gebäudeseiten wird abgesehen. Dies würde die Umsetzung einer

Bebauung mit entsprechenden Gebäudegrundrissen wesentlich erschweren und zudem können auch Grundrissformen zur Erreichung einer angemessenen Wohnqualität geeignet sein, die bewusst die Schlafräume mit passiven Schallschutzmaßnahmen und Lüftungseinrichtungen an der „Lärmseite“ anordnen und die Wohnräume und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite orientieren.

Ergänzt wird die Festsetzung zur Grundrissorientierung durch die Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“) und zu fensterunabhängiger Lüftung von Schlafräumen.

8.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Baugebiet stellt sich derzeit als Wohngebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs „Rüsselsheimer Straße“ dar, das teilweise mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Die Fläche ist somit von kleinräumiger Bedeutung für siedlungsansässige Tiere, das Kleinklima und die Versickerung.

Das Plangebiet verfügt derzeit über einen relativ hohen Anteil von begrünten Freiflächen mit teilweise altem Baumbestand.

Im Bestand sind derzeit ca. 2.665 m² durch Gebäude bebaut. Zusätzlich sind ca. 3.500 m² durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt. Die Gesamtversiegelung im Plangebiet beträgt demnach im Bestand ca. 40 %.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wären weitere Eingriffe zulässig. Die zulässige Gesamtversiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Tabelle 6: Flächenbilanz Bestand – Planung

Bezeichnung	Bestand (Zulässigkeiten nach rechtskräftigem Bebauungsplan)		Planung	
	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)	Fläche (ca. m ²)	Anteil (%)
Gebäudegrundflächen	6.340	40	6.340	40
Weitere Überbaute, versiegelte / teilweise versiegelte Flächen	3.170	20	7.133	45
Unversiegelte Flächen (Grün- und Freiflächen)	6.340	40	2.377	15
Summe	15.845	100	15.845	100

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens sind weitere Eingriffe entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung zu erwarten. Es kommt zu einem Verlust der vorhandenen Vegetation.

Durch die Neubebauung und Nachverdichtung des Plangebietes, insbesondere durch die flächendeckende Anlage von Tiefgaragen, wird sich der Anteil der Überbauung und Versiegelung im gesamten Plangebiet gegenüber den Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans um ca. 25 % erhöhen. Hierbei wurde die Dachbegrünung und Begrünung der durch Tiefgaragen unterbauten Flächen nicht berücksichtigt. Berücksichtigt man die gemäß den Festsetzungen erforderliche Dachbegrünung und die Begrünung von Dachflächen der Tiefgaragen, u.a. aufgrund ihrer minimierenden Wirkung auf den Wasserhaushalt sowie der besseren Durchgrünung der Freibereiche mit Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima, ist davon auszugehen, dass es nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Situation kommen wird.

Die durch die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung bedingte Nachverdichtung von Flächen vermindert die Inanspruchnahme neuer Flächen, insbesondere im Außenbereich, und leistet damit einen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Unabhängig davon werden zur Minimierung der Eingriffe Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, wie bspw. Festsetzungen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen, zur Dachbegrünung sowie versickerungsfähiger Flächenbefestigungen.

Artenschutz

Durch den geplanten Abbruch der vorhandenen Gebäude und die voraussichtliche baubedingte und anlagenbedingte nahezu vollständige Beseitigung der vorhandenen Vegetation können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verletzt werden.

Daher wurde eine Artenschutzprüfung⁷ nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Bebauungsplan durchgeführt und erstellt. Die Artenschutzprüfung beinhaltet folgenden Umfang:

1. Faunistische Erhebungen

- Revierkartierung der Vögel mit 5 Begehungen im und um das Plangebiet von März bis Juni 2017;
- Kartierung Fledermäuse mit 4 Detektorbegehungen plus Horchboxeneinsatz von Juni bis September 2017;
- Erfassung von Baumhöhlen und -spalten in der laubfreien Phase.

2. Artenschutzprüfung gemäß Hessischem Leitfaden, u.a. mit:

- Auswertung und Darstellung der Freilanddaten.
- Darstellung von Methodik, Ergebnissen und Bewertungen in Text und Karten.
- Auswirkungsprognose.

⁷ Büro Gall (03/2018): Stadt Kelsterbach - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2017 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße": Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung; Butzbach.

- Einzelartenprüfung aller FFH-IV-Arten sowie der Vogelarten, die ggf. einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweisen.
- Darstellung erforderlicher (Vermeidungs-, CEF- und ggf. FCS-Maßnahmen) und sinnvoller Schutz- und Hilfsmaßnahmen (Vorgaben und Empfehlungen).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Vögel

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld wurde insgesamt 34 Vogelarten erfasst, wovon 21 als Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes eingestuft wurden. Unter den kartierten Brutvogelarten innerhalb des Plangebietes weisen die drei Arten Haussperling, Stieglitz und Wachholderdrossel in Hessen einen ungünstigen, unzureichenden Erhaltungszustand auf. Diese Brutvogelarten gehören der Gruppe der typischen und mindestens mäßig häufigen Arten der Siedlungen und des Siedlungsumfelds an. Zusammenfassend betrachtet ist die Avifauna im Kartierungsgebiet als mäßig artenreich einzustufen.

Fledermäuse

Im Plangebiet konnten fünf Arten der Fledermäuse – Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus und Wasserfledermaus – nachgewiesen werden. Am häufigsten trat die Zwergfledermaus auf. Solche nicht geringe Artenvielfalt bedingt die Nähe zum Main. Hinweise auf Quartiere ergaben sich nicht.

Kartierung der Baumhöhlen und -spalten

Im Gartenbereich wurden drei Horste festgestellt, von denen indessen nur noch einer funktionsfähig war. Weiterhin konnten eine Spechthöhle und 6 Asthöhlen gefunden werden.

Sonstige ggf. relevante Arten

Hinweise auf das Vorkommen weiterer, insbesondere hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte bedeutsamer Arten ergaben sich nicht.

Fazit

Mögliche vorhabenspezifische Störfwirkungen infolge der Umsetzung der Planung können nur durch den möglichen Verlust oder die möglichen Schädigungen von Lebensstätten sowie die direkte Tötung oder Verletzung im Zusammenhang mit der erforderlichen Fällung/Rodung von Bäumen und Gehölze sowie Gebäudeabrissarbeiten auftreten.

Zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Ausschluss des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) notwendig:

- Bauzeitenregelung für Rodungs- und Fällarbeiten (nur außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG).
- Baubegleitung im Vorfeld des Gebäudeabrisses.
- Verzicht auf oder Entschärfung von Gefahrenpunkten für Vögel.
- Durchgrünung des Plangebiets.

Unter Berücksichtigung und Durchführung der vorgenannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die teilweise durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt werden (hier: Durchgrünung des Plangebietes), verbleiben keine relevanten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtlich geschützte Arten in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG.

Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Wohngebiet und des naheliegenden ehemaligen ENKA-Geländes ist eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes und damit ein Anschluss an die technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikationsmedien, Entwässerungsanlagen) vorhanden oder innerhalb des örtlichen Versorgungsnetzes herstellbar ist.

Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal ~~in der Rüsselsheimer Straße~~ erfolgen und sichergestellt werden. Dieser verläuft im Plangebiet. Es ist ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten.

Niederschlagswasser

Aufgrund der hohen Auslastung des vorhandenen Mischwassersystems im Stadtgebiet wurde bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan eine Festsetzung zur Rückhaltung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser aufgenommen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird diese Festsetzung beibehalten.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist weiterhin im Plangebiet vollständig auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten, zu brauchen bzw. zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nach einer für das gesamte Stadtgebiet vorliegenden Untersuchung gegeben.⁸ Danach weist das Plangebiet kf-Werte von 5×10^{-6} bis 1×10^{-6} auf. Für die Muldenversickerung wird ein Verhältnis der erforderlichen Versickerungsfläche (Muldenfläche) zu angeschlossener Fläche von 0,11 bis 0,1 angegeben. Für die Rigolenversickerung wird eine erforderliche Rigolenlänge (bei Regelquerschnitt $h \times b = 1,0 \text{ m} \times 1,0 \text{ m}$) von 7,7 bis 7,1 m je 100 m^2 angeschlossener Fläche angegeben. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Groß-Gerau einzuholen ist. Die Bebauung kann auf dem Grundstück entsprechend angeordnet werden, so dass die Herstellung entsprechender Versickerungsanlagen grundsätzlich möglich ist. Eine Versickerung ist auch aufgrund des vorhandenen Grundwasserflurabstandes $> 10 \text{ m}^9$ möglich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung von Dachflächen sowie von durch Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen unterbauten Flächen wirken sich abflussmindernd aus und trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

⁸ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (August 1997): Ermittlung von Grundlagen für die Beratung und Öffentlichkeitsarbeit für Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet der Stadt Kelsterbach; Darmstadt – Anlage 2: Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen.

⁹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2016): Hydrologisches Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene. Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Wiesbaden.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser i. d. R. keine Verunreinigungen aufweisen wird, die einer Versickerung entgegenstehen.

Trink- / Löschwasser

Eine Trink- und Löschwasserversorgung ist über die Bestandsleitungen in der Rüsselsheimer ~~Straße~~ Straße sowie im Plangebiet gegeben. Die Bestandsleitung im Plangebiet tangiert im Südosten die Baugrenze. In diesem Bereich ist jedoch eine lichte Höhe der Bebauung einzuhalten, so dass hier keine Verlegung der Leitung erforderlich ist. Ggf. wird eine Verlegung der Trinkwasserleitung für den Bau von Tiefgaragen erforderlich. In Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger (Stadtwerke) kann in den betroffenen Teilbereichen eine Verlegung erfolgen. Bzgl. einer Umverlegung ist frühzeitig Kontakt mit dem Versorgungsträger aufzunehmen. Die Bestandsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Kelsterbach wird von durch die Hessenwasser GmbH & CO. KG in Form einer Transportleitung DN 800, die durch Kelsterbach nach Frankfurt verläuft, sichergestellt. Mittels zweier Übergabestellen gelangt das Trinkwasser in das durch die Stadtwerke Kelsterbach betriebene Versorgungsnetz. Der durch die Bebauung im Plangebiet entstehende Wasserbedarf kann über das städtische Versorgungsnetz bereitgestellt werden.

Für die Wasserversorgung des geplanten Vorhabens (Hausanschlüsse) ist im Zuge der späteren Bauausführung eine bedarfsgerechte Dimensionierung vorzunehmen.

Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 cbm/Std.) über einen Zeitraum von 2 Std. in einem Radius von 300 m bereitgestellt werden. Die Entnahme kann über vorhandene bzw. herzustellende Unterflurhydranten entnommen werden. Ob die Herstellung zusätzliche Unterflurhydranten erforderlich ist sowie deren Lage ist im Rahmen des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens abschließend sowohl mit dem Versorgungsträger als auch der zuständigen Dienststelle für Brandschutz abzustimmen und festzulegen.

Auch ohne dezidierte Ermittlung des zukünftigen Trinkwasserbedarfs der geplanten Nutzungen ist davon auszugehen, dass der künftige Trinkwasserbedarf deutlich unter dem Löschwasserangebot liegen und damit ebenfalls eine ausreichende Versorgung sichergestellt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung der Grundstücke Am Main 2, 4 und 4a über Bestandsleistungen von der Rüsselsheimer Straße aus erfolgt. Versorgungsträger ist die Hydranten Betriebs OHG. Die Leitungen verlaufen durch das Plangebiet. Der genaue Leitungsverlauf ist jedoch nicht vollumfänglich bekannt. Ggf. werden aufgrund der Planung Umverlegungen erforderlich werden. Bzgl. einer Umverlegung ist frühzeitig Kontakt mit dem Versorgungsträger aufzunehmen. Die Bestandsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Strom

Die Versorgung des geplanten Bauvorhabens kann niederspannungsseitig über Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bestandsleitungen des Versorgungsträgers Syna durch das Plangebiet verlaufen. Diese versorgen auch die Grundstücke Am Main 2, 4 und 4a und Rüsselsheimer Straße 205/207. Ggf. werden aufgrund der Planung Umverlegungen erforderlich werden. Bzgl. einer Umverlegung ist frühzeitig Kontakt mit dem

Versorgungsträger aufzunehmen. Die Bestandsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Gas

Innerhalb des südöstlichen Fußweges der Rüsselsheimer Straße verläuft eine Gasleitung der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH.

Über einen bestehenden Hausanschluss verfügen die Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht. Sollte zukünftig ein Anschluss an das Gasnetz seitens des Grundstückseigentümers gewünscht sein, ist frühzeitig im Rahmen der hochbaulichen Planungen mit dem Versorgungsträger Kontakt aufzunehmen und ein entsprechender Antrag zu stellen.

Telekommunikation

Innerhalb des Plangebietes bestehen Hausanschlussleitungen der Telekom Deutschland GmbH zum Anschluss der vorhandenen Wohnbebauung. Die Bestandsnutzungen sind über diese in ausreichendem Maße versorgt. Für die geplante Neubebauung mit bis zu 240 Wohneinheiten sind neue Telekommunikationslinien herzustellen. Im Rahmen der hochbaulichen Planung ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger eine Neubauversorgung abzustimmen.

Weiterhin befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Telekommunikationsleitung der Telekom Deutschland GmbH zum Anschluss der Gebäude Mainuferweg 2, 4 und 4a. Diese Anschlussstrasse muss während der Bauphase ggf. gesichert oder umgelegt werden. Es ist frühzeitig mit dem Versorgungsträger Kontakt aufzunehmen. Die Bestandsleitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

9 Planverwirklichung

9.1 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Grundstücke für das geplante Bauvorhaben befinden sich vollständig im Eigentum eines Vorhabenträgers. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher voraussichtlich nicht erforderlich

9.2 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Angaben)

Bezeichnung	Flächen [ca. m ²]
Allgemeines Wohngebiet	15.850
Summe / Geltungsbereich	15.850

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

9.3 Kosten der Planung

Da sich das Plangebiet innerhalb einer Bestandsbebauung befindet und die Erschließungsanlagen bzw. die technische Infrastruktur schon bereits hergestellt ist, entstehen der Stadt Kelsterbach voraussichtlich, außer den Kosten für das Planverfahren, keine weiteren Kosten.

II VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN

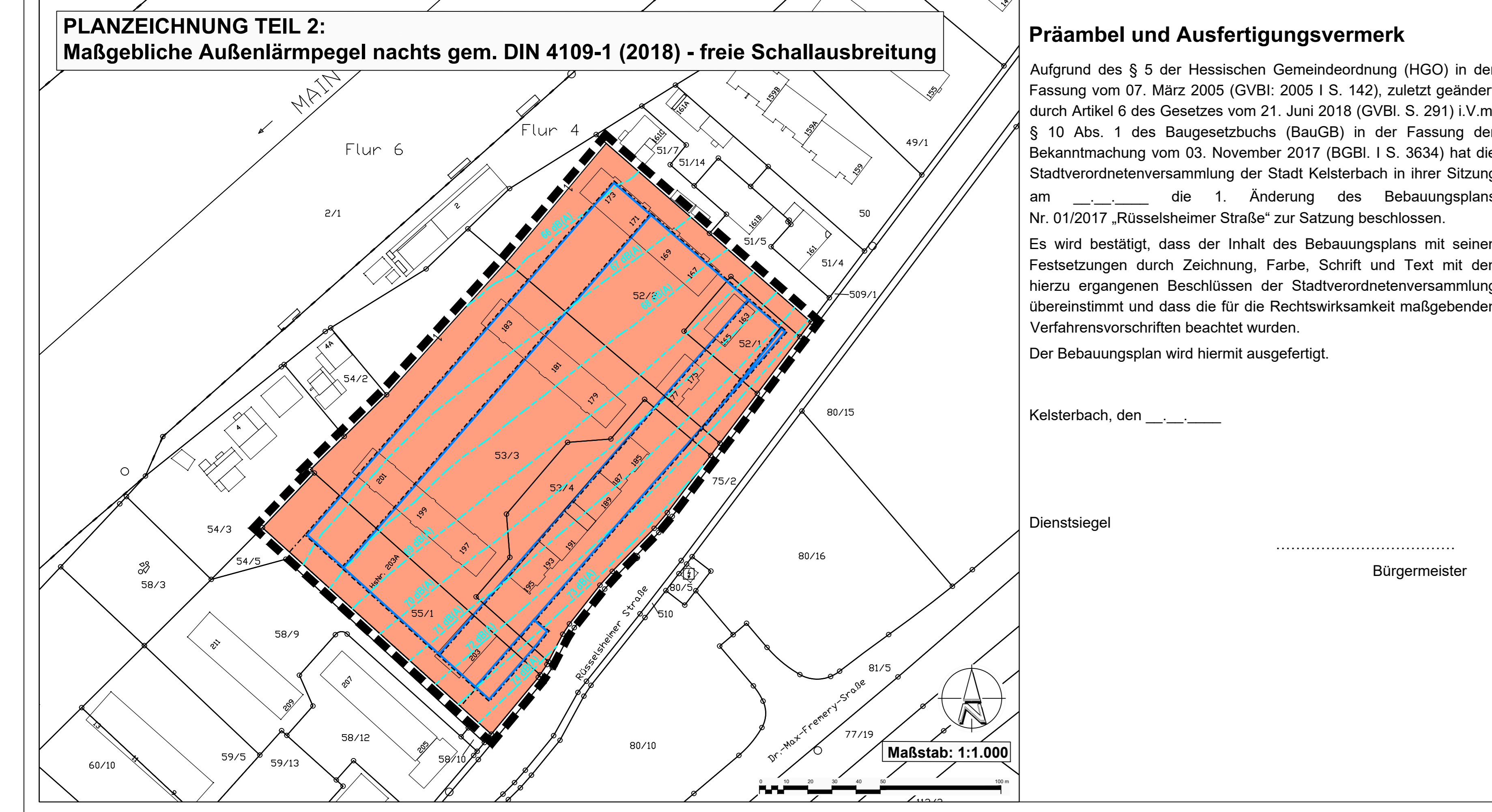
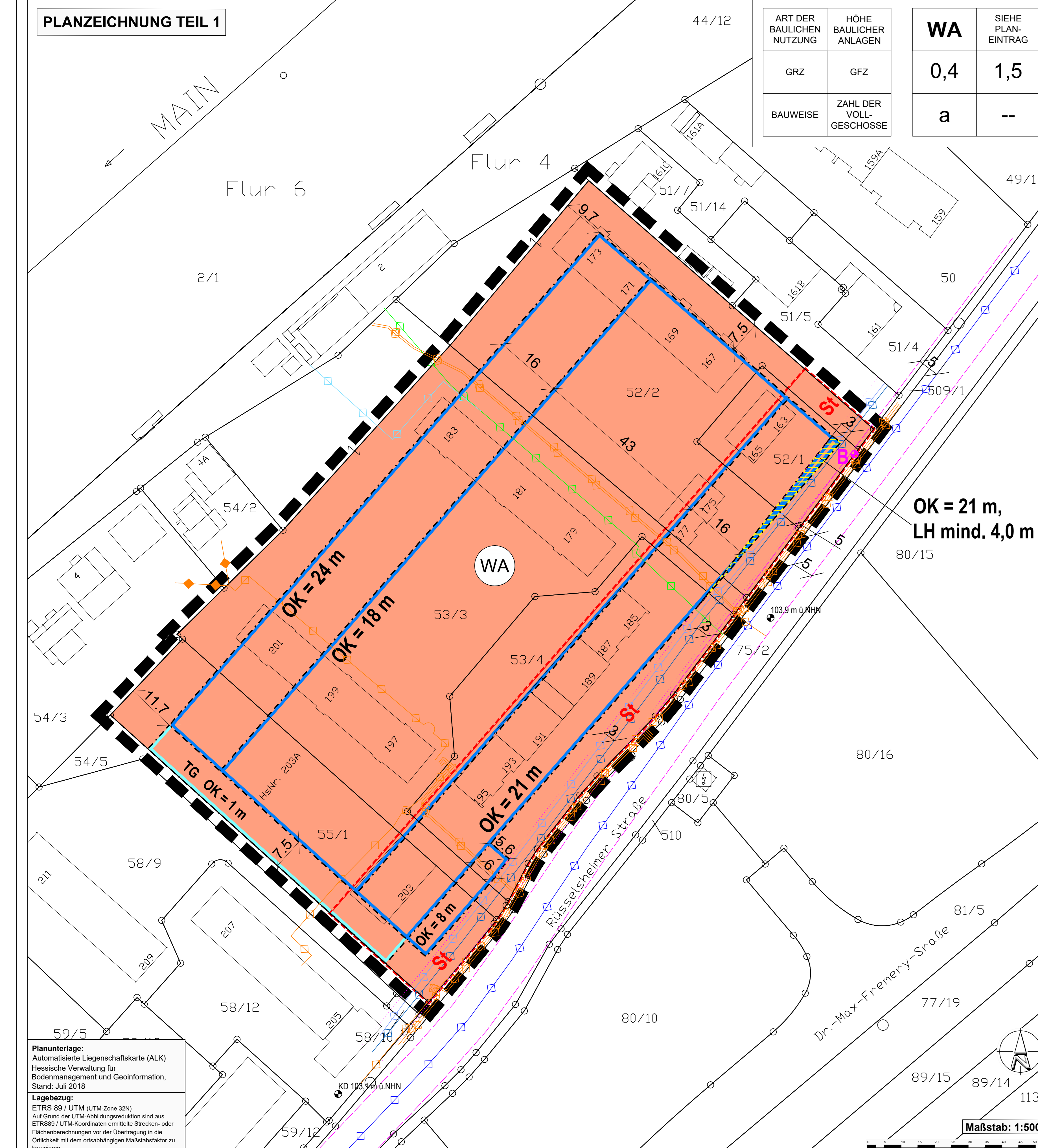
- 1 Büro Gall (03/2018): Stadt Kelsterbach - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/2017 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße": Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung; Butzbach.
- 2 VKT GmbH (08/2018): Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ 1. Änderung in Kelsterbach; Frankfurt am Main.
- 3 FIRU mbH (08/2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung der Stadt Kelsterbach; Kaiserslautern.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld	6
Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP; unmaßstäblich).....	9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/2001 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße" (Plangebiet = gelb umrandet).....	10
Abbildung 5: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes "Stadtkern / Enka-Areal" (Stand 2009, unmaßstäblich).....	11
Abbildung 6: Fördergebiet "Soziale Stadt" in Kelsterbach (unmaßstäblich).....	12
Abbildung 7: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt (unmaßstäblich)	14
Abbildung 8: Isometrie des städtebaulichen Konzepts (unmaßstäblich; Stand Mai 2017)	16
Abbildung 9: Freiflächenplan zum städtebaulichen Konzept (unmaßstäblich; Stand Mai 2017).....	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans	7
Tabelle 2: Werktägliches Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen	28
Tabelle 3: Ist-Zustand 2018 – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten	29
Tabelle 4: Prognose-Nullfall – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten.....	29
Tabelle 5: Prognose-Planfall – Verkehrsbelastung auf relevanten Straßenabschnitten.....	30
Tabelle 6: Flächenbilanz Bestand – Planung	34
Tabelle 7: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Angaben)	39



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

OK Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

LH Lichte Höhe mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt B

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

4. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

Maßgebliche Außenärmpegel nachts nach DIN 4109-1 (2018)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Vermahnung, z.B. 15 Meter

bestehende Geländehöhe (Angabe in m ü. NNH), (KD = Kanaldiekehöhe)

6. Nämliche Darstellungen

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand / Telekom Deutschland GmbH)

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand / Hydranten Betriebes OHG)

Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (Bestand / NRM Netzdienst Rhein Main GmbH)

Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (Bestand / Schmutzwasser / Stadwerke Kelsterbach)

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand / Trinkwasser / Stadwerke Kelsterbach)

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand / Strom Syna)

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1511), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Präambel und Ausfertigungsvermerk

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2016 (GVBl. S. 291) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 10.12.2017 „Rüselheimer Straße“ zur Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text in den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Kelsterbach, den _____

Dienststempel

Bürgermeister

2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagen, Garagenhöfen nach § 21a Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)

2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Pläneintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.3.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Rüselheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

2.3.3 Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die höchste Punkt der sichtbaren Dachkonstruktion (Oberkante baulicher Anlagen).

2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberführungen sind um bis zu 1,5 m auf bis zu 10 % der Gebäudehöhe zulässig (16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudewand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist in der mit höher Höhe gekennzeichneten Fläche eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt einzuhalten. Eine Unterbauung ist nicht zulässig.

2.3.8 Maßgebender unterer Bezugspunkt für die festgesetzte lichte Höhe ist die Straßenoberkante der Rüselheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

3 **Höheanlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

3.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK RFB) darf bis zu 1,0 m über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt liegen.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenoberkante der Rüselheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

2.1.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

2.1.1 Im Plangebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.1.2 **Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Ebenenartige Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Fläche „St“ zulässig.

2.1.2 **Maßgebliche Außenärmpegel nachts nach DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung**

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenärmpegels gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2 „Maßgebliche Außenärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung“ und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raum}$$

Dabei ist

$$K_{Raum} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;}$$

6.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

7 **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 + b BauGB)**

7.1 **Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der im Plangebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdschicht sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzufetzen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.

7.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist mind. ein heimischer und standortgerechter Laubbau I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm in einem Meter Höhe gemessen, Höhe 4 m, Kronendurchmesser 1,5 m), z.B. gemäß Vorschlagliste B, zu pflanzen.

Zusätzlich sind mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen mit Laubstäuchern (Mindestqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 80 cm) zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß Vorschlagliste A, zu verwenden.

Vorhandene Gehölze sowie aufgrund von Satzungen der Stadt Kelsterbach zu pflanzende Gehölze können angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

7.3 **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Plangebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf mindestens 70 % ihrer Gesamtlänge extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

7.4 Begrünung Tiefgaragen und sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf mindestens 70 % ihrer Gesamtlänge extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

7.5 **Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Befestigung von ebenenartigen Stellplätzen, Fußwegen und sonstigen befestigten Flächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offengefüllte Pflaster, Rasengittersteine, wassergundene Decken, Schottermassen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

7.5.1 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen abzulassen. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) oder für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind zur Versickerung an ein Mulden-Rigolen-System (Sickerreinigung gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuschließen.

7.5.2 Von der Festsetzung Nr. 7.5.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder den Schmutzwasserkanal vorliegt.

7.6 **Wasserdurchlässige Befestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Befestigung von ebenenartigen Stellplätzen, Fußwegen und sonstigen befestigten Flächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offengefüllte Pflaster, Rasengittersteine, wassergundene Decken, Schottermassen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

7.7 **Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Im Plangebiet sind nur inspektionschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv -freien Lichtspektrum zu verwenden.

7.8 **Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen > 10 m² Vogelschutzglas oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu ergreifen.

8 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 **Zum Schutz vor Außenlärm sind im Plangebiet für Außenbauten von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauten ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenärmpegels gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2 „Maßgebliche Außenärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung“ und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):**

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raum}$$

Dabei ist

$$K_{Raum} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches;}$$

8.2 **Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus räumlich gesehen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturfaktor K_{Kd} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauten, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (2018), 4.4.1.**

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ erforderlich sind.

8.3 **Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenärmpegel von 61 dB(A) oder mehr (Nacht) nach dem DIN 4109-1 (Januar 2018) gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2 „Maßgebliche Außenärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung“ angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schalldämmenden Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämm-Anforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.**

Es kann auf die Lüftungsanlage verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass - insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder gegenüber den Lärmquellen abgewandten Fassadenelementen - die Einhaltung der lufttechnischen Anforderungen an die Lüftung während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

8.4 **Durch eine geeignete Grundrissorientierung ist sicher zu stellen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum je Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudeseite, d.h. ohne Sichtverbindung zur Rüselheimer Straße, angeordnet wird.**

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass vor dem offeneren Fenster mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums

• durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten)) oder

• an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Gebäudeteilen

ein Verkehrslärmbeeinträchtigungsschutz von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird.

Im Nachweis zu vorstehender Ausnahmenvoraussetzung sind die Eingangsdaten zum Straßen- und Schienenverkehrslärm für die Tag- und Nachtzeit nach Schalltechnischen Gutachten (FIRU GfH mbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüselheimer Straße“, 1. Änderung Stadt Kelsterbach Bericht-Nr.: P18-0442, Stand 14.08.2018) zugrunde zu legen.

II **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO).

10 **Dachgestaltung**

10.1 **Dachform / Dachneigung**

10.1.1 Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

10.1.2 **Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.**

10.2 **Dachaufbauten**

10.2.1 Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Treppenhäuser und Aufzugsüberführungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Sonstige haustechnische Anlagen sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

11 **Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter und technischen Anlagen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/D3 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenforschung hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

12 **Werbeanlagen**

12.1 **Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stelle der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.**

12.2 **Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht zulässig.**

III **Hinweise**

1 **Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken**

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kelsterbach, Morfelder Straße 33, 65443 Kelsterbach eingesehen werden.

2 **Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugsunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NNH). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der EDV-gestützte Datenaufnahme erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NNH überschreiten.

3 **Artenschutz gem. § 18a LuftVG**

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet sind Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesluftfahrtamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind; diese bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Bauwerke und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radarschneefeldmessungen) gerechnet werden.

4 **Hindernisinformativbereich Flughafen Frankfurt / Main**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Hindernisinformativbereiches gem. § 18 b LuftVG.

5 **Artenschutz**

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff. BNatSchG sicherzustellen.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Vor Beginn von Abrissmaßnahmen bzw. im Zuge derer sind die Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen und Nestern von Vögeln zu untersuchen. Sollten aktuell genutzte, geschützte Lebensstätten gefunden werden, ist dies weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es hängt von der nachgewiesenen Art, deren Fortpflanzungsstatus, ggf. dem Fortschritt des Brütgeschefts / der Wochenstuppephase sowie dem physiologischen Zustand der Tiere ab.

Sielem an Gebäuden große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Leicht umsetzbare Möglichkeiten sind z.B.:

- Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche.
- Verwendung reflexionierender Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.
- Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor reflektierenden Fenstern.

6 **Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG**

10 **Dachform / Dachneigung**

10.1 **Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.**

10.1.1 **Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.**

10.1.2 **Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.**

10.2 **Dachaufbauten**

10.2.1 **Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:**

- Treppenhäuser und Aufzugsüberführungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Sonstige haustechnische Anlagen sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

11 **Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter und technischen Anlagen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/D3 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenforschung hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

12.3 **Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.**

12.4 **Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blinkendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fallennormaten sind nicht zulässig.**

III **Hinweise**

1 **Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken**

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kelsterbach, Morfelder Straße 33, 65443 Kelsterbach eingesehen werden.

2 **Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugsunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NNH). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der EDV-gestützte Datenaufnahme erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NNH überschreiten.

3 **Artenschutz gem. § 18a LuftVG**

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet sind Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesluftfahrtamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind; diese bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Bauwerke und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radarschneefeldmessungen) gerechnet werden.

4 **Hindernisinformativbereich Flughafen Frankfurt / Main**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Hindernisinformativbereiches gem. § 18 b LuftVG.

5 **Artenschutz**

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff. BNatSchG sicherzustellen.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Sielem an Gebäuden große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Leicht umsetzbare Möglichkeiten sind z.B.:

- Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche.
- Verwendung reflexionierender Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.
- Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor reflektierenden Fenstern.

6 **Bodendenkmäler gem. § 21 HDSchG**

10 **Dachform / Dachneigung**

10.1 **Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.**

10.1.1 **Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.**

10.1.2 **Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.**

10.2 **Dachaufbauten**

10.2.1 **Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:**

- Treppenhäuser und Aufzugsüberführungen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Sonstige haustechnische Anlagen sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

11 **Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter und technischen Anlagen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergreifen sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/D3 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenforschung hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

IV **Kennzeichnungen / Nachrichten**

IV **Überrahmen**

1 **Stellplätze**

Die Ausführung, Gestaltung und Bepflanzung der Stellplätze und Abstellplätze hat in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen.

2 **Entwässerung**

Bei der Entwässerung der Grundstücke ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kelsterbach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

V **Pflanzliste**

VORSCHLAGLISTE A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

- Acer campestre
- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Quercus robur
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Ulmus carpinifolia
- Ulmus glabra
- Ulmus laevis

Kelsterbach, den _____

Dienststempel

Bürgermeister

1 **Stellplätze**

Die Ausführung, Gestaltung und Bepflanzung der Stellplätze und Abstellplätze hat in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen.

2 **Entwässerung**

Bei der Entwässerung der Grundstücke ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kelsterbach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

V **Pflanzliste**

VORSCHLAGLISTE B - Einheimische und standortgerechte Bäume

- Acer pseudoplatanus
- Acer platanoides
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Prunus avium
- Pyrus communis
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos
- Ulmus carpinifolia
- Ulmus glabra
- Ulmus laevis

Kelsterbach, den _____

Dienststempel

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen wurden ins Internet eingestellt und waren während dieses Zeitraumes über die Internetseite der Stadt Kelsterbach unter www.kelsterbach.de/rathaus-verwaltung/oeffentliche-auslegungen/ sowie unter dem zentralen Internetportal für Hessen www.region-frankfurt.de/beteiligungsverfahren-zur-einsicht-eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 09.10.2018 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am _____ gewürdigt.

Kelsterbach, den _____

Dienststempel

Bürgermeister

4 **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.10.2018 unter Befolgung des Entwurfs des Bebauungsplans zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am _____ gewürdigt.

Kelsterbach, den _____

Dienststempel

Bürgermeister

5 **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 01/2017 „Rüselheimer Straße“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kelsterbach, den _____

Dienststempel

Bürgermeister

6 **Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01/2017 „Rüselheimer Straße“, 1. Änderung als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass der Bebauungsplan in beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und dass nach § 13a Abs. 3 BauGB von der Umräumfrist nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Abgabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

In Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger sind Verleitungen folgender Leitungen vorzussicht erforderlich: Bestandslieferung Telekom, Bestandslieferung Trinkwasser Stadwerke Kelsterbach, Bestandslieferung Strom Syna, Bestandslieferung Trinkwasser Wasserbetriebsgesellschaft.

Kelsterbach, den _____

Dienststempel

Bürgermeister

2 **Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 10.10.2017 die Durchführung der Information der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 die Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beim Magistrat der Stadt Kelsterbach - im Stadtbauamt - Morfelder Straße 33, Zimmer 302, 65451 Kelsterbach zu unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern.

Die Möglichkeit zur Information und Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am _____ in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

Kelsterbach, den _____

Dienststempel

Bürgermeister

3 **Örtliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 20.09.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans-Entwurfs Nr. 01/2017 „Rüselheimer Straße“, 1. Änderung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass der Bebauungsplan in beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und dass nach § 13a Abs. 3 BauGB von der Umräumfrist nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Abgabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Projekt		Stadt Kelsterbach	
Bebauungsplan Nr. 01/2017 „Wohnbauflächen Rüselheimer Straße“, 1. Änderung		Satzung	
Maßstab	s. Planentwurf	Name	Datum
BauGröße	2.025 x 841	Bearbeitet	Ajz / Hf / 04.03.2019
Projekt-Nr.	FKG 17-001	Rev.	A
Schulentweg 4 65451 Kelsterbach Tel.: +49 6391 909-11 Fax: +49 6391 909-12 www.firu-uk.de		Berliner Straße 10 65451 Kelsterbach Tel.: +49 6391 909-11 Fax: +49 6391 909-12 www.kelsterbach.de	

PLANZEICHNUNG TEIL 1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	HÖHE BAULICHER ANLAGEN	WA	SIEHE PLAN-EINTRAG
GRZ	GFZ	0,4	1,5
BAUWEISE	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	a	--

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

OK Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

LH Lichte Höhe mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt B
B unterer Bezugspunkt B zur Bestimmung der lichten Höhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze für Tiefgaragen

4. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Zweckbestimmung: Stellplätze

68 dB(A) Maßgebliche Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 (2018)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

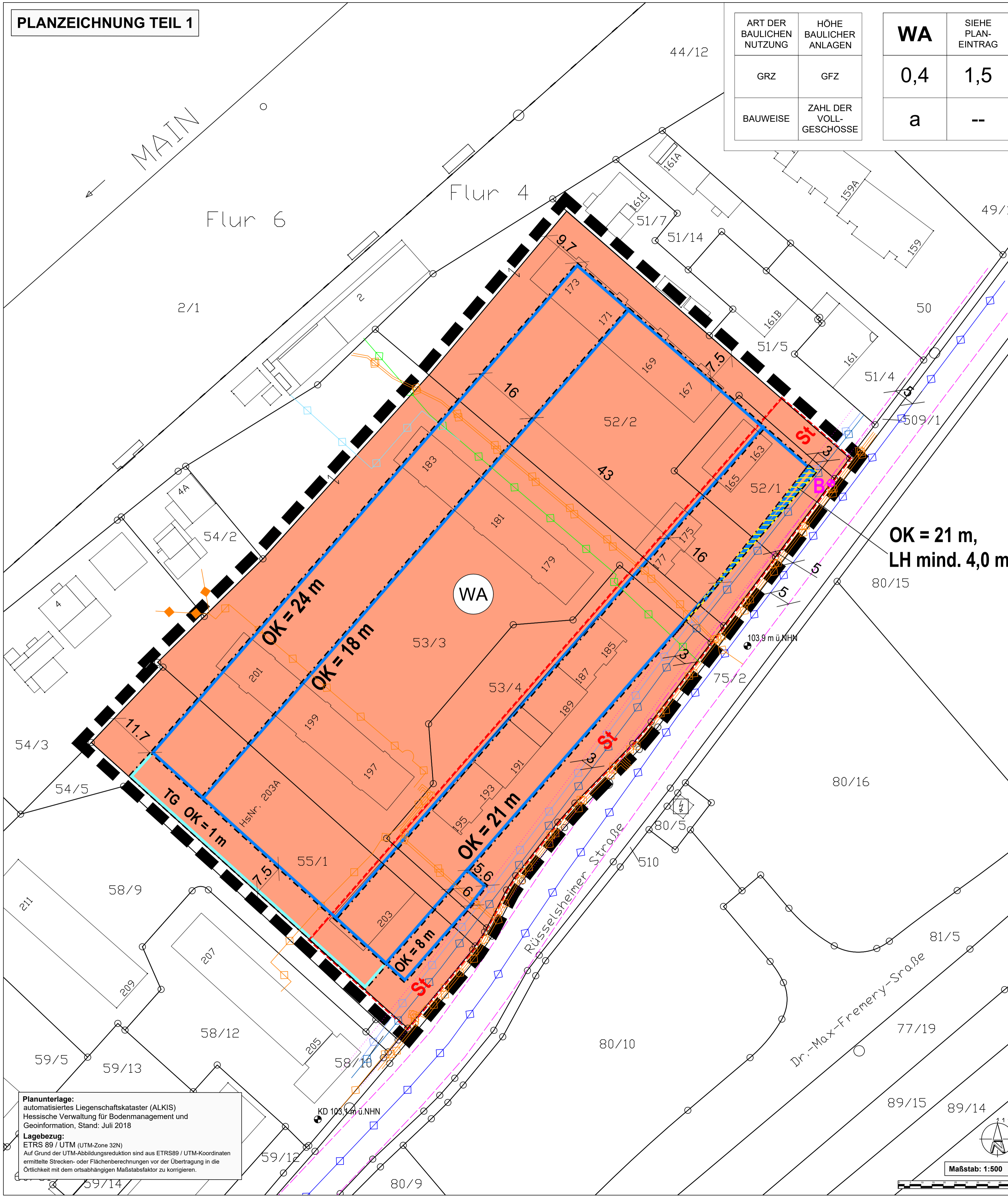
Vermaßung, z.B. 15 Meter

bestehende Geländehöhe (Angabe in m ü. NHN), (KD = Kanaldeckhöhe)

6. Nachrichtliche Darstellungen

Versorgungsleitung unterirdisch (Bestand / Telekom Deutschland GmbH)

**PLANZEICHNUNG TEIL 2:
Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) - freie Schallausbreitung**



Planunterlage:
automatisiertes Liegenschaftskataster (ALKIS)
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und
Geoinformation, Stand: Juli 2018
Lagebezug:
ETRS 89 / UTM (UTM-Zone 32N)
Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89 / UTM-Koordinaten
ermittelte Strecken- oder Flächenberechnungen vor der Übertragung in die
Ortslichkeit mit dem ortsabhängigen Maßstabsfaktor zu korrigieren.

Projekt: **Stadt Kelsterbach**
**Bebauungsplan Nr. 1/2017 "Wohnbauflächen
Rüsselsheimer Straße", 1. Änderung**

Planstand: **Entwurf**

Blattgröße: DIN A1 **Name Datum**

Projekt-Nr.: PKO 17-001 **Gezeichnet: Arz/Be 04.03.2019**

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach-
und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Schloßstraße 5
56068 Koblenz
Tel: +49 201 914798-0
Fax: +49 201 914798-19
firu.kob@firu-mbh.de

Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu.kal@firu-mbh.de

Berliner Straße 10
13187 Berlin
Tel: +49 30 289775-0
Fax: +49 30 289775-29
firu.ber@firu-mbh.de

Am Staden 27
66121 Saarbrücken
Tel: +49 681 4038421
firu.sab@firu-mbh.de



Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr. 1/2017

„Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“,

1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und zur
Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB**

Stand: 04.03.2019

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

*Hinweis: Nachfolgend sind zur Information die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 in **roter Schrift** vorangestellt.*

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Art der baulichen Nutzung** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1-WA9 wird die Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.

NEUE FASSUNG:

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zum **Maß der baulichen Nutzung** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1-WA9 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone resp. gemäß Einzeleintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt (§ 16 BauNVO i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 HBO).

NEUE FASSUNG:

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 2.1.1 Im Plangebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Geschossflächenzahl / zulässige Geschossfläche (§ 20, § 21a BauNVO)

- 2.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben unberücksichtigt die Flächen von Garagengeschossen nach § 21a Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO)

- 2.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.3.2 Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

~~Maßgebender unterer Bezugspunkt ist der niedrigste, angenommene Schnittpunkt der die Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau mit dem nächstgelegenen Punkt der straßenseitigen Gebäudefassade an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.~~

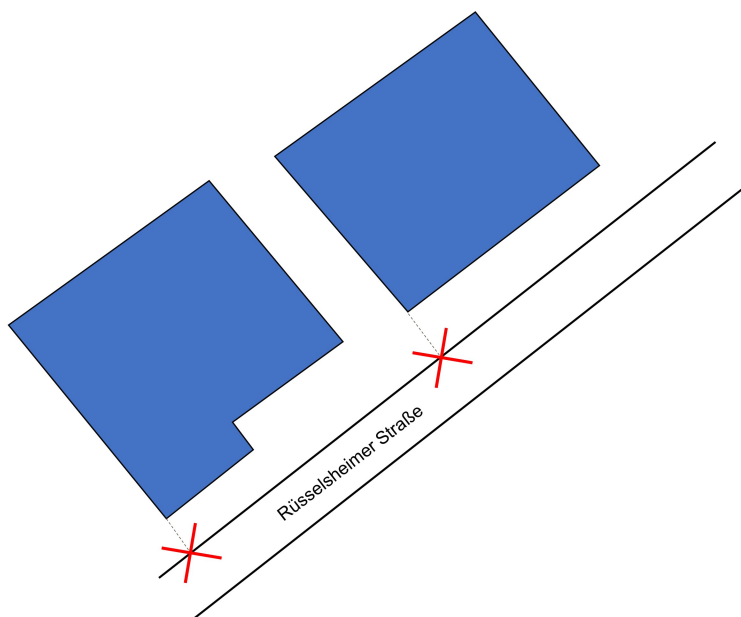


Abbildung 1: Unterer Bezugspunkt zur Höhe baulicher Anlagen

- 2.3.3 Maßgebender oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der sichtbaren Dachkonstruktion (Oberkante baulicher Anlagen).
- 2.3.4 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 1,5 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.5 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine sowie Abluft- und Abgasrohre sind um bis zu 1,5 m zulässig. Dies gilt auch für an die Außenwand angebaute Kamine / Schornsteine (16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.6 Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch sonstige Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.3.7 Im allgemeinen Wohngebiet ist in der mit lichter Höhe gekennzeichneten Fläche eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt einzuhalten. Eine Unterbauung ist nicht zulässig.
- 2.3.8 Maßgebender unterer Bezugspunkt für die festgesetzte lichte Höhe ist die Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem Bezugspunkt B in der Plankarte.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Höhenlage** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert / ergänzt:

ALTE FASSUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für das Plangebiet keine Festsetzung zur Höhenlage.

NEUE FASSUNG:

3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK RFB) darf bis zu 1,0 m über dem maßgebenden unteren Bezugspunkt liegen.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Höhenlage der Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau an der Grenze zum Baugrundstück an dem zum südöstlichen Ende der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt.

~~ist der niedrigste, angenommene Schnittpunkt der Straßenoberkante der Rüsselsheimer Straße nach Endausbau mit dem nächstgelegenen Punkt der straßenseitigen Gebäudefassade.~~

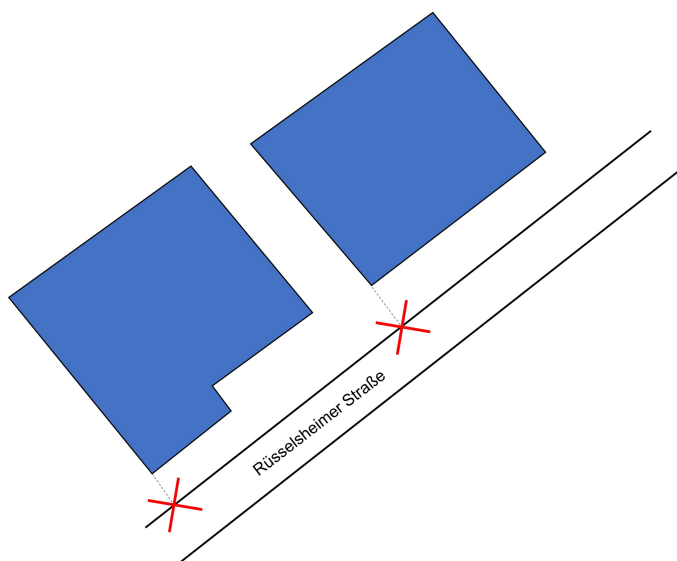


Abbildung 2: Unterer Bezugspunkt zur Höhenlage

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Bauweise** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert / ergänzt:

ALTE FASSUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für das Plangebiet keine Festsetzung zur Bauweise.

NEUE FASSUNG:

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- 4.1 Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von bis zu 85 m zulässig. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **überbaubaren Grundstücksflächen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.
- 5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO und sonstige Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

NEUE FASSUNG:

5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen, befestigten Fußwegen und Zuwegungen, Rettungswegen und -zufahrten – sind nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche der Rüsselsheimer Straße zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind – mit Ausnahme ihrer Zufahrten – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen der Baugrenze an der Rüsselsheimer Straße durch Balkone (auch verglaste Balkone) mit einer Tiefe um bis zu 2,0 m zulässig, wenn diese nicht in den Schutzstreifen des Schmutzwasserkanals der Stadtwerke hineinreichen oder wenn diese eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über dem unteren Bezugspunkt B (siehe Nr. 2.3.8) einhalten.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Stellplätzen und Garagen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

**6 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

6.1 In den Teilbereichen mit der Bezeichnung WA1 werden auf den privaten Grundstücksflächen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Stellplätze sind in diesem Teilbereich nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind in diesen Teilbereichen unzulässig.

NEUE FASSUNG:

Die Festsetzung zu Flächen für Gemeinschaftsanlagen wird aufgehoben.

6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 BauNVO)

6.1 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der für sie festgesetzten Fläche „St“ zulässig.

6.2 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nicht zulässig.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bodenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

7.3 Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

7.4 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.

Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.5 Die in der Planzeichnung auf privaten Grünflächen entlang von Verkehrsflächen eingetragenen Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bereits vorhandene Bäume werden angerechnet. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Großbäume entsprechend Ziffer C der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) aufweisen.

Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.6 Entgegen der Maßgabe der Stellplatz- und Ablösesatzung sind für die Umpflanzung von Stellplätzen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (mindestens 3xv-Qualität) zu verwenden.

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.7 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten. Sie sind während Baumaßnahmen nach DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung einheimischer Laubbäume entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 - 25 cm). Aufschüttungen oder Abgrabungen im Bereich vorhandener Bäume sind unzulässig.

Anlage von Pflanzflächen F1 (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

- 7.8 Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen F1 für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.9 Für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird festgesetzt:
- Laubbäume gemäß Planzeichnung und Festsetzung Nr. 9.5
 - mindestens je 2 m² 1 Strauch (Pflanzqualitäten für Sträucher: 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm).
- 7.10 Vorhandene Gehölze werden anrechnet. Es sind überwiegend einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend Ziffer A der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. Eine Unterbrechung der Pflanzung für Zuwegungen und Stellplätze ist zulässig. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 7.14 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) und für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind zur Versickerung an ein Mulden-Rigolen-System (Sickereinrichtung gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuschließen. Der Anschluss eines Notüberlaufs an den Schmutzwasserkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden. Bei gewerblichen Nutzungen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- 7.15 Der Anschluss eines Notüberlaufs an den Straßenkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden.

NEUE FASSUNG:

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

7.1 Bodenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der im Plangebiet befindliche Oberboden ist bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckungen des Bodens mit sterilem Erdreich sind untersagt. Abgehobener Oberboden ist bis zu seiner Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2 m Höhe und 4 m Breite aufzusetzen.

Bei der Anlage von Pflanzflächen ist der vorhandene Boden zu verwenden. Der Bodencharakter ist nicht zu verändern.

7.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist mind. ein heimischer und standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung (Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang ~~14~~ 20 – 25 cm in einem Meter Höhe gemessen, Höhe 4 m, Kronendurchmesser 1,5 m), z.B. gemäß Vorschlagliste B, zu pflanzen.

Zusätzlich sind mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen mit Laubsträuchern (Mindestqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 80 cm) zu bepflanzen. Es sind heimische und standortgerechte Gehölze, z.B. gemäß Vorschlagliste A, zu verwenden.

Vorhandene Gehölze sowie aufgrund von Satzungen der Stadt Kelsterbach zu pflanzende Gehölze können angerechnet werden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind die Dachflächen der obersten Geschosse auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

7.4 Begrünung Tiefgaragen und sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind die durch Tiefgaragen oder sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen, die nicht überbaut, nicht befestigt bzw. nicht als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO oder als Feuerwehr- und Rettungszufahrten dienen, zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substrat- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 20 cm aufweisen.

7.5 Nutzung von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 7.5.1 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen abzuleiten. Das Zisternenwasser kann als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Waschmaschine) oder für die Gartenbewässerung genutzt werden. Die Zisternenüberläufe sind zur Versickerung an ein Mulden-Rigolen-System (Sickereinrichtung gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) anzuschließen. ~~Der Anschluss eines Notüberlaufs an den Schmutzwasserkanal kann in Ausnahmefällen beantragt werden.~~

~~7.5.2 Von der Festsetzung Nr. 7.5.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder den Schmutzwasserkanal wasserrechtlich genehmigt ist.~~

7.5.2 Von der Festsetzung Nr. 7.5.1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für eine Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter oder den Schmutzwasserkanal vorliegt.

7.6 Wasserdurchlässige Befestigung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Fußwegen und sonstigen befestigten Flächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.

7.8 Außenbeleuchtung (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Plangebiet sind nur insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem uv-freien Lichtspektrum zu verwenden.

7.9 Vermeidung von Vogelschlag (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Glasflächen > 10 m² Vogelschutzglas oder ähnlich wirksame Maßnahmen zu ergreifen.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zum **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

8 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume 1) und ähnliches
IV	45	40	35
1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt. 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.			

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 1409 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

- 8.2 Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außen-fläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
- 8.3 In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.
- 8.4 Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

NEUE FASSUNG:

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind im Plangebiet für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2: „Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) – freie Schallausbreitung“ und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ erforderlich sind.

- 8.2 Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) oder mehr (Nacht) nach DIN 4109-1 (Januar 2018) gem. Eintrag in der Planzeichnung Teil 2: „Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gem. DIN 4109-1 (2018) – freie Schallausbreitung“ angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 m³/h pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Es kann auf die Lüftungsanlage verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass – insbesondere durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) oder an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder gegenüber den Lärmquellen abgewandten Fassadenabschnitten oder Gebäudeteilen – in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

8.3 Durch eine geeignete Grundrissorientierung ist sicher zu stellen, dass mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum je Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudeseite, d.h. ohne Sichtverbindung zur Rüsselsheimer Straße, angeordnet wird.

Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass vor dem offenbaren Fenster mindestens eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums

- durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Prallscheiben, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Loggien, Wintergärten)) oder
- an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Gebäudeteilen

ein Verkehrslärmbeurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird.

Im Nachweis zu vorstehender Ausnahmenvoraussetzung sind die Eingangsdaten zum Straßen- und Schienenverkehrslärm für den Tagzeitraum des schalltechnischen Gutachtens (FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung Stadt Kelsterbach Bericht-Nr.: P18-044/2, Stand 14.08.2018) zugrunde zu legen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO).

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Firstrichtungen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

9 Firstrichtungen

9.1 Die Dachfirste sind gemäß Planzeichnung auszurichten (§ 81 Satz 1 Nr. 1 HBO).

9.2 Nebenfirstrichtungen sind zulässig, wenn sie sich der Hauptfirstrichtung unterordnen.

NEUE FASSUNG:

Die textliche Festsetzung zu Firstrichtungen wird aufgehoben.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Dachgestaltung** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt ergänzt:

ALTE FASSUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Dachgestaltung.

NEUE FASSUNG:

10 Dachgestaltung

10.1 Dachform / Dachneigung

10.1.1 Für Hauptanlagen sind nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

10.1.2 Untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind hiervon ausgenommen.

10.2 Dachaufbauten

10.2.1 Im Plangebiet sind folgende Dachaufbauten zulässig:

- Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Kamine, Schornsteine, Abluft- und Abgasrohre mit einer Höhe von bis zu 1,5 m.
- Sonstige haustechnische Anlagen sowie Anlagen für die Nutzung von Solarenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m, wenn diese um mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Stellplätzen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

11 Stellplätze

11.1 Zur Befestigung der Gemeinschaftsstellflächen sind versickerungsfähige Materialien (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster etc.) zu verwenden, auf die Verwendung eines entsprechenden Unterbaus ist zu achten (nach § 81 Satz 1 Nr. 5 HBO).

NEUE FASSUNG:

Die textliche Festsetzung zu Stellplätzen wird aufgehoben und unter Nr. 7.6 neu gefasst.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Begrünung von Grundstücksfreiflächen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

12 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Begrünung privater Grundstücksfreiflächen im allgemeinen Wohngebiet

12.1 Pro Grundstück bzw. je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum entsprechend Ziffer B der Vorschlagliste Pflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm aufweisen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Begrünung privater Vorgärten

- 12.2 Im Bereich der Vorgärten ist die Versiegelung auf die Hauszugänge, Stellplätze und Garagenzufahrten zu beschränken. Die Entwässerung versiegelter Flächen muss in die Vegetationsflächen erfolgen.

NEUE FASSUNG:

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen wird aufgehoben und unter Nr. 7.2 neu gefasst.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zur **Begrünung baulicher Anlagen** des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 09.07.2004 wie folgt geändert:

ALTE FASSUNG:

13 Begrünung von baulichen Anlagen

Begrünung von Tiefgaragen

- 13.1 Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 60 cm zu überdecken und zu begrünen.

Begrünung von Müll/Abfallbehältern

- 13.2 Standorte für Müll/Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

NEUE FASSUNG:

Die textliche Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen wird aufgehoben und unter Nr. 7.4 neu gefasst.

13 Gestaltung von Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter und technischen Anlagen

- 13.1 Stellflächen für Müll- / Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abzuschirmen.

Im Geltungsbereich der Planänderung wird die Festsetzung zu **Werbeanlagen** wie folgt ergänzt:

ALTE FASSUNG:

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Werbeanlagen.

NEUE FASSUNG:

14 Werbeanlagen

- 14.1 Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.
- 14.2 Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an straßenzugewandten Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- 14.3 Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- 14.4 Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig.

III HINWEISE

1 Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. dgl.) können während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Stadt Kelsterbach, Mörfelder Straße 33, 65443 Kelsterbach eingesehen werden.

2 Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NHN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü. NHN. überschreiten.

3 Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen gem. § 18a LuftVG. Durch Bauvorhaben im Plangebiet sind Anlagenschutzbereiche von Flugsicherungsanlagen betroffen, die gem. § 18a LuftVG beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet sind; diese bedürfen der Vorlage bei der zuständigen Landesluftfahrtbehörde. Dies gilt auch für die Aufstellung großer Baugeräte und Kräne. Abhängig von der Bauausführung kann mit Auflagen (z.B. Beschränkung der max. Bauhöhe, Radardämpfungsmaßnahmen) gerechnet werden.

4 Hindernisinformationsbereich Flughafen Frankfurt / Main

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gem. § 18 b LuftVG.

5 Artenschutz

Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen.

Bei der Rodung von Gehölzen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Fällung von Bäumen und die Rodung von Gehölzen sind demnach in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. (29.) Februar durchzuführen.

Vor Beginn von Abrissmaßnahmen bzw. im Zuge derer sind die Gebäude auf Quartiere von Fledermäusen und Nester von Vögeln zu untersuchen. Sollten aktuell genutzte, geschützte Lebensstätten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es hängt von der nachgewiesenen Art, deren Fortpflanzungsstatus, ggf. dem Fortschritt des Brutgeschäftes / der Wochenstubenphase sowie dem physiologischen Zustand der Tiere ab.

Sofern an Gebäuden große Glasflächen vorgesehen sind, die eine Durchsicht auf naturnahe Strukturen (vor allem Bäume) ermöglichen oder selbige widerspiegeln, sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Leicht umsetzbare Möglichkeiten sind z.B.:

- Horizontale Markierungen / Bedrucken der Glasoberfläche.
- Verwendung transluzenter Gläser.
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.
- Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor reflektierenden Fenstern.

6 Bodendenkmäler gem. § 210 HDSchG

Gemäß Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen befinden sich im Umfeld des Plangebietes Bodendenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 S. 1 HDSchG, die mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ins Plangebiet hineinreichen. Es ist somit damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden können. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und ggf. eine archäologische Untersuchung erforderlich. Es ist somit mit zusätzlichen Kosten sowie von zeitlichen Verzögerungen im Zuge der Bebauung dieser Flächen zu rechnen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände - wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste - bekannt werden, so ist dies der Hessenarchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Für die Fortführung des Vorhabens kann eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

7 Baugrund / Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

8 Kampfmittel

Da sich der Geltungsbereich nach Aussagen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen ~~in einemam Rande eines Bombenabwurfbereichs und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen~~ befindet, muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf diesen Flächen ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. ~~54~~ Metern durchgeführt wurden

~~sowie bei Abbrucharbeiten~~, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen–Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenvorbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller, Interessenten oder sonstigen Berechtigten zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesem selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Der Stadt Kelsterbach liegt eine Liste mit anerkannten Kampfmittelräumfirmen vor.

9 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21/ 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31/2006, S. 1704, zu beachten.

910 Grundwasser

Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.

1011 Rettungswege

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrgesetz in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege baulich sicherzustellen.

112 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen mehrere unterirdische Leitungen von Versorgungsträgern. Insbesondere bei Bauvorhaben, Überbauungen und Anpflanzung von Bäumen ist auf vorhandene Leitungen zu achten und ggf. mit den jeweiligen Leitungsträgern frühzeitig Rücksprache zu halten.

In Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger sind Verlegungen folgender Leitungen voraussichtlich erforderlich: Bestandsleitung Telekom, Bestandsleitung Trinkwasser Stadtwerke Kelsterbach, Bestandsleitung Strom Syna, Bestandsleitung Trinkwasser Hydrantenbetriebsgesellschaft.

IV KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Stellplätze

Die Ausführung, Gestaltung und Bepflanzung der Stellplätze und Abstellplätze hat entsprechend der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kelsterbach in der jeweils gültigen Fassung zu erfolgen.

2 Entwässerung

Bei der Entwässerung der Grundstücke ist die Entwässerungssatzung der Stadt Kelsterbach in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

V PFLANZENLISTEN

VORSCHLAGLISTE A - Einheimische und standortgerechte Gehölze

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Kornelkirsche	- Cornus mas
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus spec.
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Liguster	- Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Apfelbaum	- Malus domestica
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Traubenkirsche	- Prunus padus
Schlehe	- Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	- Rhamnus cathartica
Lederblättrige Rose	- Rosa caesia
Hunds-Rose	- Rosa canina
Hecken Rose	- Rosa corymbifera
Wein-Rose	- Rosa rubiginosa
Birnbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Silber-Weide	- Salix alba
Sal-Weide	- Salix caprea
Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra
Trauben-Holunder	- Sambucus racemosa
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	- Ulmus carpiniifolia
Berg-Ulme	- Ulmus glabra
Flatter-Ulme	- Ulmus laevis
Gewöhnl. Schneeball	- Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

VORSCHLAGLISTE B - Einheimische und standortgerechte Bäume

Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	- Acer platanoides
Schwarz-Erle	- Alnus glutinosa
Hänge-Birke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rot-Buche	- Fagus silvatica
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	- Populus tremula
Süß-Kirsche	- Prunus avium
Birnbaum	- Pyrus communis
Trauben-Eiche	- Quercus petraea
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Mehlbeere	- Sorbus aria
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	- Sorbus intermedia
Winter-Linde	- Tilia cordata
Sommer-Linde	- Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	- Ulmus carpiniifolia
Berg-Ulme	- Ulmus glabra
Flatter-Ulme	- Ulmus laevis

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

VII VERFAHRENSVERMERKE UND AUSFERTIGUNGSVERMERK

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 10.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/-2017 „Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am . . . in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und dass nach § 13a Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Kelsterbach, den . . .

.....
Dienstsiegel

.....
Bürgermeister

Frühzeitige Information der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 10.10.2017 die Durchführung der Information der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 die Gelegenheit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beim Magistrat der Stadt Kelsterbach – im Stadtbauamt -, Mörfelder Straße 33, Zimmer 302, 65451 Kelsterbach zu unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung zu äußern.

Die Möglichkeit zur Information und Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am . . . in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

Kelsterbach, den . . .

.....
Dienstsiegel

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 24.09.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 01/-2017 „Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

aufgestellt wird und dass nach § 13a Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden ins Internet eingestellt und waren während dieses Zeitraumes über die Internetseite der Stadt Kelsterbach unter www.kelsterbach.de/rathausverwaltung/oeffentliche-auslegungen/ sowie unter dem zentralen Internetportal für Hessen www.region-frankfurt.de/beteiligungsverfahren zur Einsicht eingestellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 09.10.2018 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am gewürdigt.

Kelsterbach, den

.....
Dienstsiegel Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 09.10.2018 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.2018 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am gewürdigt.

Kelsterbach, den

.....
Dienstsiegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am . . . den Bebauungsplan Nr. 01/ 2017 „Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Kelsterbach, den . . .

.....
Dienstsiegel

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl: 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am . . . die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/2017 „Rüsselsheimer Straße“ zur Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Kelsterbach, den . . .

.....
Dienstsiegel

Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 01/2017 „Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ vom . . . ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sowie § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kelsterbach, den . . .

Drucksache Nr. 76/2019

Dokumentart: **Beschlussvorlage**
öffentlich

12.03.2019 / Hm-TT

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	19.03.2019	beschließend
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	25.03.2019	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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, Folgendes zu beschließen:

Bebauungsplan Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus den Anlagen 1 und 2 zu diesem Beschluss.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro auf der Grundlage der in der Begründung zu diesem Beschluss genannten städtebaulichen Ziele und des in der Anlage 3 zu diesem Beschluss dargestellten Vorentwurfs einen Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zu erstellen.

Sachdarstellung

1. Planungsanlass

Der bestehende EDEKA-Markt Am Südpark 1 möchte seine nicht mehr zeitgemäße Immobilie durch einen Neubau ersetzen und dabei die Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.002 qm auf ca. 1.650 qm vergrößern, um bei annähernd gleichbleibendem Sortiment (90% Food, 10% Nonfood) eine moderne Produktpräsentation zu ermöglichen. Ergänzt werden soll der Markt durch einen Backshop mit kleiner Sitzecke.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Vorhaben ist nach §34 BauGB aufgrund der Abweichung von §11 BauNVO (Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben) nicht genehmigungsfähig.

2. Ziele der Planung

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

- Sicherung Versorgung des benachbarten Wohngebietes/Gewerbegebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der Planung.
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Siedlungsbereich von Kelsterbach zwischen der Südlichen Ringstraße und dem Fuß- und Radweg Am Anschlussgleis zwischen Wohn- und Gewerbegebiet.

Das Plangebiet umfasst die privaten Parzellen 695/7, 695/8 sowie eine Teilgrundstücksfläche der öffentlichen Verkehrsfläche 600/28 (derzeit als Grünfläche genutzt) und eine Teilgrundstücksfläche der öffentlichen Verkehrsfläche 600/7, westlich der Südlichen Ringstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha. Die Lage und Umgrenzung des Geltungsbereichs sowie die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke ergeben sich aus Anlage 1 und 2.

4. Verfahren

Die Planungsrechtliche Absicherung soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach §12 BauGB durch Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Der wirksame Regionale Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebiets als Gewerbegebiet dar. Mit dem Regionalverband ist weitergehend abzustimmen, ob und mit welchen Verfahrensschritten eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) erforderlich ist, damit die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP als entwickelt angesehen werden kann.

Die folgenden Verfahrensschritte – Billigung des Bebauungsplan-Vorentwurfs, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Beschluss zur Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB - werden der Stadtverordnetenversammlung nach Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes zum Beschluss vorgelegt.

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_EDEKA_12_03_19_Anlage1
2. BPlan_EDEKA_12_03_19_Anlage2
3. BPlan_Edeka_12_03_19_Anlage 3



Anlage 1

Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“

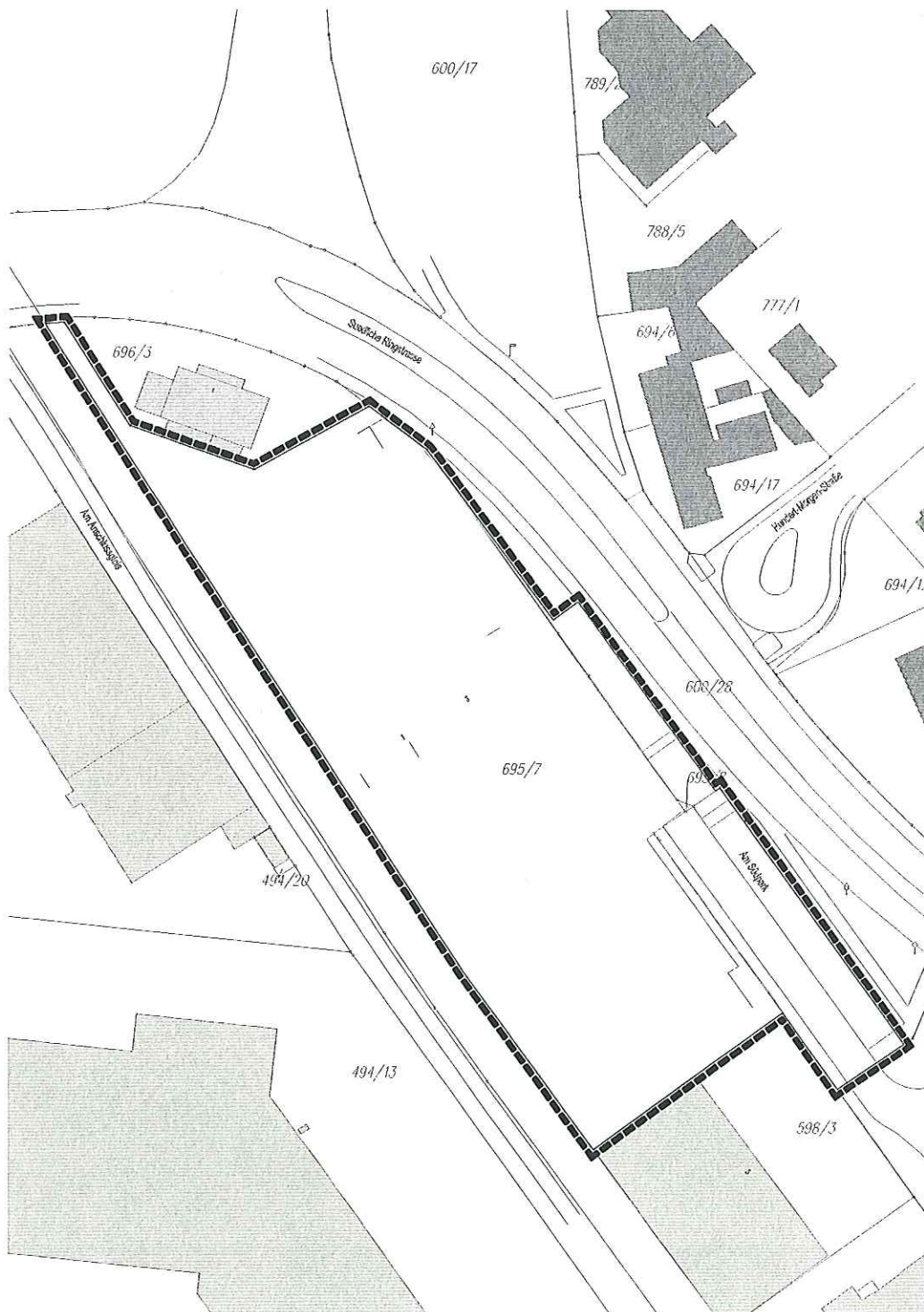
Gemarkung Kelsterbach, Flur 3			
600/28*	695/7	695/8	600/7*

(* Flurstücke liegen nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans)



Anlage 2

Vorgeschlagener Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2019 „EDEKA Am Südpark 1“.



(Darstellung unmaßstäblich)



Drucksache Nr. 75/2019

Dokumentart: **Beschlussvorlage**
öffentlich

12.03.2019 / sha

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Bauen, Planen, Umwelt
Fachdienst	Tiefbau
Sachbearbeiter/in	Herr Dipl.-Ing. Altsheimer

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	19.03.2019	beschließend
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	25.03.2019	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	28.03.2019	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	01.04.2019	beschließend

Betreff:

Umbau KVP-Kreisel – Südliche Ringstraße / Mörfelder Straße

hier: Auftragsvergabe der Abbruch-, Straßen- und Tiefbauleistungen

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Kelsterbach und der Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz nimmt den Vergabevermerk des Kommunalen Vergabezentrums (KVZ) zur Kenntnis. Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen Folgendes zu beschließen:

Der Auftrag für die Abbruch-, Straßen- und Tiefbauarbeiten nach öffentlicher Ausschreibung in Höhe von 1.348.149,36 € (brutto) ist an die Firma Wilhelm Schütz GmbH & Co. KG, Zur Quelle 6 in 35781 Weilburg-Gaudernbach zu erteilen.

Sachdarstellung

Die vorhandene Ampelkreuzung wird in einen verkehrsflüssigeren Kreisel mit angepasster Rad- und Gehwegführung umgebaut. Die überflüssigen Verkehrsflächen werden zurückgebaut und bepflanzt.

Im Zuge des Kreiselsneubaus wird die Straßenbeleuchtung im Bereich des Kreisels neu errichtet, die Beschilderung ergänzt und neue Straßenmarkierungen aufgebracht.

Es wurde eine öffentliche Ausschreibung nach den Vorgaben des Hessischen Vergabe und Tarifreuegesetz (HVTG) und der Vergabeordnung der Stadt Kelsterbach gemeinsam mit dem Kommunalen Vergabezentrum (KVZ) Groß-Gerau für die Abbruch-, Straßen- und Tiefbauarbeiten durchgeführt.

Zum Submissionstermin am 22.02.2019 um 11.00 Uhr lagen vier Angebote vor.

Nach der formalen Auswertung durch das KVZ und den rechnerischen und wirtschaftlichen Prüfungen durch das Planungsbüro Kolb & Küllmer konnten alle vier Bieter zur Bewertung zugelassen werden.

Dabei ergab sich folgender Preisspiegel (brutto):

1. Fa. Wilhelm Schütz GmbH & Co. KG, 35781 Weilburg-Gaudernbach	1.389.807,43 €
2. Fa. Hebau GmbH, 55129 Mainz	1.469.433,56 €
3. Fa. Bratengeier Bau GmbH, 63303 Dreieich	1.498.333,09 €
4. Fa. Peter Gross Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, 64319 Pfungstadt	1.845.639,56 €

Beginn der Bauleistungen wird, nach der Bauvorbereitungsphase, vermutlich nach Ostern 2019, Fertigstellung ist für Dezember 2019 vorgesehen.

Nach Erstellung der endgültigen Ausschreibungsmassen, wurde im Dezember 2018 vom Büro Kolb & Küllmer Ingenieurgesellschaft mbH die Kostenberechnung von 2014 auf die aktuellen ausgeschriebenen Massen angepasst.

Die überarbeitete Kostenberechnung vom Dezember 2018 beträgt 1.931.370,00 € (brutto)

Aktueller Submissionsbetrag (W. Schütz GmbH & Co. KG) 1.389.807,43 € (brutto)

Delta 541.562,57 € (brutto)

Die aktuelle Kostenberechnung liegt 541.562,57 € (brutto) unter der Kostenschätzung. Dieser Betrag entspricht in etwa der Preisanpassung der Bauindustrie vom Frühjahr 2018, jedoch bedingt durch die aktuelle Marktberreinigung gehen die Baupreise wieder zurück.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		1.389.807,43 Euro	
Haushaltsjahr		2019	
Kostenstelle		12010101	
Sachkonto		0952010	
Investitionsnummer		B1201-15/1	
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	Herr Reuthal
Personalrat	Keine Beteiligung notwendig
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	Keine Beteiligung notwendig

Anlage(n):

1. Anlage Umbau KVP Südl Ringstr Schütz



Drucksache Nr. 55/2019

Dokumentart: **Beschlussvorlage**
öffentlich

05.03.2019 / Go-TT

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Bauen, Planen, Umwelt
Fachdienst	Stadtplanung, Hochbau
Sachbearbeiter/in	Goetzke, Gina-Maria

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:

**Soziale Stadt Mainhöhe (ehem. An der Niederhölle);
Auftragserhöhung für das Quartier- und Projektmanagement**

Beschlussvorschlag:

Die Projektstundenübersicht 2018 sowie die E-Mail des Projektleiters der NH ProjektStadt vom 26.02.2019 werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, Folgendes zu beschließen:

Das Honorar für das Quartier- und Projektmanagement wird von EUR 113.526,00 brutto pro Jahr für das Jahr 2018 auf EUR 126.028,68 brutto und für die Jahre 2019/ 2020 auf ca. EUR 140.000,00 brutto pro Jahr erhöht.

Sachdarstellung

Auf Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses Nr. 35/9 am 04.08.2015 hat die Stadt Kelsterbach mit der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft, 60311 Frankfurt, einen Vertrag über die Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes für das Quartier An der Niederhölle/ Mainhöhe, sowie die Übernahme des Quartiermanagements dort geschlossen.

Mit Beschluss Nr. 9/2 vom 15.05.2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung eine Auftragserhöhung für die Jahre 2016 und 2017 von EUR 113.526,00 brutto (EUR 90.000,00 netto) pro Jahr auf EUR 148.750,00 brutto pro Jahr. Weiterhin wurde beschlossen: „Pro Jahr und je nach Anzahl und Intensität wird der Vertrag mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung angepasst, sofern er das Budget von EUR 90.000,00 überschreiten sollte.“

Die Summe der Erhöhung ist begründet in einer Berechnung der in 2018 benötigten Stunden, sowie der Schätzung des voraussichtlichen Stundenaufwandes in 2019 und 2020 (siehe Anlage; Schätzung 2019: EUR 112.000,00 netto entspricht EUR 133.280,00 brutto).

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		140.000,00 €	
Haushaltsjahr		2018, 2019, 2020	
Kostenstelle		09010101	
Sachkonto		0357010	
Investitionsnummer		Z090-1	
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. Auftragserh_NH_Soz_Stadt_05_03_19_Anlage1
2. Auftragserh_NH_Soz_Stadt_05_03_19_Anlage2



Drucksache Nr. 83/2019

Dokumentart: Kenntnisnahme
öffentlich

15.03.2019 / HJA

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Bauen, Planen, Umwelt
Fachdienst	Tiefbau
Sachbearbeiter/in	Herr Dipl.-Ing. Altsheimer

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	19.03.2019	zur Kenntnis
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	25.03.2019	zur Kenntnis
Haupt - und Finanzausschuss	28.03.2019	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	01.04.2019	zur Kenntnis

Betreff:

**Quartier Kirschenallee / Zum Sportfeld
hier: Geänderte Verkehrsführung**

Beschlussvorschlag:

Die, durch das Büro Zentrum für integrierte Verkehrssysteme GmbH (ZIV), Robert-Bosch-Straße 7, 64293 Darmstadt, erarbeitete Änderung der Verkehrsführung im Quartier Kirschenallee / Zum Sportfeld wird zur Kenntnis genommen.

Vor einer Entscheidung über die vorgeschlagene Verkehrsführung im Quartier erfolgt die Einholung der Stellungnahme der lokalen Nahverkehrsgesellschaft und eine Anwohnerversammlung.

Sachdarstellung

Am 12.07.2018 wurde das Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (ZIV) mit einer Bestandsanalyse und einem Verkehrsführungskonzept beauftragt.

Unter Beteiligung der Vertreter der Anwohner (Kirschenallee, Feldbergstraße, Zum Sportfeld), wurde ein Konzept für eine geänderte Verkehrsführung erarbeitet. Das neue Konzept hat folgende Vorteile:

- Die Buslinien fahren nicht mehr durch die engen Anwohnerstraßen

- Die Umstellung auf gegenläufigen Verkehr in der Kirschenallee und Zum Sportfeld spart Umwege für die Anwohner und Anlieger.
- Die Fahrradfahrer können aus Richtung Frankfurt/Hinkelstein die Straße Zum Sportfeld nehmen.

Bei der neuen Verkehrsregelung fallen allerdings öffentliche Parkplätze weg. Dies soll dadurch kompensiert werden, dass es entlang der Kirschenallee nur noch für Anwohner Parkmöglichkeiten geben wird. Die Reduzierung der Parkplätze im Bereich Zum Sportfeld kann aufgrund der fehlenden Auslastung kompensiert werden.

Die zur Umsetzung der „Variante VI“ erforderlichen Routenänderungen des LNGV Kreis Groß-Gerau (Linie 74 und Linie 75) über das Büro ZIV wurde bereits Herr Untermann (LNGV Kreis Groß-Gerau) kontaktiert, eine entsprechende Stellungnahme des LNGV Kreis Groß-Gerau steht noch aus. Die nun angedachte Routenführung entspricht derer, die vom LNGV Kreis GG in einer Sitzung vom 14.06.2018 (siehe Anlage) vorgeschlagen wurde.

Es ist geplant, nach verbindlicher Zusage des LNVG, die Verkehrsführung im Quartier entsprechend der „Variante VI“ zu ändern.

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	Herr Reuthal
Personalrat	Keine Beteiligung notwendig
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	Keine Beteiligung notwendig

Anlage(n):

1. Anlage Verkehrsführung Kirschenallee

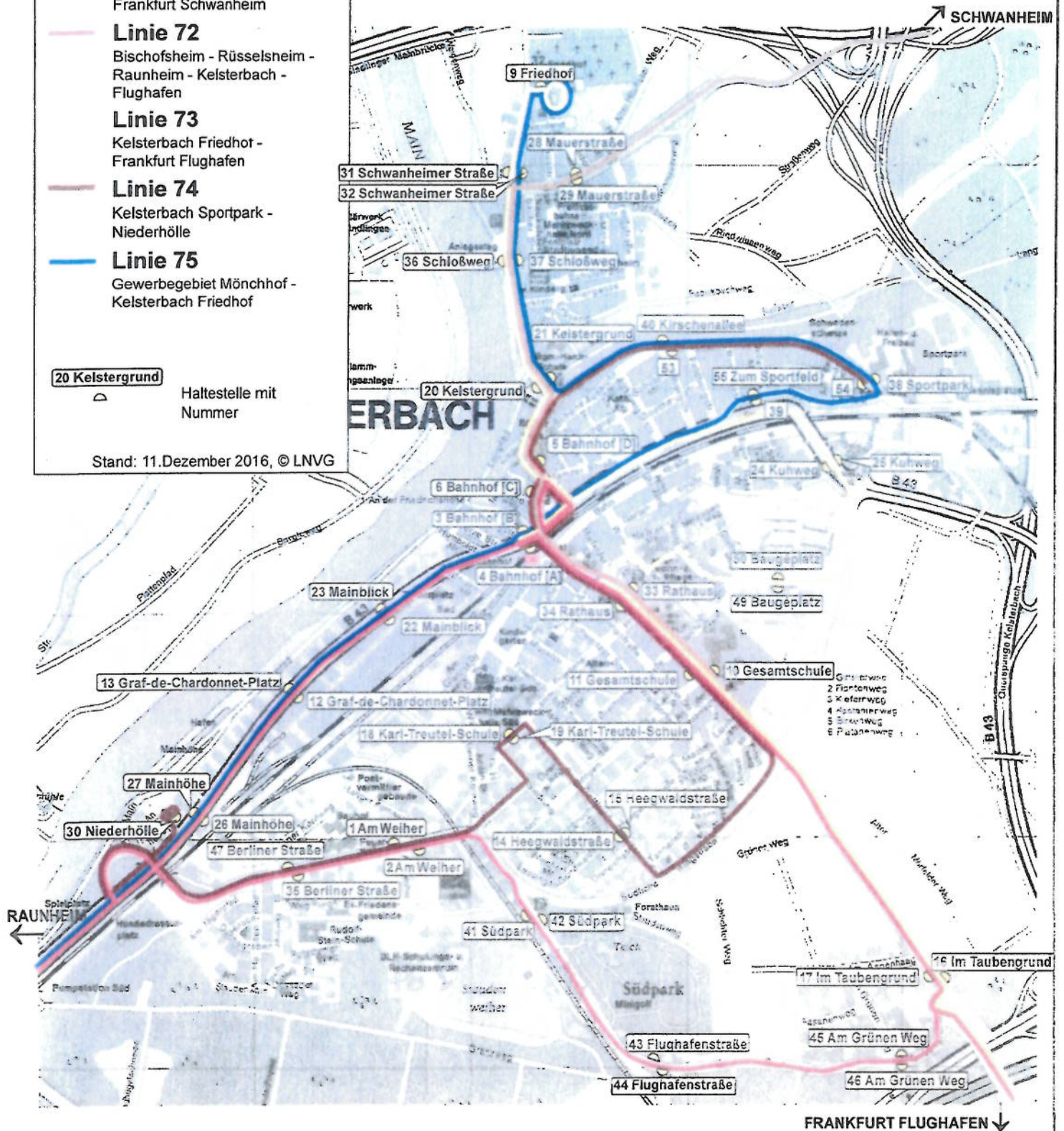
Haltestellen-/Linienetzplan Kelsterbach

Legende

- **Linie 68**
Kelsterbach Gesamtschule -
Frankfurt Schwanheim
- **Linie 72**
Bischofsheim - Rüsselsheim -
Raunheim - Kelsterbach -
Flughafen
- **Linie 73**
Kelsterbach Friedhof -
Frankfurt Flughafen
- **Linie 74**
Kelsterbach Sportpark -
Niederhölle
- **Linie 75**
Gewerbegebiet Mönchhof -
Kelsterbach Friedhof

20 Kelstergrund
Haltestelle mit
Nummer

Stand: 11. Dezember 2016, © LNVG



FRANKFURT FLUGHAFEN ↓



Zentrum
für integrierte
Verkehrssysteme



Mobilität mit System

Stadt Kelsterbach

Quartier Kirschenallee

Empfehlung für eine künftige Verkehrskonzeption

Präsentation bei Magistrat der Stadt Kelsterbach, 19. März 2019

Gliederung

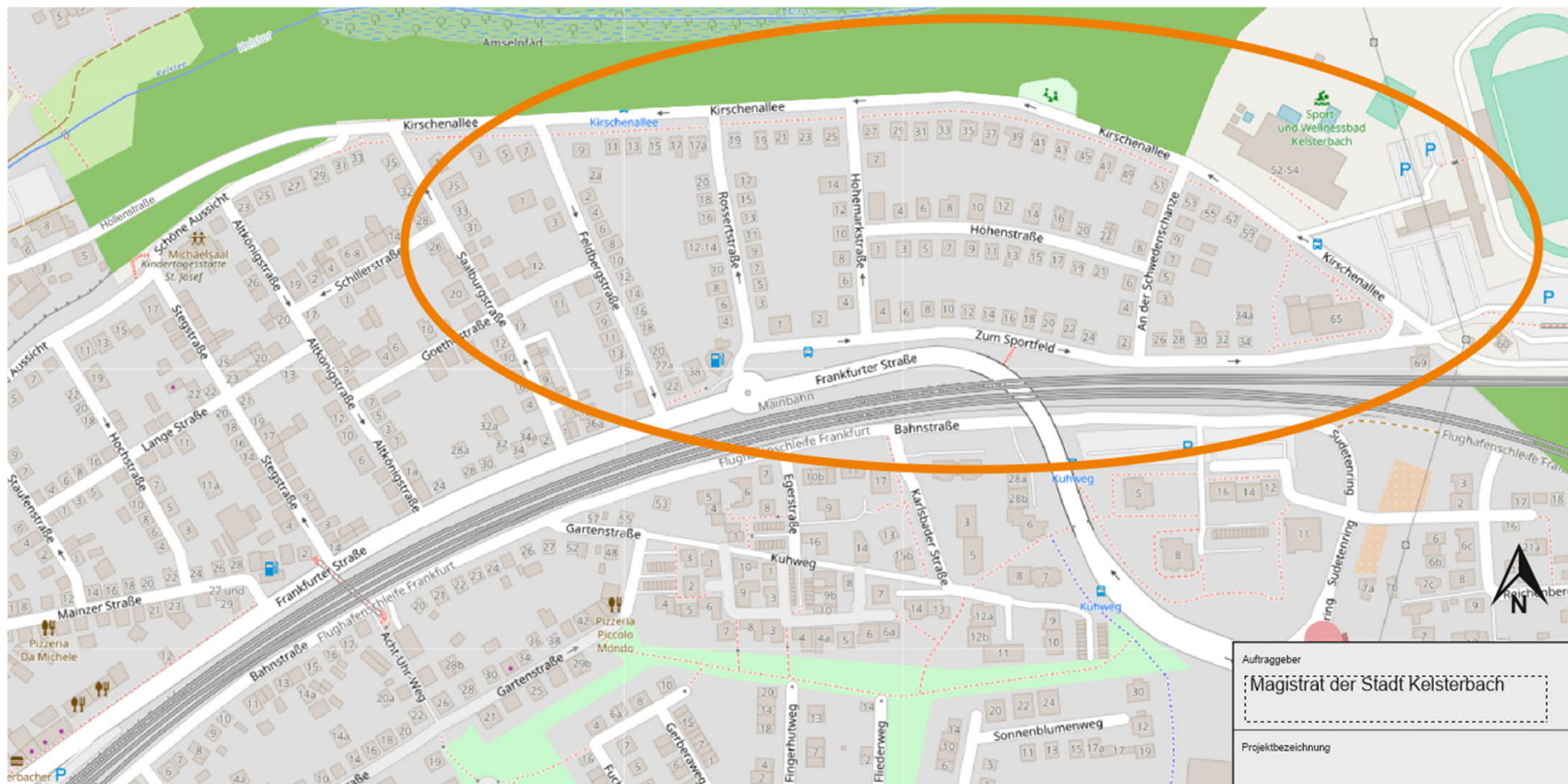
- Anlass / Aufgabenstellung
- Bestandsaufnahme und –analyse
 - Straßenraum
 - Buslinien
 - Verkehrsnachfrage / -erhebung
- Entwicklung einer künftigen Verkehrskonzeption
 - Umsetzungsempfehlung
 - Parkraumanalyse
 - Bereiche
 - Maßgebende Stunde
 - Ableitung bzgl. Umsetzungsempfehlung
- Bewertung / Fazit bzgl. der empfohlenen Verkehrskonzeption

Anlass / Aufgabenstellung

- LNVG GG als Besteller/Betreiber der Kelsterbacher Buslinien 74 und 75 sieht Probleme, unter den derzeitigen Rahmenbedingungen den Fahrplan einzuhalten.
- Kernproblem sind die Einbahnstraßenregelungen und geringen Fahrbahnbreiten im Quartier zwischen Frankfurter Straße und Kirschenallee.
Konflikte zwischen Ruhendem Verkehr, teils auch Begegnungsverkehr und Buslinienverkehr treten deshalb regelmäßig auf.
Hiervon auch betroffen: Einsatzfahrten Polizei / Feuerwehr / Rettungsdienste!
- Ebenfalls optimierungsbedürftig: Radverkehrsführung
- Stadt Kelsterbach beabsichtigt daher, die Verkehrsführung, bzw. die Verkehrsflächen im Gebiet neu zu ordnen.
- ZIV ist beauftragt, auf Basis einer verkehrlichen Bestandsanalyse konzeptionelle Lösungsvorschläge für eine künftige Verkehrsführung im Quartier zu entwickeln und zu bewerten.

Anlass / Aufgabenstellung Untersuchungsraum

- Das Gebiet nördlich der Frankfurter Straße von der Feldbergstraße bis zum Freizeitbad / Sportpark



Gliederung

- Anlass / Aufgabenstellung
- Bestandsaufnahme und –analyse
 - Straßenraum
 - Buslinien
 - Verkehrsnachfrage / -erhebung
- Entwicklung einer künftigen Verkehrskonzeption
 - Umsetzungsempfehlung
 - Parkraumanalyse
 - Bereiche
 - Maßgebende Stunde
 - Ableitung bzgl. Umsetzungsempfehlung
- Bewertung / Fazit bzgl. der empfohlenen Verkehrskonzeption

Bestandsaufnahme Straßenraum

- Einbahnstraßennetz
- Teils sehr schmale Straßenquerschnitte (5-6 m)
- Tempo 30 km/h im gesamten Planungsraum
- Durchgängig eingeschränkte Halteverbotszone (Zeichen 290.1 StVO)

- Parkverbot
- Halteverbot
- Stellplätze straßenbegleitend
- zusätzlicher Parkplatz
- Ⓜ Bushaltestelle
- zul. Fahrtrichtung



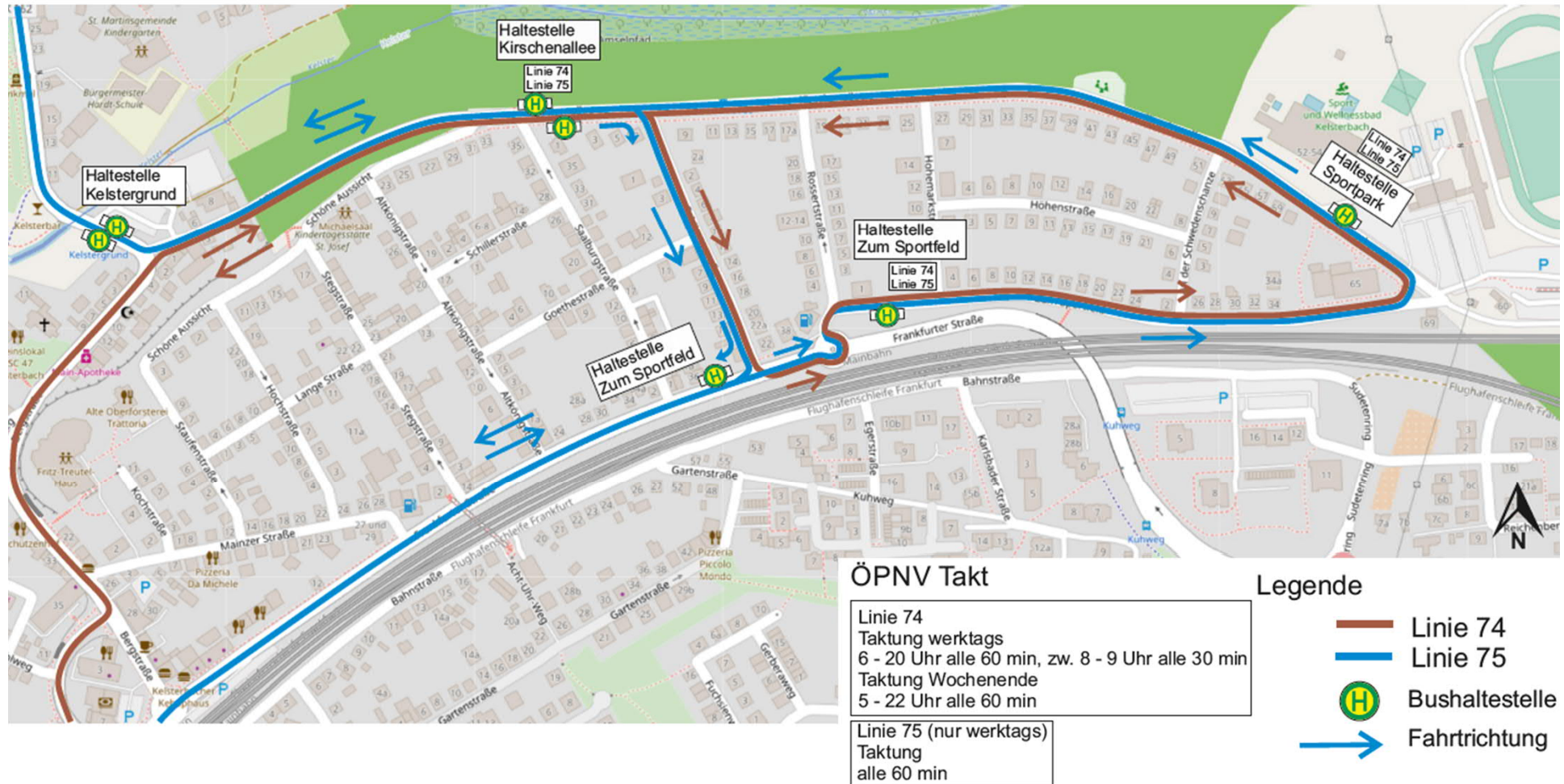
Bestandsaufnahme Straßenraum

- Die Fahrbeziehungen innerhalb des Untersuchungsraums sind durch viele Einbahnstraßen eingeschränkt
- Straßenquerschnitte sind in Ost-West-Richtung rund 6 m breit, in der Straße Zum Sportfeld knapp 7 m; Feldberg- & Rossertstraße aber nur rund 5,00 m
- Das gesamte Quartier liegt in einer Tempo 30 Zone und einer Halteverbotszone (Zeichen 290.1 StVO) Mo-Fr 8-16 Uhr, mit Parkerlaubnis für max. 6 Stunden
- Parken ist in der Regel nur auf einer Straßenseite gestattet, in der Kirschenallee wechselnd auf markierten Flächen
- In der Nähe der Freizeitanlagen gibt es Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter
→ hier ist das Parken maximal 10 Std erlaubt
- Entlang der Straße Zum Sportfeld sind straßenbegleitend (Fahrtrichtung rechts) Stellplätze mit einer max. Parkdauer von 6 Std vorhanden
- Insgesamt stehen im Quartier derzeit ca. 480 Stellplätze zur Verfügung (zzgl. weiterer Abstellmöglichkeiten nahe des Sportparks)

Bestandsaufnahme Busangebot

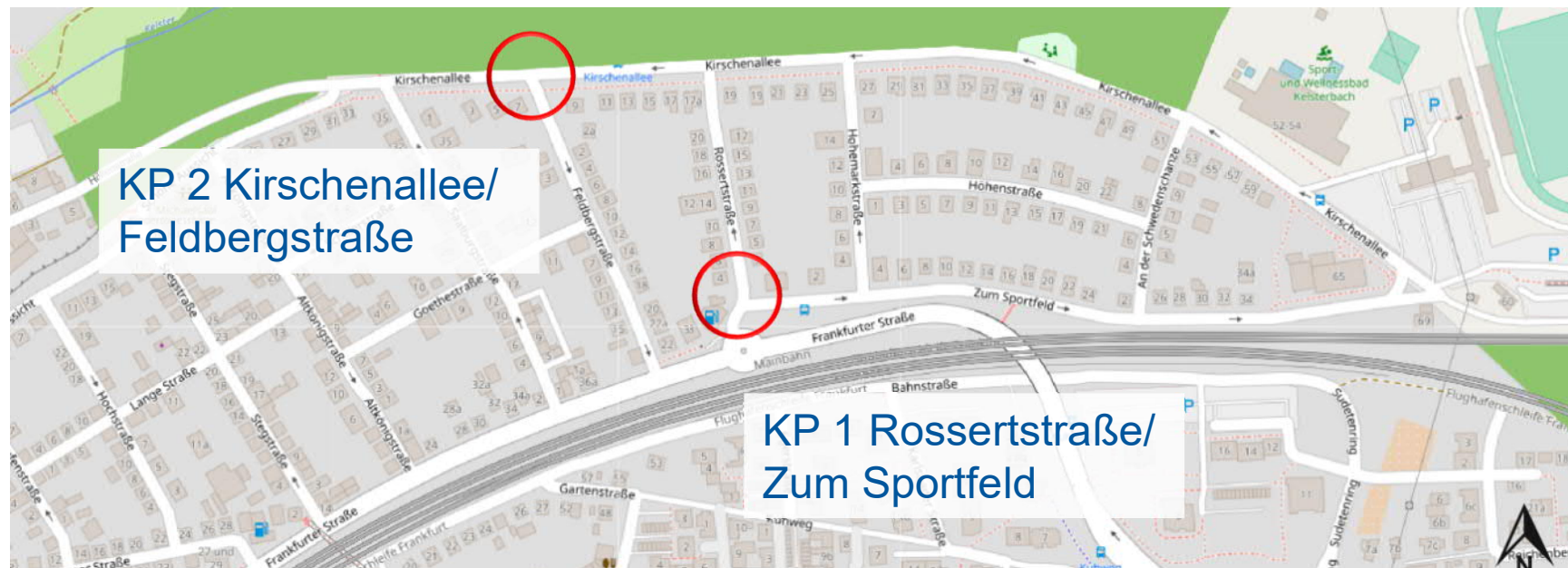
- Zwei Buslinien im Planungsraum
 - Linie 74: Kelsterbach Sportpark - Kelsterbach Niederhölle
 - Linie 75: Kelsterbach Friedhof - Raunheim Tejostraße
- Haltestellen
 - Haltestelle Kirschenallee
 - Haltestelle Sportpark
 - Haltestelle Zum Sportfeld
 - Haltestelle Kelstergrund (außerhalb des Planungsraums)
- Takt (werktags)
 - Linie 74: 6 bis 20 Uhr alle 60 min, zwischen 8 - 9 Uhr alle 30 min
 - Linie 75: 5 bis 22 Uhr alle 60 min
- Takt (Wochenende)
 - Linie 74: 6 bis 20 Uhr alle 60 min
 - Linie 75: Bedienung der Linie nur werktags

Bestandsaufnahme Busangebot Linien 74 und 75



Bestandsaufnahme Verkehrserhebung

- Verkehrserhebung an den beiden Haupteinschließungspunkten des Quartiers
 - KP 1 Rossertstraße / Zum Sportfeld
 - KP 2 Kirschenallee / Feldbergstraße
- Anonymisierte videogestützte Verkehrserhebung über jeweils 24 h:
Dienstag 21.08.2018, Donnerstag 23.08.2018 und Samstag 25.08.2018



Bestandsaufnahme

Erhebung KP 1 Rossertstraße / Zum Sportfeld

Position Videokamera



Blickrichtung Videokamera



Bestandsaufnahme Erhebung KP 2 Kirschenallee / Feldbergstraße

Position Videokamera



Blickrichtung Videokamera

Bestandsaufnahme

Auswertung der Verkehrsnachfrage

Allgemein vorab:

- Insgesamt über den Tag wenig Verkehr
(DI/DO rund 1.845 Kfz pro Tag und Richtung, SA rund 1.430 Kfz pro Tag)
- Tagsüber (6-22 Uhr) Dienstag/Donnerstag 95 % Samstag 90 %
- Nachts (22-6 Uhr) Dienstag/Donnerstag 5 % Samstag 10 %
- Tagsüber insgesamt nur geringe Schwankungen (bezogen auf Absolutwerte)

Spitzenstunden treten an beiden KP unterschiedlich auf

- KP 1: Absolute Morgenspitze = SA, 25.08.2018, 09:45 - 10:45 Uhr
- KP 2: Absolute Morgenspitze = DI, 21.08.2018, 07:45 - 08:45 Uhr
- KP 1: Absolute Abendspitze = DO, 23.08.2018, 17:30 - 18:30 Uhr
- KP 2: Absolute Abendspitze = DO, 23.08.2018, 16:45 - 17:45 Uhr

Gesamtspitze des an beiden KP gleichzeitig auftretenden Verkehrsaufkommens

- Gesamt Vormittag: In der Summe 234 Kfz (25.08.2018 / 09:30 - 10:30 Uhr)
- Gesamt Nachmittag: In der Summe 392 Kfz (23.08.2018 / 17:30 - 18:30 Uhr)

Bestandsaufnahme Leistungsfähigkeitsnachweise nach HBS

Betrachtet wird die maßgebliche gemeinsame Spitzenstunde
Donnerstag Nachmittag 17:30-18:30 Uhr

QSV nach HBS 2015	Spitzenstunde
KP 1 Rossertstraße / Zum Sportfeld (unsignalisierter KP)	QSV = A
KP 2 Kirschenallee / Feldbergstraße (unsignalisierter KP)	QSV = A

Ergebnis: rechnerisch mittlere Wartezeiten von maximal 2-3 Sekunden

Bestandsaufnahme

Analyse / Zusammenfassung

- Selbst in verkehrlichen Spitzenstunden sind keine Leistungsfähigkeitsdefizite an den Knotenpunkten im Quartier Kirschenallee erkennbar.
- Pkw-Stellplätze sind wohnstandortnah in angemessener Anzahl vorhanden, ausgewichen werden kann in Nachbarschaft (ggf. auf Parkplatz am Freizeitbad).
- Konflikt zwischen schmalen Straßenquerschnitten und den Anforderungen des ruhenden und fließenden Verkehrs. Vorrangig betroffen: Fahrzeuge größer als PKW (= Busse, Lieferverkehr, Entsorgungsfahrzeuge), Polizei, Rettungsdienste
- Engstellen in Nord-Süd-Verbindungen, z.B. Feldbergstraße (Linienbusverkehr!), und im Bereich der im Zweirichtungsbetrieb befahrbaren Kirschenallee
 - Auswirkung auf Pünktlichkeit und Fahrplanstabilität des ÖPNV und die Erreichbarkeit durch Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr, Notarzt, Polizei)
- Ggf. ungünstig: gebietsbezogener Quellverkehr fährt aufgrund der heutigen Einbahnstraßenregelung überwiegend über den Knotenpunkt Feldbergstraße/ Frankfurter Straße aus dem Quartier aus
 - Erschwertes Linkseinbiegen in die in Tagesspitzen mutmaßlich stark befahrene Frankfurter Straße

Gliederung

- Anlass / Aufgabenstellung
- Bestandsaufnahme und –analyse
 - Straßenraum
 - Buslinien
 - Verkehrsnachfrage / -erhebung
- Entwicklung einer künftigen Verkehrskonzeption
 - Umsetzungsempfehlung
 - Parkraumanalyse
 - Bereiche
 - Maßgebende Stunde
 - Ableitung bzgl. Umsetzungsempfehlung
- Bewertung / Fazit bzgl. der empfohlenen Verkehrskonzeption

Künftige Verkehrskonzeption

Unveränderliche Fixpunkte und Variablen

- Unveränderte Fixpunkte
 - Straßenquerschnitte
 - Busfahrplan / Haltestellenfolge
 - zulässige Geschwindigkeit
- Variablen
 - Zulässige Fahrbeziehungen / Einbahnstraßen / Zweirichtungsverkehr
 - Ruhender Verkehr (Pkw-Stellplätze, Park- und Halteverbote)
 - Busrouten, Bushaltestellen (Standort, Straßenseite)

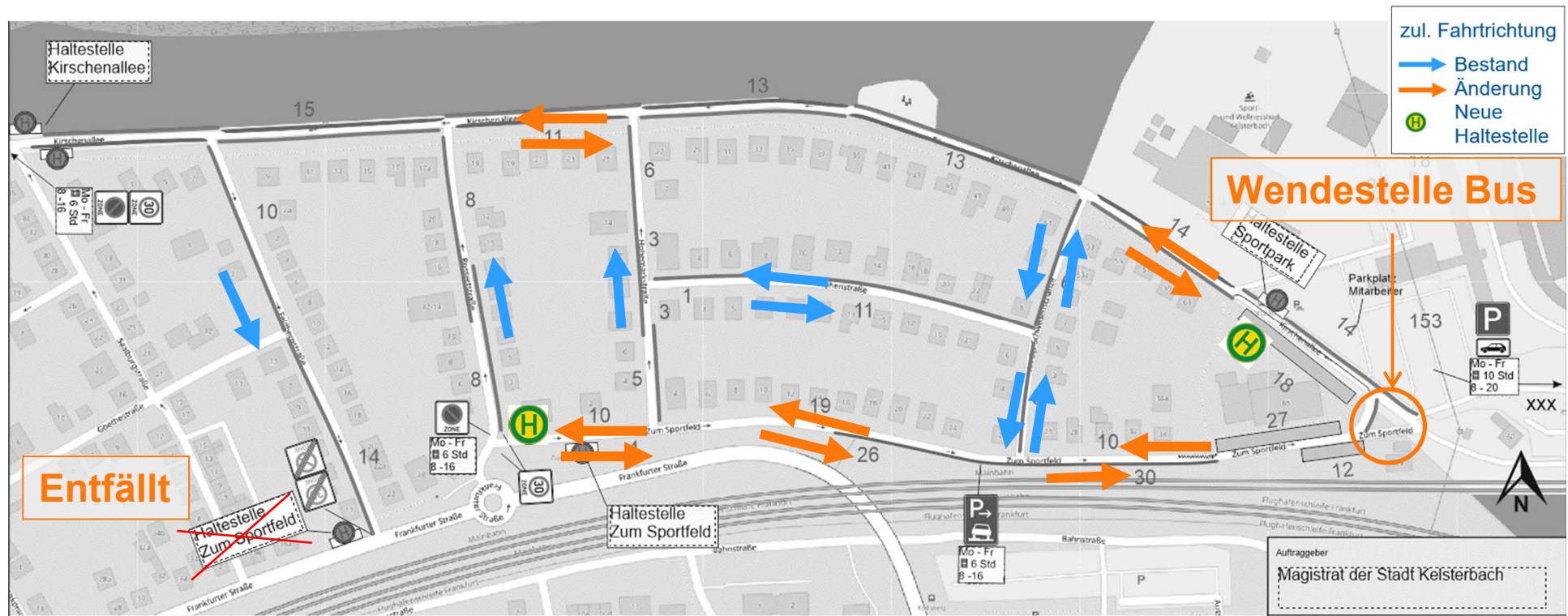
Künftige Verkehrskonzeption

Bewertungskriterien

- Bus-Fahrplanstabilität
- Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge von Polizei, Feuerwehr, Rettungsdienste
- Allgemeiner Verkehrsablauf
- Auswirkung der Verkehrsführung auf die Anwohner (kurzwegig / umwegig)
- Auswirkung der Verkehrsführung auf die Nachfrager der Freizeitnutzungen
- Anzahl der von der Umplanung betroffenen PKW-Stellplätze im öffentlichen Raum
- Umsetzungsaufwand

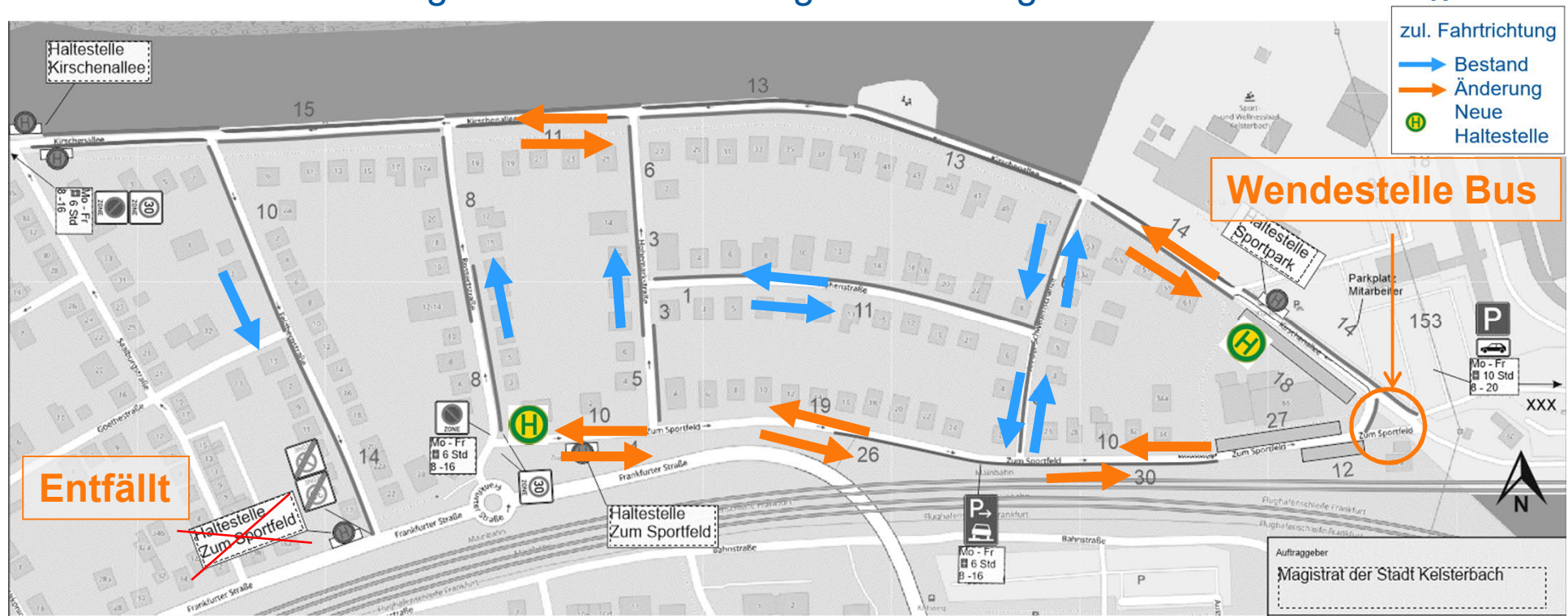
Künftige Verkehrskonzeption Umsetzungsempfehlung

- ZIV hat für das Quartier Kirschenallee verschiedene konzeptionelle Entwürfe für eine künftige Verkehrsführung entwickelt und bewertet.
- Umsetzungsempfehlung:
Kirschenallee und Zum Sportfeld durchgehend Zweirichtungsverkehr, Buswende an deren Knotenpunkt, Haltestellen Sportpark und Zum Sportfeld in beiden Richtungen (analog Kirschenallee), Entfall Interimshalt an Frankfurter Str.



Künftige Verkehrskonzeption Umsetzungsempfehlung

- Vorteil der empfohlenen Konzeption:
Große Flexibilität für Anwohner, Bus- und Radverkehr, Nutzer der Sportanlagen, gleichmäßige Verteilung der Verkehrsnachfrage
- Aber: Zweirichtungsverkehr erfordert Verkehrsfläche für Begegnungsverkehr, was zu Lasten des ruhenden Verkehrs geht.
- Deshalb: Prüfung / Bestandserfassung der derzeitigen Parkraumauslastung



Künftige Verkehrskonzeption

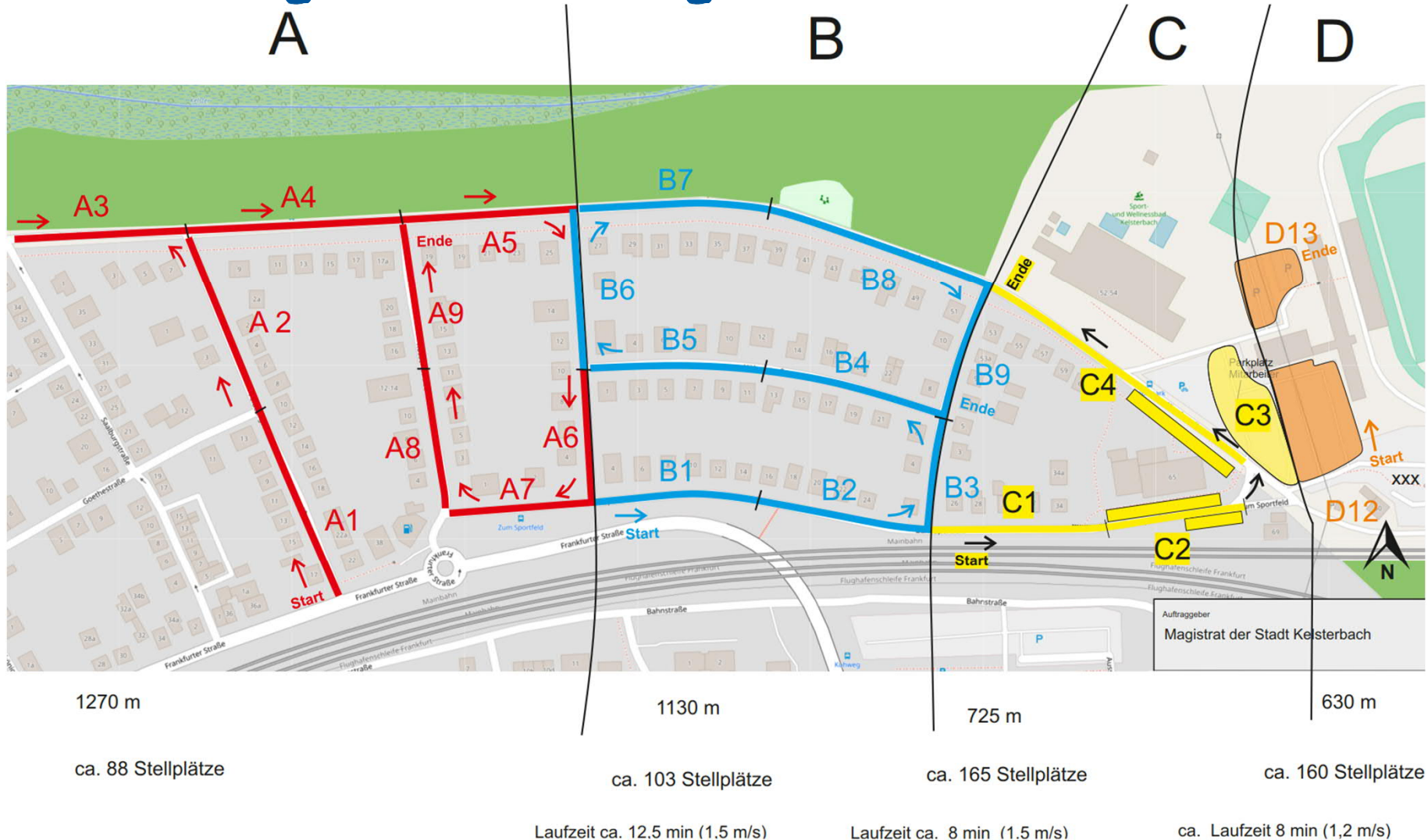
Bestandserfassung Ruhender Verkehr

Methodik

- Bestandserfassung des Ruhenden Verkehrs im Quartier Kirschenallee zwischen Feldbergstraße und Freizeitbad an einem Abend eines mittleren Werktags (Di-Do) außerhalb des Einflusses von Ferien, Feiertagen, etc.
- Ortsbegehung durch Erhebungspersonal
- Stündliche Erfassung aller parkenden Kfz (Kennzeichen ohne Ortskennung) außerhalb von Privatgrund (d.h. in Kirschenallee auch Erschließungsbereiche) und ohne Berücksichtigung, ob Parken zulässig ist.
- Differenzierung des Erhebungsraums in Bereiche und Teilabschnitte, so dass je Erheber etwa 15 Minuten Fußweg anfallen und die anschließende Auswertung möglichst feinkörnig ist und leicht nachvollziehbare Bewertungen und Schlüsse zulässt.

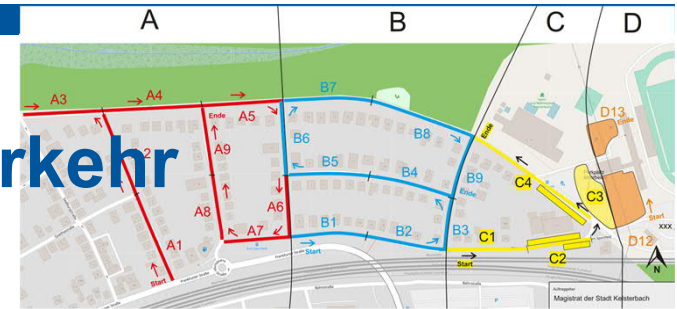
=> Durchführung der Erhebung:
Dienstag, 4.12.2018, zwischen 18 und 22.30 Uhr,
durch vier entsprechend geschulte Mitarbeiter der ZIV GmbH.

Künftige Verkehrskonzeption Bestandserfassung Ruhender Verkehr Erhebungsdurchführung: Bereiche + Teilabschnitte



Auftraggeber
Magistrat der Stadt Kelsterbach

Künftige Verkehrskonzeption Bestandserfassung Ruhender Verkehr Erhebungsdurchführung Erhebungsbogen



Bereich: _____ Name: _____ Blatt - Nr.: _____

Kennzeichen	Uhrzeit des Rundgangs					Bemerkungen
	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	

Auswertung am Beispiel Teilabschnitt A9 (Rossertstraße, nördliche Hälfte)

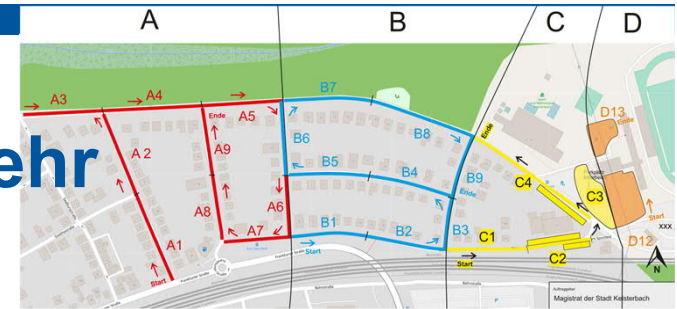
Bereich:	A9	Kapazität:		8	Auswertung		
Uhrzeit des Rundgangs							
Kennzeichen	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	Parkdauer ca. (h)	Bemerkung
DH260	x	x	x	x	x	5	
VG24	x	x				2	
L158	x	x	x	x	x	5	
BB89	x	x	x	x	x	5	
ME215	x	x	x	x	x	5	
WP217	x	x	x	x	x	5	
VA293	x	x	x	x	x	5	
B1304			x	x	x	3	
JE974			x	x		2	

Belegung	Uhrzeit	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
Belegung		7	7	8	8	7
Anfahrt		7	0	2	0	0
Abfahrt		0	0	1	0	1
Kapazität:		8	8	8	8	8
90% der Kapazität:		7,2	7,2	7,2	7,2	7,2
Auslastung:		88%	88%	100%	100%	88%

Künftige Verkehrskonzeption

Bestandsanalyse Ruhender Verkehr

Bereiche A bis D



Bereich A

Belegung	Uhrzeit	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
Belegung		69	69	73	70	70
Anfahrt		69	6	7	2	4
Abfahrt		0	6	2	5	4
Kapazität:		94	94	94	94	94
90% der Kapazität:		84,6	84,6	84,6	84,6	84,6
Auslastung:		73%	73%	78%	74%	74%

Bereich B

Belegung	Uhrzeit	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
Belegung		38	37	38	36	41
Anfahrt		38	3	2	2	6
Abfahrt		0	4	1	4	1
Kapazität:		103	103	103	103	103
90% der Kapazität:		92,7	92,7	92,7	92,7	92,7
Auslastung:		37%	36%	37%	35%	40%

Bereich C

Belegung	Uhrzeit	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
Belegung		76	62	54	36	19
Anfahrt		76	11	12	0	1
Abfahrt		0	25	20	18	18
Kapazität:		125	125	125	125	125
90% der Kapazität:		112,5	112,5	112,5	112,5	112,5
Auslastung:		61%	50%	43%	29%	15%

Bereich D

Belegung	Uhrzeit	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
Belegung		74	80	71	50	17
Anfahrt		74	45	11	3	0
Abfahrt		0	39	20	24	33
Kapazität:		201	201	201	201	201
90% der Kapazität:		180,9	180,9	180,9	180,9	180,9
Auslastung:		37%	40%	35%	25%	8%

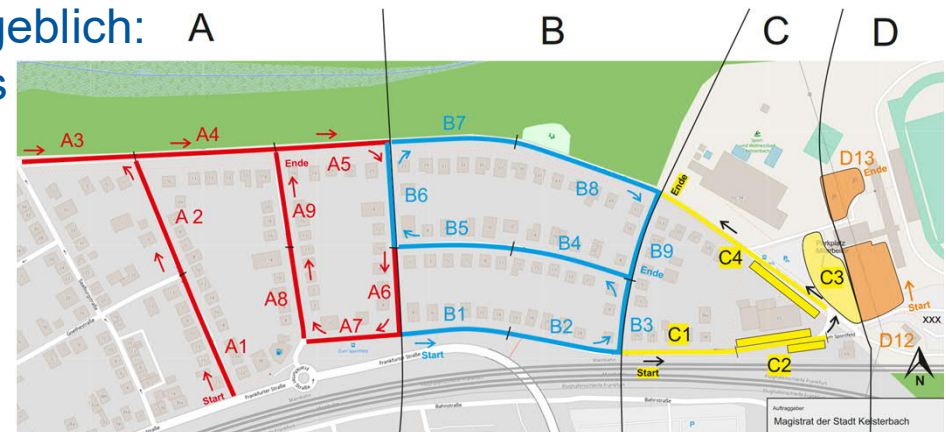
Künftige Verkehrskonzeption

Bestandsanalyse Ruhender Verkehr

Maßgebliche Stunde: Bereiche A, B + Abschnitt C1

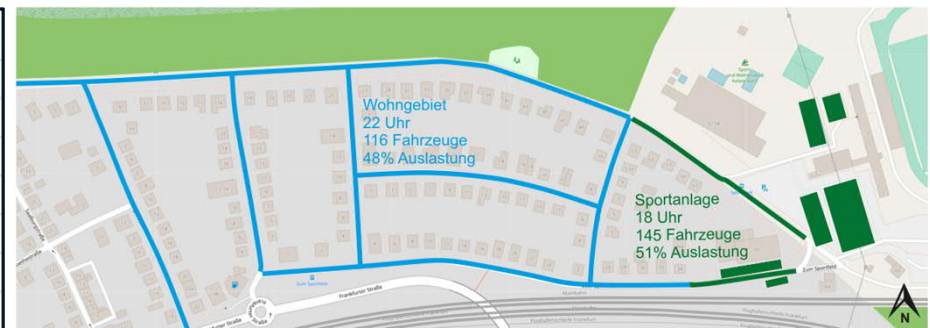
Für Ruhenden Verkehr im Quartier maßgeblich:
 Stunde des größten Parker-Aufkommens
 in den Wohnabschnitten,
 d.h. Bereiche A und B komplett
 sowie Teilabschnitt C1

Restliche Abschnitte sind stark durch
 Freizeitnutzungen beeinflusst.



Summe Wohnbereiche A+B+C1

Belegung	Uhrzeit	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
Belegung		112	110	115	110	116
Anfahrt		112	9	9	4	11
Abfahrt		0	11	3	9	5
Kapazität:		237	237	237	237	237
90% der Kapazität:		213,3	213,3	213,3	213,3	213,3
Auslastung:		47%	46%	49%	46%	49%

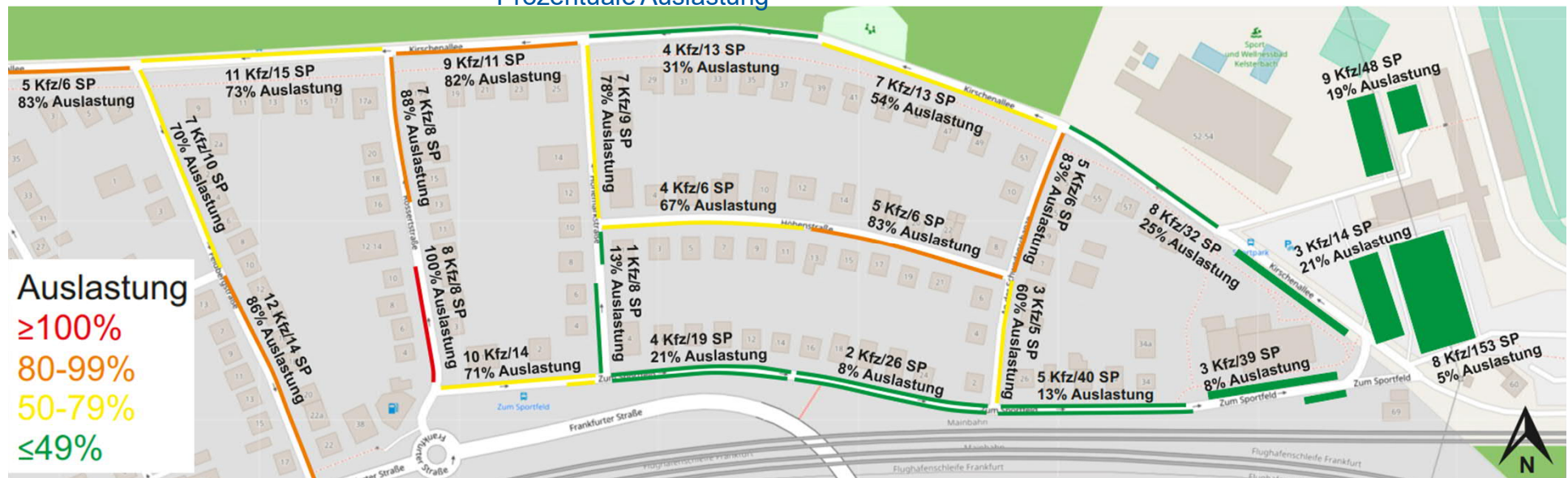


=> Maßgebend: ab 22 Uhr

Künftige Verkehrskonzeption Bestandsanalyse Ruhender Verkehr Auslastung zur maßgeblichen Stunde (22 Uhr)

Parkraumbelegung am Dienstag, 4.12.2018, um 22 Uhr je Teilabschnitt

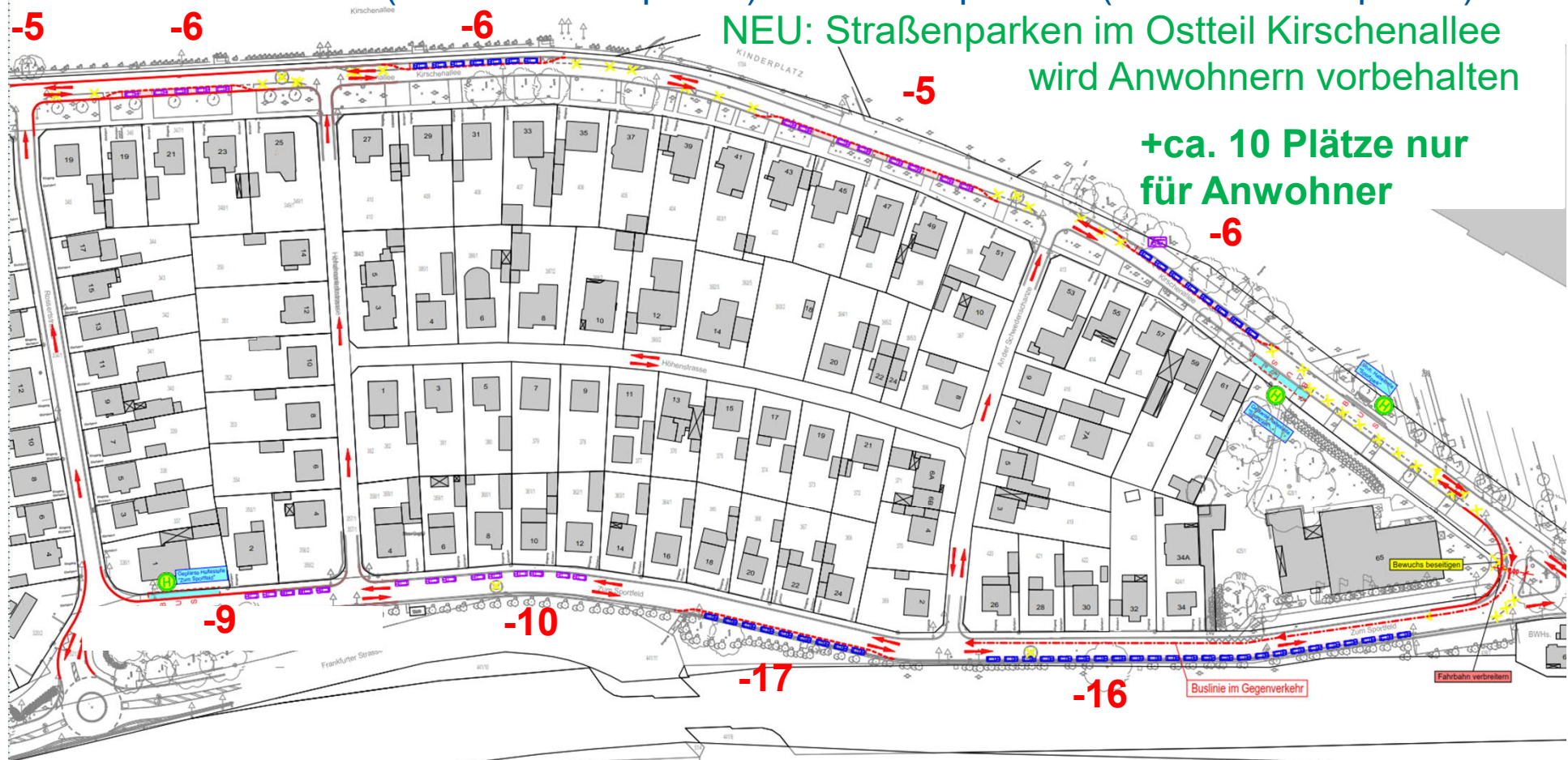
Darstellung jeweils Anzahl geparkte Fahrzeuge / Anzahl verfügbare zulässige Pkw-Stellplätze
Prozentuale Auslastung



Westlich der Hohemarkstraße hohe Auslastungen von über 70 %
Östlich der Hohemarkstraße in Kirschenallee und Zum Sportfeld
sehr niedrige Auslastung (nur einseitig angebaut)

Künftige Verkehrskonzeption Abgleich mit „Sehring-Planung“

Planung des Ing.-Büros Sehring hat Stellplatz-Verfügbarkeit geprüft für den Fall „Zweirichtungsverkehr mit Linienbusbetrieb in Kirschenallee und Zum Sportfeld“. Dadurch reduziert sich das öffentliche Stellplatzangebot gegenüber dem Bestand in Kirschenallee (minus 28 Stellplätze) und Zum Sportfeld (minus 52 Stellplätze).



Künftige Verkehrskonzeption Heutige Stellplatznachfrage zur maßgebl. Stunde vs. „Sehring-Planung“

Interpretation der Bestands-Stellplatznachfrage bei Berücksichtigung des verfügbaren öffentlichen Stellplatzaufkommens der „Sehring-Planung“



Darstellung jeweils
Anzahl geparkte Fahrzeuge / Anzahl verfügbare zulässige Pkw-Stellplätze
Prozentuale Auslastung

Ergebnis:

Überlastung von Teilabschnitten westlich der Hohemarkstraße
(10 Pkw über Kapazität, 14 Pkw über Zielgröße von 90 % Stellplatz-Auslastung)

Hinweis: Bezugsgröße umfasst jeweils nur zulässige Stellplätze im öffentlichen Straßenraum
(= also exklusive Grundstücks-Erschließungsbereiche)

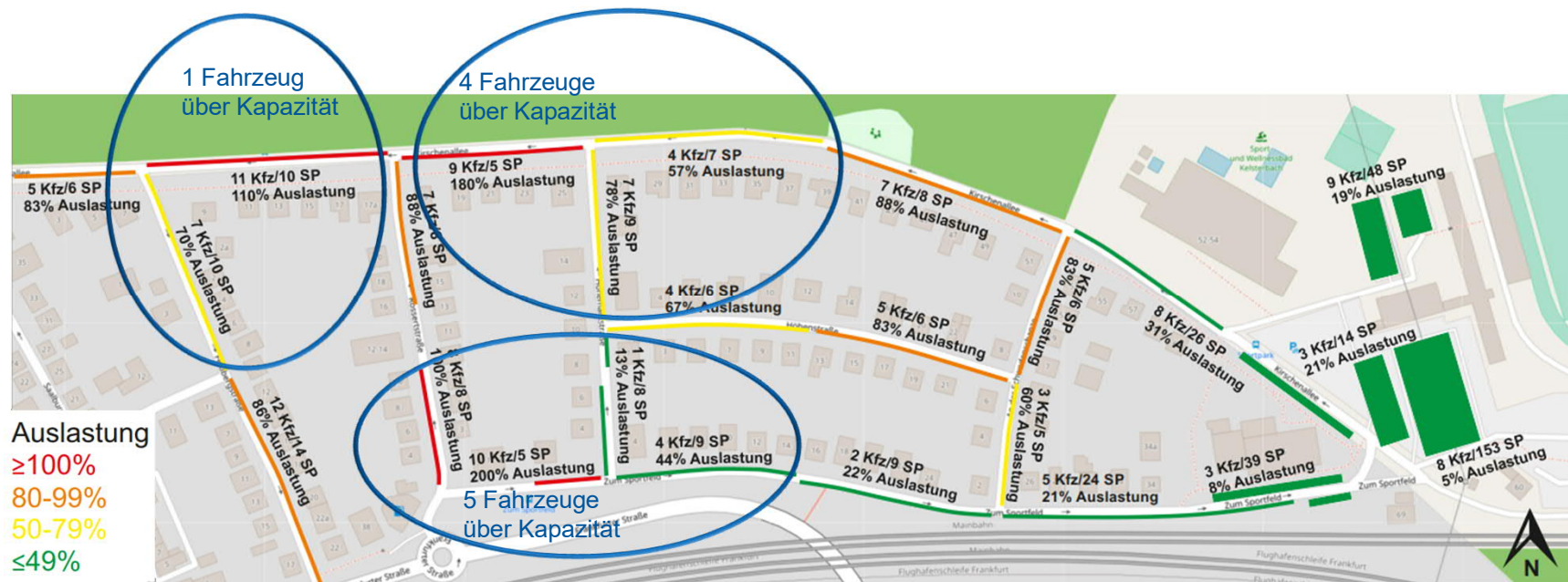
Künftige Verkehrskonzeption

Bestandsnachfrage zur maßgeblichen Stunde vs. „Sehring-Planung“

Auswirkung:

Fahrzeuge aus dann überlasteten Teilabschnitten

werden in direkt benachbarten Abschnitten ausreichend Stellplätze finden

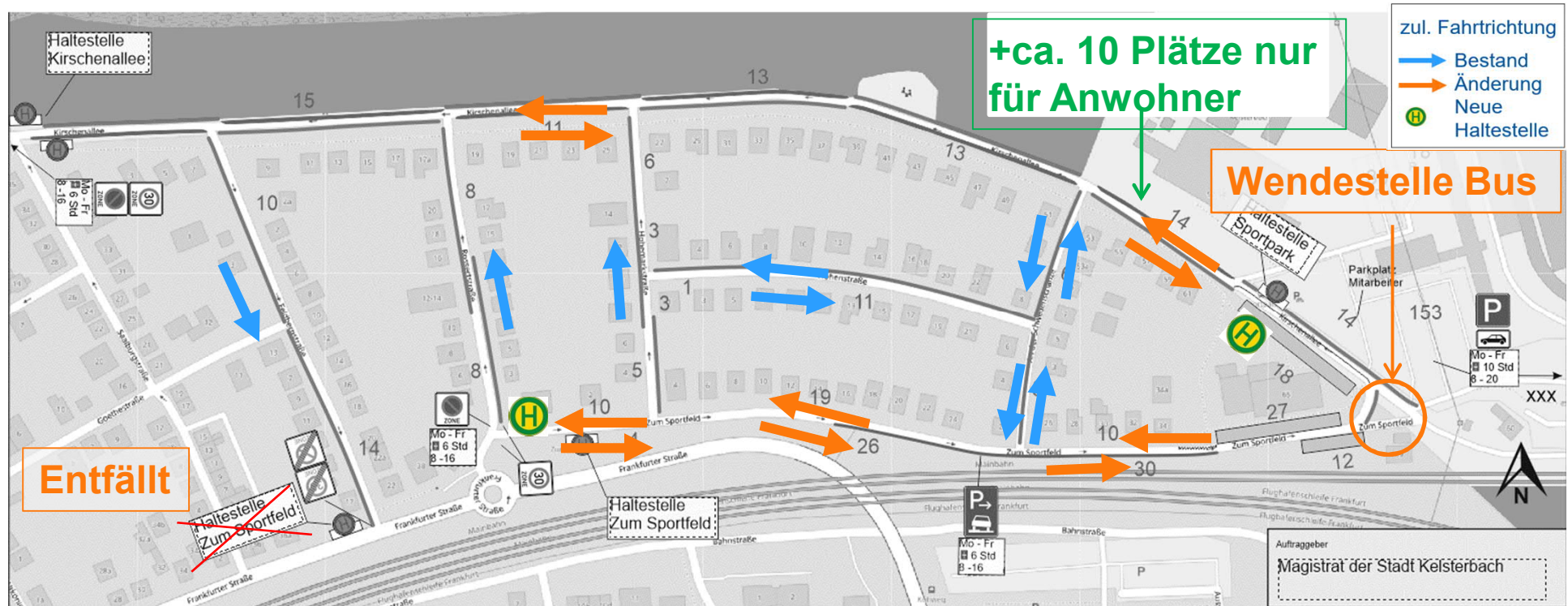


Gliederung

- Anlass / Aufgabenstellung
- Bestandsaufnahme und –analyse
 - Straßenraum
 - Buslinien
 - Verkehrsnachfrage / -erhebung
- Entwicklung einer künftigen Verkehrskonzeption
 - Umsetzungsempfehlung
 - Parkraumanalyse
 - Bereiche
 - Maßgebende Stunde
 - Ableitung bzgl. Umsetzungsempfehlung
- Bewertung / Fazit bzgl. der empfohlenen Verkehrskonzeption

Bewertung / Fazit der Umsetzungsempfehlung

Kirschenallee, Zum Sportfeld und Schwedenschanze durchgehend Zweirichtungsverkehr

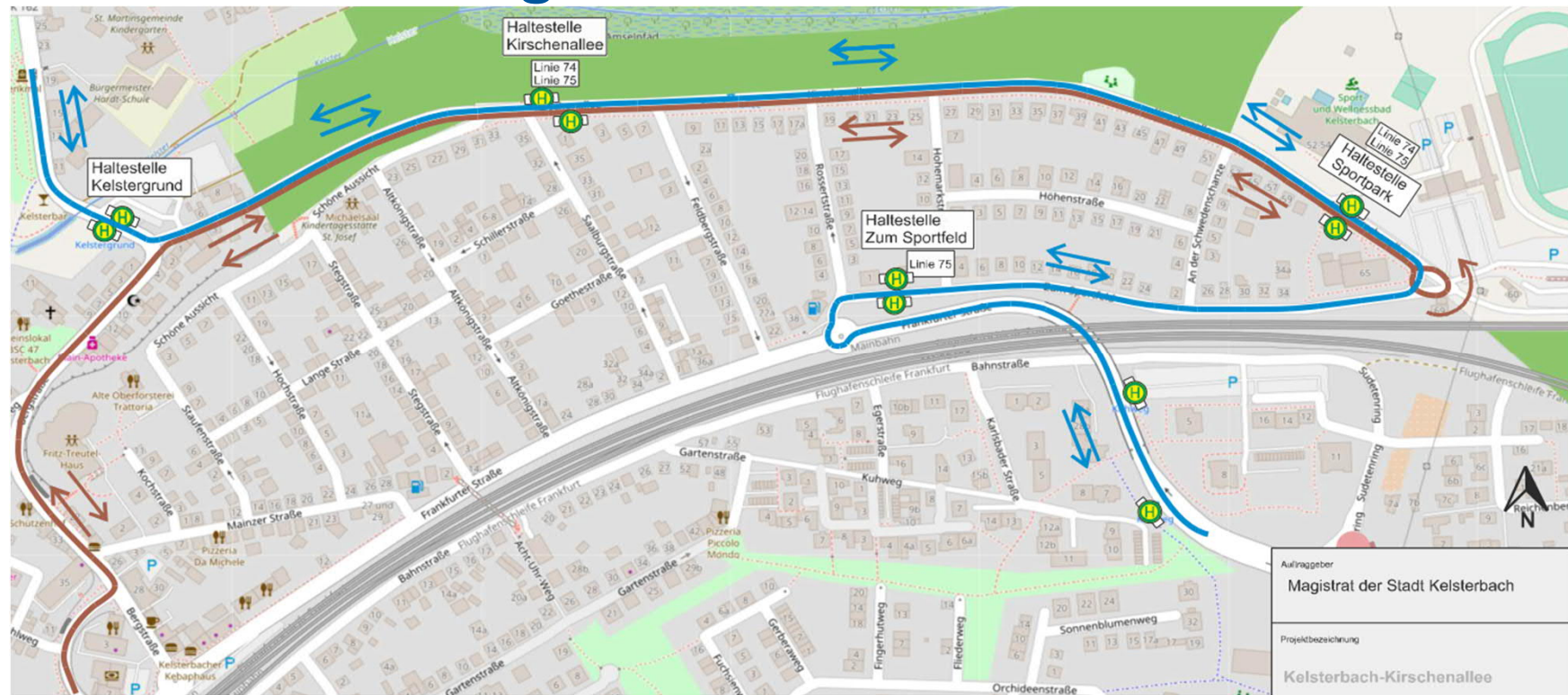


- Kirschenallee und Zum Sportfeld durchgehend in beiden Richtungen befahrbar, dadurch deutliche Verbesserung für Buserschließung des Quartiers und auch für Radverkehr
- Mehr Flexibilität für Buslinienführung möglich mit neuen Bushaltestellen in Gegenrichtung an beiden Haltestellen Zum Sportfeld und Sportpark und Buswendestelle am KP Kirschenallee / Zum Sportfeld
- Infolge Begegnungsverkehr entfallen öffentliche Pkw-Stellplätze im Quartier (Kirschenallee, Zum Sportfeld), was aber angesichts der Parkraumnachfrage und guten fußläufigen Erreichbarkeit hinnehmbar ist
- Neu: Straßenbegleitende Stellplätze an Kirschenallee nahe Schwimmbad sollen nur für Anwohner sein

zulässige Fahrtrichtung

➔ Bestand
➔ Änderung
H Neue Haltestelle

Bewertung / Fazit der Umsetzungsempfehlung Buserschließung des Quartiers



- Heute müssen beide Buslinien 74+75 durch enge Feldbergstraße (störanfällig!), Unterdorf ist an Sportpark nur in einer Richtung angebunden (nur Heimweg)
- Künftig möglich:
Keine Linienbusse mehr durch enge Straßen in Nord-Süd-Lage, dadurch hohe Fahrplanstabilität
Linienverlauf der 75 vom Bahnhof über Kuhweg, Sportpark, Unterdorf und zurück

Bewertung / Fazit der Umsetzungsempfehlung Radverkehrsführung



- Heutige Radverkehrsführung in Zum Sportfeld zwingt Radfahrer vom Sportpark über die Kirschenallee auszufahren
Damit gilt heute auch für Radfahrer: Quartier kann in Richtung Frankfurter Straße / Bahnhof frühestens über die Feldbergstraße regulär verlassen werden
- Künftig: Radfahren in Kirschenallee und Zum Sportfeld (z.B. zum/vom Sportpark/Freizeitbad) wird durchgehend in beiden Fahrtrichtungen zulässig
➔ Kürzere Wege, höhere Attraktivität, keine „Geisterfahrer“

Bewertung / Fazit der Umsetzungsempfehlung

- Empfohlene Verkehrskonzeption bietet große Flexibilität für Bus und Rad, aber auch für Anwohner und die Nutzer der Sportanlagen.
 - Aber: Zweirichtungsverkehr erfordert Verkehrsfläche für Begegnungsverkehr im Zuge von Kirschenallee und Zum Sportfeld, was zu einer Reduzierung des dortigen öffentlichen Stellplatzangebots führt. Parkende Fahrzeuge würden dann in angrenzende Teilabschnitte ausweichen.
 - Bestandsanalyse des Parkraums im Quartier Kirschenallee vom Di., 4.12.2018 ergibt Maximalauslastungen im Wohngebiet von unter 50 %, dazu bestehen bei alltäglichen Bedingungen deutliche Restkapazitäten im Parkraum der Freizeitnutzungen.
 - Die bestehende Parkraumnachfrage lässt erwarten, dass nach Umsetzung der Verkehrskonzeption die verfügbaren Stellplätze östlich (und in) der Hohemarkstraße stärker nachgefragt werden als heute, den Stellplatzbedarf aber decken können. Die damit verbundene Entfernung zwischen Wohnstandort und Stellplatz ist mit vereinzelt bis rund 2-3 Minuten Fußweg als hinnehmbar einzuschätzen.
- ➔ **Gewünschte Verbesserungen für Buserschließung und für Radverkehr im Quartier werden mit der empfohlenen Verkehrskonzeption erreicht.**
- ➔ **Erreichbarkeit für Einsatzfahrten ist ebenfalls verbessert.**
- ➔ **Für Anwohner ist im Allgemeinen keine Verschlechterung zu erwarten.**



Zentrum
für integrierte
Verkehrssysteme



Mobilität mit System

Kontakt:

Dipl.-Ing.
Frank Striegl
(06151) 27028 - 49
striegl@ziv.de



Drucksache Nr. 82/2019

Dokumentart: **Beschlussvorlage**
öffentlich

12.03.2019 / Hm-TT

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	19.03.2019	beschließend
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	25.03.2019	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	28.03.2019	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	01.04.2019	beschließend

Betreff:

Neue Stadtmitte;

Bericht Verkehrszählung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, Folgendes zu beschließen:

1. Der vorgelegte Bericht Verkehrszählung „Neue Stadtmitte/ Sandhügelplatz“ Stand Februar 2019 vom Büro Kolb & Küllmer, Griesheim wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. Zur Verbesserung des Verkehrsflusses und der Sicherheit der Fußgänger / Radfahrer sind folgende Maßnahmen vorgesehen / bereits angeordnet:
 - Absolutes Halteverbot im Bereich der Martin-Luther-Straße in Richtung Einmündung der Mörfelder Straße (bereits vollzogen),
 - Ausweisen eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches im Bereich der umgebauten Stadtmitte mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h nach § 39 StVO, Zeichen 274.1-51,
 - Einrichten einer ortsfesten Geschwindigkeitsüberwachungsanlage.

Sachdarstellung

Durch die Umgestaltung des Sandhügelplatzes mit Eröffnung des tegut Supermarktes und der Sparkasse hat der Verkehr in der Stadtmitte stark zugenommen. Insbesondere im Kreuzungsbereich Mörfelder Straße – Martin-Luther-Str./ Alte Mörfelder Str. kommt es in den Spitzenstunden zu Wartezeiten. Durch das gesteigerte Aufkommen an Kfz. fühlen Fußgänger sich gelegentlich beim Queren der Straße beeinträchtigt.

Dies wurde zum Anlass genommen, nach Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation zu suchen.

Eine Verkehrszählung des Büros Kolb & Küllmer hat ergeben, dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen hinter der vor dem Bau des Sandhügelplatzes vorgenommenen Prognose zurück bleibt. Gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen ist die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gewährleistet.

Aufgrund der zahlreichen Möglichkeiten für Fußgänger, die Mörfelder Straße zu queren, ist die Einrichtung von Querungsanlagen (Zebrastrreifen) nicht zweckmäßig. Die Verkehrszählung empfiehlt daher für den umgestalteten Bereich der Stadtmitte die Einrichtung eines Verkehrsberuhigten Geschäftsbereich 20 km/h nach § 39 StVO Zeichen 274.1-51. In diesem Bereich sind Fußgänger und Kfz baulich voneinander getrennt. Durch die geringe Geschwindigkeit ist das Queren der Straße überall möglich und zulässig.

Die Sicherheit soll gewährleistet werden durch den Wechsel des Fahrbahnbelages, was den Fahrzeugführern den besonderen Bereich erkennbar macht. Zusätzlich ist die Installation einer ortsfesten Geschwindigkeitsüberwachungsanlage beantragt.

Die verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich Mörfelder Straße – Martin-Luther-Str./ Alte Mörfelder Str. wurde bereits durch die Einrichtung eines Halteverbots in der Martin-Luther-Straße entzerrt.

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	I.2 – Liegenschaften, Sicherheit u. Ordnung
Personalrat	Keine Beteiligung notwendig
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	Keine Beteiligung notwendig

Bürgermeister Manfred Ockel

Anlage(n):

1. MV_Verkehrszählung_Anlage 1
2. MV Verkehrszählung_Anlage 2

Magistrat der Stadt Kelsterbach

Verkehrszählung Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Individualverkehr

“Neue Stadtmitte / Sandhügelplatz“

in der Mörfelder Straße in Kelsterbach

VORABZUG

Auftraggeber:



Magistrat der Stadt Kelsterbach
Mörfelder Straße 33
65443 Kelsterbach

Verfasser:

KK KOLB & KÜLLMER
Ingenieurgesellschaft mbH

Wasserwirtschaft und Verkehrsanlagen

Dieselstraße 4
Tel.: 06155/60748-0
Web: www.kolbkuellmer.de

64347 Griesheim
Fax: 06155/60748-8
info@kolbkuellmer.de

Aufgestellt: Februar 2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
0	Veranlassung 3
1	Auswertungsbericht 3
1.1	Bezugnehmend auf den Bericht von 2018..... 3
1.1	Zusammenfassung und Bewertung der Zählergebnisse des Berichtes von 2018 4

0 Veranlassung

Die Stadt Kelsterbach benötigt nach der Umgestaltung des Bereiches Neue Stadtmitte aktuelle Verkehrsstärken bezüglich des Fußgänger-, Radfahrer- und motorisierten Individualverkehrs. Diese Verkehrsströme und Laufbeziehungen im Bereich der neuen Stadtmitte wurden durch eine Verkehrszählung im Juni 2018 ermittelt. Die Auswertung der Verkehrszählung liegt im Bericht „Verkehrszählung Fußgänger, Radfahrer und motorisierter Individualverkehr – Neue Stadtmitte / Sandhügelplatz sowie Dahlienstraße / Lilienstraße in der Mörfelder Straße in Kelsterbach“ von Juni-November 2018 vor.

Basierend auf den Ergebnissen des Berichtes zur Bewertung einer Notwendigkeit eventuell erforderlicher Maßnahmen bezüglich der Einsatzbereiche von Querungsstellen, strebt die Stadt Kelsterbach an, das Tempolimit in der Mörfelder Straße von 30 km/h auf 20 km/h zu senken. Zudem wird eine vollständige Überwachung des Verkehrsraums in der Mörfelder Straße angestrebt.

1 Auswertungsbericht

1.1 Bezugnehmend auf den Bericht von 2018

An insgesamt fünf Zählpunkten wurden die auftretenden Verkehrsströme für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge erfasst. An zwei zusätzlichen Zählpunkten wurden die querenden Fußgänger und Radfahrer im inneren Platzraum unabhängig von Knotenpunkten mit festen Wegebeziehungen ermittelt.

Gezählt wurden alle Fahrtrichtungen der sieben Zählstellen getrennt nach Verkehrsströmen.

Zur Beurteilung der Belastung der Knotenpunkte und Querschnitte wurde die Spitzenstunde des jeweiligen Zählquerschnitts für Fußgänger, Radfahrer sowie für Kraftfahrzeuge ermittelt.

Für die Auswertung sind hauptsächlich die Verkehrsströme entlang der Mörfelder Straße relevant, da hier die größte Anzahl an Kfz aufgetreten ist. In Richtung Rathaus wurden im Zeitraum der Zählung 1.751 Kfz erfasst, davon 28 Lkw. In Richtung der Unterführung ergaben sich während dem Zählzeitraum 1.934 Kfz und davon 29 Lkw.

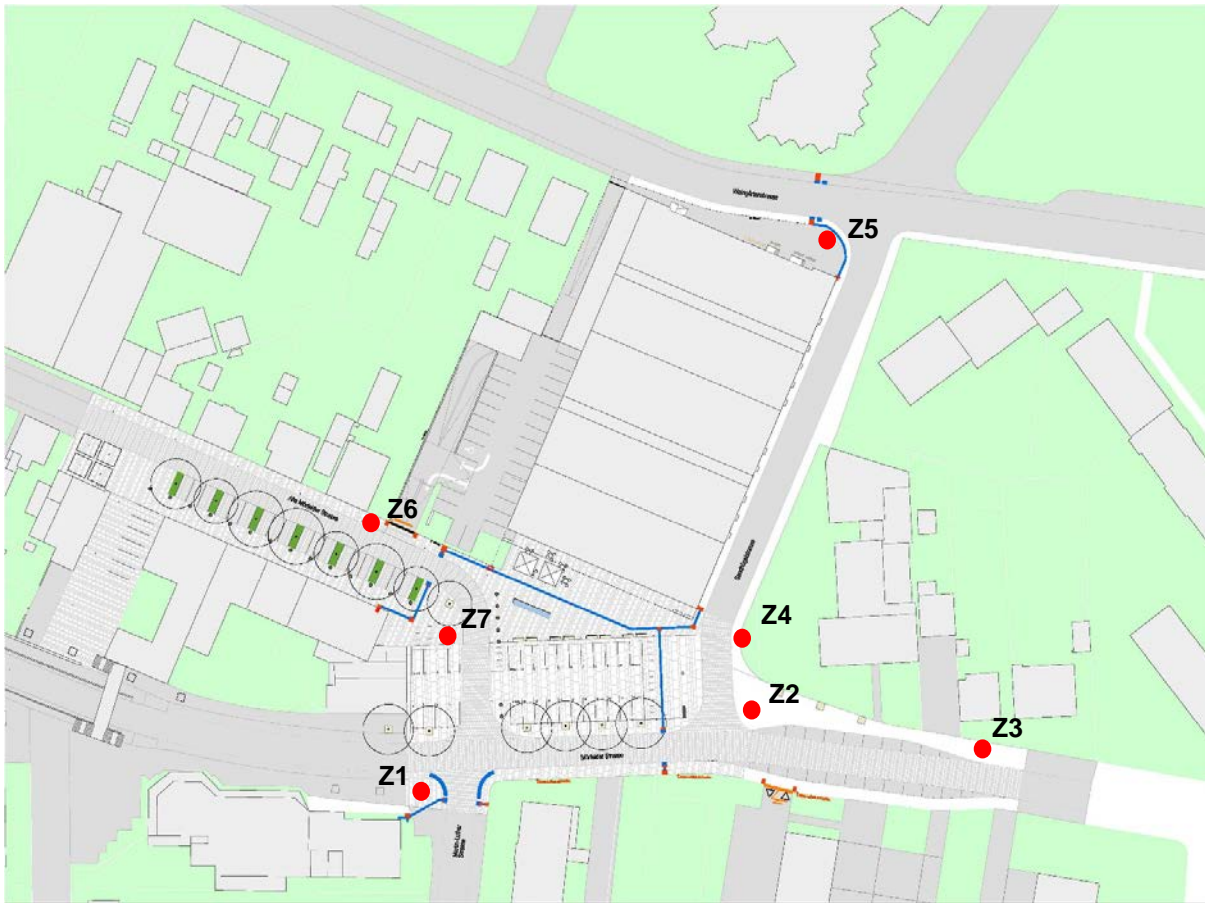


Abbildung 1: Übersicht der Zählstellen

1.1 Zusammenfassung und Bewertung der Zählergebnisse des Berichtes von 2018

Zur Bewertung einer Notwendigkeit eventuell weiter erforderlicher Maßnahmen bezogen auf Querungsstellen wird Bild 77 der RAS 2006 bzw. Bild 6 EFA 2002 herangezogen. Hierbei erfolgt die Auswertung jeweils nach Knotenpunkt/Zählstelle und nach der Spitzenstunde der Fußgänger und der Kfz. Dies bedeutet, dass für jede Zählstelle zwei Auswertungen, getrennt für Spitzenstunde der Fußgänger und Spitzenstunde der Kfz, bezüglich der Einsatzbereiche von eventuell weiteren Maßnahmen vorliegen (siehe Anlage 3, Bericht 2018).

Nach EFA 2002 besteht bei Höchstgeschwindigkeiten von 30 km/h und einer Kfz-Verkehrsstärke von nicht mehr als 500 Kfz/Spitzenstunde keine Notwendigkeit einer baulichen Maßnahme. Im Bereich des Einkaufsmarktes (Geschäftsbereich) musste auf Forderung der Stadt Kelsterbach die Notwendigkeit einer Querungsanlage noch einmal grafisch eingehend geprüft werden. In allen anderen Bereichen ergab sich keine Notwendigkeit einer Querungsanlage (siehe Tabelle 4 und Anlage 3, Bericht 2018).

Als Maßnahme ist im Bereich des Einkaufsmarktes eine Aufpflasterung als Mischfläche hergestellt worden. Da in diesem Bereich schon großflächige Aufpflasterungen vorhanden sind ergab sich, dass in diesem Bereich keine weiteren Maßnahmen notwendig sind. Zu beachten war hier ebenfalls, dass sich in einer Tempo-30-Zone auf einer längeren Strecke von bis zu 100 Metern unter Berücksichtigung des „wildes Querens“, auch in Schrägform, ein Angebot von

kanalisierenden Fußgängerüberwegen baulich eher schwierig umzusetzen ist, da dadurch das „wilde“ bzw. schräge Queren nicht unterbunden werden kann. Das Ergebnis des Berichtes war, dass die Aufpflasterung als Mischfläche mit Platzcharakter ohne Vorrang ausreichend ist.

1.2 Bewertung einer Tempo 20-Zone

Die Stadt Kelsterbach strebt an in der Mörfelder Straße im Bereich des Einkaufsmarktes (Geschäftsbereich) das Tempolimit von 30 Km/h auf 20 Km/h zu senken. Zudem sollen in diesem Bereich Anlagen zur vollständigen Überwachung des Verkehrsraumes errichtet werden. Welche Querungsanlagen für dieses Tempolimit notwendig sind, wird mittels Bild 77 der RAST 2006 überprüft. Für die Überprüfung hinzugezogen wird die Zählstelle Z1 mit der Spitzenstunde der Kfz, da sich im Bericht 2018 für diesen Fall die größte Notwendigkeit einer Querungsanlage ergab (siehe Anlage 3, S. 43, Bericht 2018). Die Überprüfung für ein Tempolimit von 20 km/h ist in Abbildung 2 dargestellt. Aus der grafischen Auswertung ergibt sich, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind und dass die Aufpflasterung in diesem Bereich, wie zuvor, eine ausreichende Maßnahme darstellt.

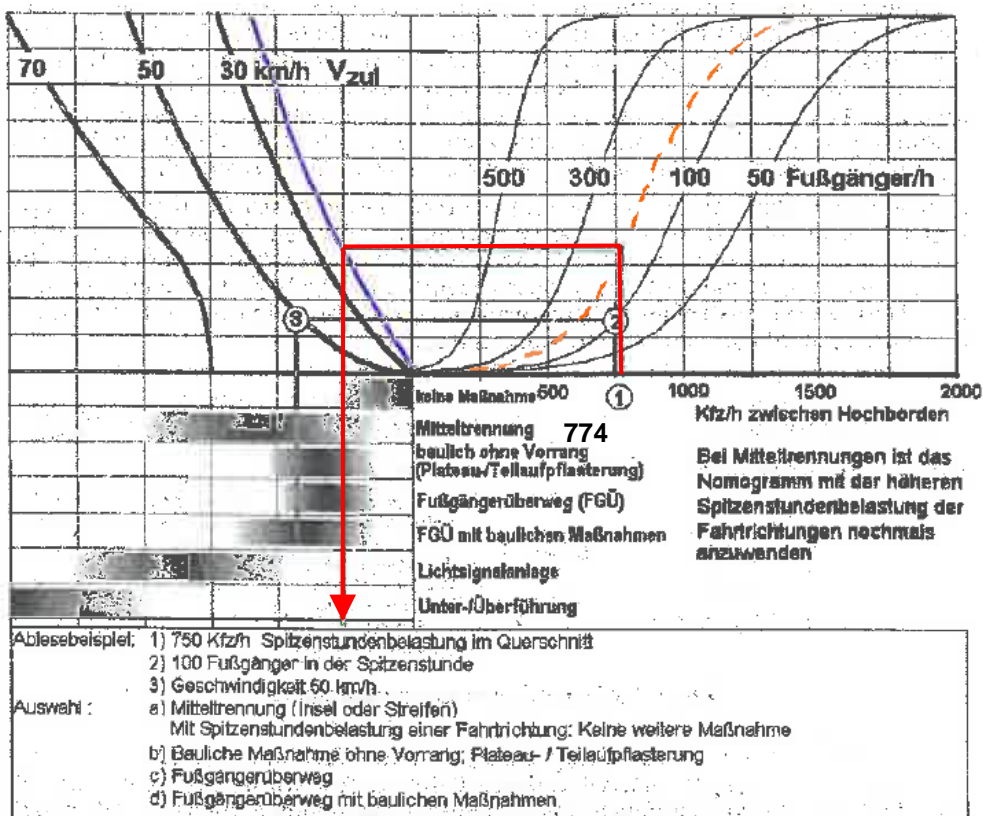


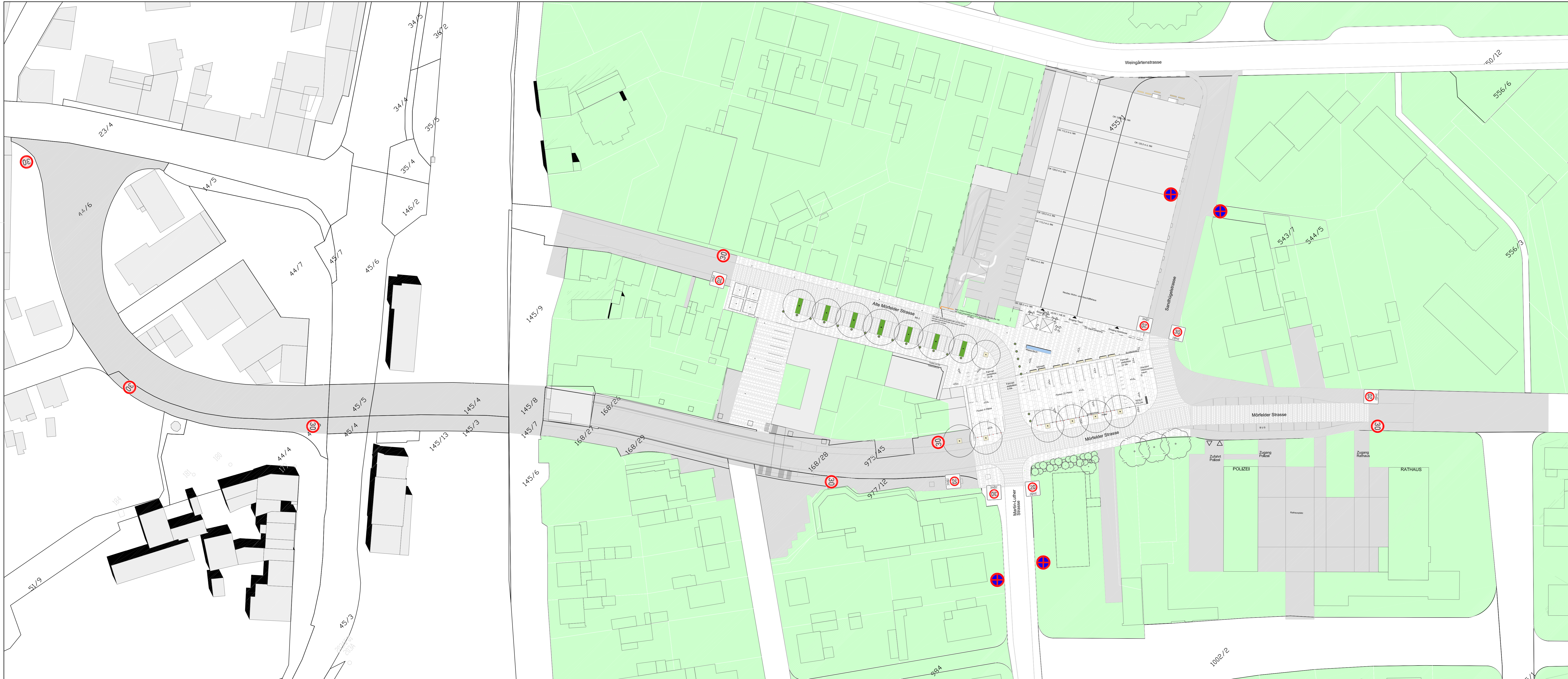
Abbildung 2: Zählstelle Z1, Spitzenstunde Kfz, Einsatzbereiche von Überquerungsanlagen an zweistreifigen Straßen mit Fahrbahnbreiten unter 8,50 m (Bild 77 RAST 2006)

Kolb & Küllmer Ingenieurgesellschaft mbH

Aufgestellt: Griesheim, 25.02.2019



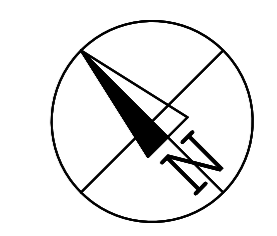
Dipl.-Ing. L. Küllmer



Legende

Bestand	Neu	Beschreibung
		Baum, Neupflanzung
		Baum, Bestand
		Gebüsch, Bestand
		Vorschriftzeichen 274-53 (genaue Festlegung des Standortes durch Verkehrsbehörde)
		Vorschriftzeichen 274.2-41 (genaue Festlegung des Standortes durch Verkehrsbehörde)
		Vorschriftzeichen 274.2-40 (genaue Festlegung des Standortes durch Verkehrsbehörde)
		Vorschriftzeichen 283-10 bis 283-30, genaue Festlegung des Vorschriftzeichen sowie des Standortes durch Verkehrsbehörde

Hinweis:
 Der Plan ist aus dem Katasterbestand und den Ausführungsplänen des Büros Bürkle zusammengestellt und ist als Übersichtsbasis verwendbar. Eine koordinatengenaue Verwendung zu Planungszwecken ist auf dieser Grundlage nicht möglich. Für Planungszwecke ist eine Vermessungsaufnahme mit Grenzanzeige und Ortsvergleichen unverzichtbar.



Bedarfsplanung/Studie

Index	Zeichen	L.K./V.S.	Datum	Änderung/ Ergänzung
1		L.K./V.S.	06.02.2019	Baumbestand eingefügt, Tempo-Zonen-Verkehrszeichen geändert

Auftraggeber:
 Der Magistrat Stadt Kelsterbach
 Mörfelder Straße 33
 65451 Kelsterbach

Planart:
 Lageplan Verkehrsflächen

Projekt:
 Neue Stadtmitte in Kelsterbach

Plannummer:	1	Projekt-Nr.:	
Maßstab:	1 : 500	Datum:	07.01.2019
Aufgestellt:	Griesheim, den 22.01. 20 19	Zeichen:	V.S.
Gesehen:			N.S.
			L.K.
		Geprüft:	
		Genehmigt:	



KOLB & KÜLLMER
 Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Verkehrsanlagen
 Beratende Ingenieure
 Dieselstraße 4
 64347 Griesheim
 Tel.: 0 61 55 / 60 74 8-0
 Fax: 0 61 55 / 60 74 86
 Mail: info@kolbkuellmer.de
 Web: www.kolbkuellmer.de

An den
Magistrat der Stadt Kelsterbach
über Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne
Stadtverordnetenbüro/Rathaus
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach

Kelsterbach, 26.03.2019

**Ergänzungsantrag der Wählerinitiative Kelsterbach zu Vorgang 82/2019,
Neue Stadtmitte; Bericht Verkehrszählung**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses und der Sicherheit der Fußgänger / Radfahrer werden folgende Maßnahmen zusätzlich ergriffen:

1. Einrichtung eines Fußgängerüberweges (Zeichen 293, StVO und Hinweis Zeichen 350 StVO) in der Martin-Luther-Straße an der Kreuzung Mörfelder Straße (Punkt 1 in der beigefügten Abbildung)
2. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Mörfelder Straße (Punkt 2)
3. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Alten Mörfelder Straße an der Kreuzung (Punkt 3)
4. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Alten Mörfelder Straße (Punkt 4)
5. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Mörfelder Straße (Punkt 5)
6. Einrichtung eines Fußgängerüberweges in der Sandhügelstraße (Punkt 6)
7. Rückbau von zwei Parkplätzen vor dem Ems-Hochhaus, so dass beiderseits Raum für Gehwege ist. (Markierung x1 und x2)
8. An der Seite zur Einfahrt auf den Parkplatz werden die Fahrradständer unter Wegfall von Parkplätzen von der Straße weiter abgesetzt, damit ein Gehweg entsteht (Markierung x3)
9. Der nördliche Gehweg in der Sandhügelstraße wird verbreitert auf mindestens 2,50 m (Markierung x4)

Begründung:

Zu Fuß gehen ist die umweltfreundlichste, platzsparendste und gesündeste Form der Mobilität. Doch in den verkehrsplanerischen/-technischen Regelwerken die gleichberechtigte Behandlung des Fußverkehrs erst spät verankert worden. Noch immer wird der Fußverkehr zu sehr als Selbstverständlichkeit wahrgenommen, obwohl ausreichend dimensionierte Gehwege und Fußverkehrsanlagen erheblich zur Lebens- und Aufenthaltsqualität, zur Verminderung von Lärm- und Schadstoffemissionen, zum Klimaschutz und zur Sicherheit beitragen. Dies betrifft in besonderem Maße schutzbedürftige VerkehrsteilnehmerInnen.

Die „Neue Mitte“ ist der von Fußgängerinnen und Fußgängern am häufigsten frequentierte Ort in Kelsterbach. Hier ist es besonders wichtig, die notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung kommt im Wesentlichen zu dem Schluss, dass "keine Maßnahmen erforderlich" seien, bzw. sieht unter Berufung auf EFA 2002 und RASt 2006 "keine Notwendigkeit einer baulichen Maßnahme".

Auffällig ist, dass sich die Untersuchung ausschließlich auf die erhobenen Verkehrszahlen bezieht, aber weder die Bedeutung der Querungsstelle für den Fußgängerverkehr noch die städtebaulichen Randbedingungen gemäß EFA 2002 heranzieht. Die Verkehrszahlen sind also nur einer von drei zu berücksichtigenden Aspekten.

Zu dem Termin der Verkehrszählung am Dienstag, den 12.06.2018 ist anzumerken, dass dies ein außergewöhnlich verregener, kühler Sommertag war. Es ist unverständlich, warum nicht verschiedene Wochentage unter verschiedenen Bedingungen in Betracht gezogen wurden (siehe Verkehrszählung Kirschenallee).

Lediglich an Knotenpunkt Z1 sieht die Untersuchung die Notwendigkeit einer baulichen Maßnahme und schreibt hierzu: "Als Maßnahme ist in diesem Bereich eine Aufpflasterung als Mischfläche ohne Vorrang hergestellt worden."

Aufpflasterungen als Gestaltungselemente zur Verkehrsberuhigung werden in den Regelwerken als Plateau- oder Teilaufpflasterungen beschrieben. Diese haben eine überschaubare Länge und sind mit Rampen versehen (vgl. Grundlagen der Straßenverkehrstechnik und der Verkehrsplanung - Band 1 Straßenverkehrstechnik, sowie RASt, 6.2.1.1; EFA, 3.3.6.1, Bild 2). Der Sinn von Aufpflasterungen besteht darin, dass sie von Autofahrern deutlich wahrgenommen werden, weil sich Belag und Höhe der Fahrbahn ändern. Sie müssen fahrdynamisch und optisch wirksam sein.

Im Bereich der Mörfelder Straße hat diese bauliche Maßnahme in ihrer Wirkung auf die Autofahrerinnen und Autofahrer nur geringe Auswirkungen, sie ist nicht wirksam. An der Vorrang, bzw. Vorfahrtsregelung gem. §8 StVO verändert sich nichts.

In der vorgelegten Verkehrsuntersuchung werden die Einsatzbereiche von Überquerungsanlagen anhand Bild 77, RASt 2006 und Bild 6 EFA 2002 dargestellt. Es wird aber nicht erwähnt, dass sich diese auf Einsatzbereiche von Überquerungsanlagen auf der Strecke bezieht. Querungsanlagen an Knotenpunkten sind gesondert zu betrachten.

Dennoch lässt sich anhand der Darstellung in der Verkehrsuntersuchung am Knoten Z1 (Abbildung 3, Seite 14) als empfehlenswert ein Fußgängerüberweg mit baulicher Maßnahme ableiten.

Abgesehen von der eindimensionalen Betrachtung der Regelwerke EFA und RASt durch die Verkehrsuntersuchung und dem außer Acht lassen der städtebaulichen Randbedingungen, sind gemäß R-FGÜ 2001 Fußgängerüberwege auch bei geringeren Verkehrszahlen möglich. Die Möglichkeit der Einrichtung von Fußgängerüberwegen ist gemäß R-FGÜ 2001 an allen Zählpunkten gegeben.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften verschiedener Fußgängergruppen (beispielsweise Kinder, Senioren, mobilitätsbehinderte Personen) sowie der Lage zu fußgängersensiblen Einrichtungen in der Neuen Mitte ist die Einrichtung von Querungsmöglichkeiten mit Vorrang absolut angemessen.

Die beantragten Fußgängerüberwege orientieren sich an den Querungspunkten, die bereits auf und um den Sandhügelplatz als taktiles Leitsystem eingelassen sind.

Gemäß VwV-StVO zu § 26 müssen Fußgängerüberwege „ausreichend“ voneinander entfernt sein. Das gilt nicht an Kreuzungen oder Einmündungen (VwV-StVO zu § 26, 4.4). Die ausreichende Entfernung ist zwischen den beiden Punkten 2 und 5 gegeben.

Die WIK bemängelt im Übrigen das Verhalten des Magistrats zu unserem Antrag vom 21.01.2019 nach Veröffentlichung der Verkehrszählungen. Die nun vorgelegte Untersuchung datiert vom 12.11.2018, lag also dem Magistrat bereits 2 ½ Monate vor unserem Antrag vor.

Mit freundlichen Grüßen



Bruno Zecha

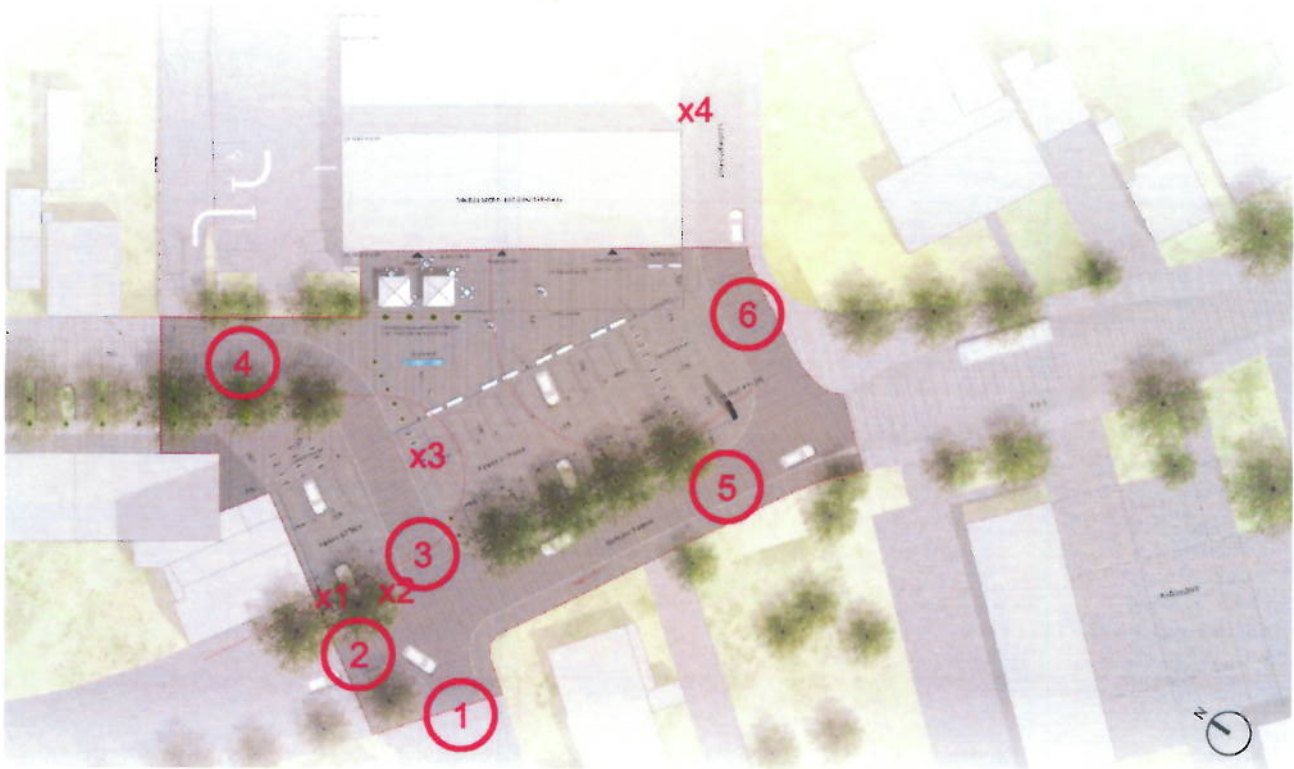


Abbildung zum Änderungsantrag der WIK Neue Stadtmitte



Drucksache Nr. 64/2019

Dokumentart: Kenntnisnahme
öffentlich

07.03.2019 / LE

Fachbereich, Stabsstelle, Eigenbetrieb	Finanzdienste
Fachdienst	Kämmerei und Steuerverwaltung
Sachbearbeiter/in	Herr Leonhardt

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	19.03.2019	zur Kenntnis
Haupt - und Finanzausschuss	28.03.2019	zur Kenntnis
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	01.04.2019	zur Kenntnis

Betreff:

Haushaltsbericht gemäß § 28 GemHVO über das vorläufige Ergebnis des Haushaltsjahres 2018

Beschlussvorschlag:

Der Haushaltsbericht über das vorläufige Ergebnis des Haushaltsjahres 2018 wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung

siehe Anlage

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen			
Haushaltsjahr			
Kostenstelle			
Sachkonto			
Investitionsnummer			
Bedarf bei außer- oder überplanmäßigen Ausgaben		Betrag Euro	
Deckungsvorschlag	Kosteneinsparung	Betrag Euro	Kostenstelle
			Sachkonto
			Kostenstelle

	Ertragserhöhung	Betrag Euro	Sachkonto
Die Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung			
Sonstige Hinweise:			
.			
.			

Stellungnahmen:

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

Anlage(n):

1. HH_Bericht_2018_2_HJ_Gesamt_Final



Stadt
Kelsterbach

HAUSHALTSBERICHT 2018

- vorläufiges Jahresergebnis zum 31.12.2018 -

Haushaltsbericht über den Vollzug des Haushaltsplanes 2018

– vorläufiges Ergebnis zum 31.12.2018 –

Einleitung

Mit der Einführung der Doppik hat der Landesgesetzgeber eine Berichtspflicht gesetzlich vorgeschrieben. Nach § 28 Abs. 1 GemHVO ist die Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung) mehrmals jährlich über den Stand des Haushaltsvollzugs zu unterrichten.

Auf welche Art und Weise die Unterrichtung zu erfolgen hat, ist im Gesetz nicht näher beschrieben. Allerdings schreiben die Verwaltungsvorschriften zu § 28 GemHVO vor, dass der Magistrat der Stadtverordnetenversammlung mindestens zweimal im Haushaltsjahr einen Bericht über den Haushaltsvollzug vorzulegen hat.

Der Bericht beinhaltet die **Gesamtergebnisrechnung**, die **Gesamtfinanzrechnung** sowie **Erläuterungen** zu den Einzelpositionen dieser beiden Haushaltsrechnungen. Ebenfalls wird ein Überblick über den Stand der wesentlichen Investitionen gegeben.

Weiterhin wird auch der Vergleichswert zum Vorjahr, sowohl im Ansatz als auch im Ergebnis, aufgezeigt.

Aus dem Jahr 2017 wurden Haushaltsreste für Investitionen in Höhe von 7.344.595 € in das Jahr 2018 übertragen, die sich negativ auch auf die Entwicklung des Finanzmittelbestandes auswirken.

Die vorliegenden Auswertungen der Ergebnis- und Finanzrechnung 2018 wurden zum Stichtag 31.12.2018 erstellt. Darin sind allerdings die Jahresabschlussarbeiten nur teilweise enthalten.

Das vorläufige Ergebnis wird sich daher noch verändern.

Allgemeine Erläuterungen (Informationen)

Vorläufige Haushaltsführung

Im Haushaltsjahr 2018 erfolgt die Genehmigung des Haushalts durch die Aufsichtsbehörde des Kreises Groß-Gerau mit Schreiben vom 10.01.2018. Der Haushalt ist nach Bekanntmachung der Genehmigung zum 28.01.2018 rechtskräftig geworden. Bis zu diesem Zeitpunkt bestand nach § 99 Hessischen Gemeindeordnung die vorläufige Haushaltsführung.

Zusätzlich wurde, wie auch bereits in den vergangenen Jahren auch, durch Dienstanweisung des Bürgermeisters eine generelle Auftragsperre für Aufträge über 500 Euro verfügt. Hiernach müssen alle zu erteilenden Aufträge über 500 Euro dem Bürgermeister zur Genehmigung vorgelegt werden. Grundsätzlich hatten hierbei die Pflichtaufgaben den Vorrang. Diese Regelung bleibt auch im Haushaltsjahr 2018 auch nach der Rechtskraft des Haushaltsplanes auf Anweisung des Bürgermeisters in Kraft.

Genehmigung des Haushalts

Zu den Genehmigungsaufgaben werden in diesem Bericht auch die von der Aufsichtsbehörde gegebenen besonderen Hinweise und Empfehlungen aufgezeigt:

Genehmigungsaufgaben

Im Rahmen der Haushaltsgenehmigung wurde von der Aufsichtsbehörde keine zusätzlichen Genehmigungsaufgaben festgeschrieben.

Besondere Hinweise und Empfehlungen

Im Rahmen des Genehmigungsschreibens wurden auch besondere Hinweise und Empfehlungen ausgesprochen.

Insbesondere wird hingewiesen, **dass es den verantwortlichen Gremien obliegt, nun einen Haushaltsausgleich auch in der Jahresrechnung zum 31.12.2018 real herbeizuführen.** Die Stadt **Kelsterbach ist verpflichtet, den Haushalt** nicht nur zum Zeitpunkt seiner Aufstellung, sondern **auch im Rahmen des Haushaltsvollzuges bis zum Jahresabschluss auszugleichen.**

Ebenfalls wird für den **Bereich Förderung der Betreuung von Kindern in Tageseinrichtungen** explizit darauf verwiesen, **dass trotz der zum 01.01.2015 vorgenommenen Anhebung** der Elternbeiträge weitere Konsolidierungsmaßnahmen nicht ausgeklammert werden dürfen. **Angemessene Elternbeiträge zu erheben**, wird mit Hinweis auf die vom Hessischen Rechnungshof durchgeführte vergleichende Prüfung „Erfolgsfaktoren Haushaltsausgleich“, mit der sogenannten Drittelregelung empfohlen. Diese besagt, dass **ein Drittel der Gesamtaufwendungen der Kindertagesbetreuung von den Eltern zu leisten ist.** Die erstmals im August 2017 in einer Pressekonferenz vorgestellte Absicht des Landes Hessen zur Ausweitung der **Landesförderung zur Freistellung vom Teilnahme- und Kostenbeitrag auf den gesamten Besuch des Kindergartens ab 1. August 2018 wird an der Empfehlung zur Einhaltung der Drittelregelung nichts ändern.** Reichen 136 Euro zur Deckung eines Drittels der Kosten für einen Sechsstundenplatz nicht aus, sollte die Gebührensatzung diesen Umstand berücksichtigen. Jede Realisierung von Ergebnisverbesserungspotentialen entlastet den städtischen Haushalt und damit auch letztendlich alle Steuerzahler der Stadt Kelsterbach.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 106 Abs. 1 HGO die stetige Zahlungsfähigkeit sicherzustellen ist. Es wird bereits für das Haushaltsjahr 2018 dringend empfohlen, eine Liquiditätsreserve zur Vermeidung der Aufnahme von Kassenkrediten zu bilden. **Zur Sicherstellung der stetigen Zahlungsfähigkeit soll ab dem Haushaltsjahr 2018 angestrebt werden, dass sich der geplante Bestand an flüssigen Mitteln ohne Kassenkreditmittel in der Regel auf mindestens zwei vom Hundert der Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit nach dem Durchschnitt der drei dem Haushaltsjahr vorangegangenen Jahre beläuft.**

Ergebnisrechnung

Haushaltsbericht 2. Halbjahr 2018

Ergebnisrechnung							
Stadt Kelsterbach							
Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ergebnis 2018	Vergleich Ans./Ergeb. 2018	Ergebnis in %	Vergleichswert Ansatz 2017	Vergleichswert Ergebnis 2017
01	Privatrechtliche Leistungsentgelte	-1.875.146,00	-1.916.964,66	41.818,66	102,23	-1.897.882,00	-1.833.875,29
02	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-4.695.300,00	-4.616.161,27	-79.138,73	98,31	-4.617.410,00	-3.879.713,88
03	Kostensatzleistungen und -erstattungen	-7.011.676,00	-10.478.039,43	3.466.363,43	149,44	-7.023.418,00	-7.084.696,16
04	Bestandsveränderungen und aktivierte Eigenleistungen						
05	Steuern und steuerähnliche Erträge einschl. Erträge aus gesetzlichen Umlagen	-24.951.050,00	-25.853.539,74	902.489,74	103,62	-25.014.050,00	-30.392.861,93
06	Erträge aus Transferleistungen	-500.000,00	-546.671,99	46.671,99	109,33	-512.000,00	-545.736,84
07	Erträge aus Zuweisungen u. Zuschüssen für lfd. Zwecke u. allgemeine Umlagen	-3.305.750,00	-3.748.538,75	442.788,75	113,39	-2.820.817,00	-3.245.996,41
08	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Investitionszuweisungen, -zuschüssen und Investitionsbeiträgen	-853.918,00	-654.368,02	-199.549,98	76,63	-945.675,00	-718.205,63
09	Sonstige ordentliche Erträge	-795.512,00	-1.174.791,08	379.279,08	147,68	-801.641,00	-1.237.138,73
10	Summe der ordentlichen Erträge (Nr. 1 bis 9)	-43.988.352,00	-48.989.074,94	5.000.722,94	111,37	-43.632.893,00	-48.938.224,87
11	Personalaufwendungen	9.652.496,00	9.317.976,47	334.519,53	96,53	9.368.408,00	8.904.181,37
12	Versorgungsaufwendungen	1.188.195,00	1.357.569,37	-169.374,37	114,25	1.063.371,00	1.218.089,20
13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	11.597.699,00	12.329.762,59	-732.063,59	106,31	11.599.276,00	11.221.011,73
14	Abschreibungen	3.108.067,00	4.172.655,34	-1.064.588,34	134,25	3.098.357,00	6.005.650,94
15	Aufwendungen f. Zuweisungen u. Zuschüsse sowie besondere Finanzaufwendungen	9.417.053,00	11.211.686,57	-1.794.633,57	119,06	9.387.034,00	9.518.709,49
16	Steueraufwendungen einschließlich Aufwendungen aus gesetzlichen Umlageverpflichtungen	9.422.000,00	10.714.211,86	-1.292.211,86	113,71	9.478.500,00	8.562.921,56
17	Transferaufwendungen		238,00	-238,00			
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	20.674,00	20.017,52	656,48	96,82	20.530,00	20.983,95
19	Summe der ordentlichen Aufwendungen (Nr. 11 bis 18)	44.406.184,00	49.124.117,72	-4.717.933,72	110,62	44.015.476,00	45.451.548,24
20	20 Verwaltungsergebnis (Nr. 10 ./ Nr. 19)	417.832,00	135.042,78	282.789,22	32,32	382.583,00	-3.486.676,63
21	Finanzerträge	-764.500,00	-513.096,00	-251.404,00	67,12	-733.575,00	-907.735,78
22	Zinsen und andere Finanzaufwendungen	280.310,00	355.552,42	-75.242,42	126,84	298.673,00	430.332,76
23	Finanzergebnis (Nr. 21 ./ Nr. 22)	-484.190,00	-157.543,58	-326.646,42	32,54	-434.902,00	-477.403,02
24	Ordentliches Ergebnis (Nr. 20 und Nr. 23)	-66.358,00	-22.500,80	-43.857,20	33,91	-52.319,00	-3.964.079,65
25	Außerordentliche Erträge	-5.645.000,00	-2.776.775,83	-2.868.224,17	49,19	-3.768.000,00	-457.841,66
26	Außerordentliche Aufwendungen	22.500,00	504.774,12	-482.274,12	2.243,44		452.413,47
27	Außerordentliches Ergebnis (Nr. 25 ./ Nr. 26)	-5.622.500,00	-2.272.001,71	-3.350.498,29	40,41	-3.768.000,00	-5.428,19
28	Jahresergebnis (Nr. 24 und Nr. 27)	-5.688.858,00	-2.294.502,51	-3.394.355,49	40,33	-3.820.319,00	-3.969.507,84

Detail Ergebnisrechnung

Haushaltsbericht 2. Halbjahr 2018

Detail Ergebnisrechnung							
Stadt Kelsterbach							
Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ergebnis 2018	Vergleich Ans./Ergeb. in 2018	Ergebnis in %		
	ERTRÄGE						
01	Privatrechtliche Leistungsentgelte	-1.875.146,00	-1.916.964,66	41.818,66	102,23		
01.1	Umsätze Sport- und Wellnessbad	-1.172.000,00	-1.215.244,25	43.244,25	103,69		
01.2	sonstige Umsätze	-703.146,00	-701.720,41	-1.425,59	99,80		
02	Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	-4.695.300,00	-4.616.161,27	-79.138,73	98,31		
02.1	Verwaltungsgebühren	-383.800,00	-430.363,07	46.563,07	112,13		
02.2	Bußgelder und Verwarnungen	-211.500,00	-235.074,24	23.574,24	111,15		
02.3	Benutzungsgebühren Stadtentwässerung	-2.455.000,00	-2.702.354,11	247.354,11	110,08		
02.4	Benutzungsgebühren Abfallwirtschaft	-1.400.000,00	-1.059.333,90	-340.666,10	75,67		
02.5	Musikschule	-99.750,00	-101.387,00	1.637,00	101,64		
02.6	sonstige Gebühren	-160.250,00	-102.457,95	-57.792,05	63,94		
03	Kostenersatzleistungen und -erstattungen	-7.011.676,00	-10.478.039,43	3.466.363,43	149,44		
03.1	Vorteilsausgleich Stadt Frankfurt	-6.120.000,00	-9.658.215,85	3.538.215,85	157,81		
03.2	sonstige Erstattungen	-891.676,00	-819.823,58	-71.852,42	91,94		
05	Steuern und steuerähnli. Erträge einschl. Erträge aus gesetzl. Umlagen	-24.951.050,00	-25.853.539,74	902.489,74	103,62		
05.1	Gewerbesteuer	-12.150.000,00	-11.449.033,12	-700.966,88	94,23		
05.2	Grundsteuer A	-6.050,00	-5.333,51	-716,49	88,16		
05.3	Grundsteuer B	-3.330.000,00	-4.330.234,23	1.000.234,23	130,04		
05.4	Hundesteuer	-55.000,00	-56.910,00	1.910,00	103,47		
05.5	Zweitwohnungssteuer	-37.000,00	-40.873,78	3.873,78	110,47		
05.6	sonst. Vergnügungssteuer u. Spielapparatesteuer	-135.000,00	-196.199,86	61.199,86	145,33		
05.7	Gemeindeanteil an der Einkommensteuer	-7.550.000,00	-8.036.030,63	486.030,63	106,44		
05.8	Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer	-1.688.000,00	-1.738.924,61	50.924,61	103,02		
06	Erträge aus Transferleistungen	-500.000,00	-546.671,99	46.671,99	109,33		
07	Erträge aus Zuweisungen & Zuschüsse für lauf. Zwecke & allg. Umlagen	-3.305.750,00	-3.748.538,75	442.788,75	113,39		
07.1	Schlüsselzuweisung (LFA)	-2.659.000,00	-2.672.684,00	13.684,00	100,51		
07.2	Förderung Kindergärten	-220.000,00	-595.249,64	375.249,64	270,57		
07.3	Landeszuweisungen für Schulträgeraufgaben	-25.000,00	-14.958,13	-10.041,87	59,83		
07.4	sonstige Zuweisungen	-401.750,00	-465.646,98	63.896,98	115,90		
08	Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	-853.918,00	-654.368,02	-199.549,98	76,63		
09	Sonstige ordentliche Erträge	-795.512,00	-1.174.791,08	379.279,08	147,68		
09.1	Konzessionsabgaben	-520.000,00	-491.509,43	-28.490,57	94,52		
09.2	sonstige Erträge	-275.512,00	-683.281,65	407.769,65	248,00		
10	Summe der ordentlichen Erträge (Pos.1 bis 9)	-43.988.352,00	-48.989.074,94	5.000.722,94	111,37		
	AUFWENDUNGEN						
11	Personalaufwendungen	9.652.496,00	9.317.976,47	334.519,53	96,53		
12	Versorgungsaufwendungen	1.188.195,00	1.357.569,37	-169.374,37	114,25		
13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	11.597.699,00	12.329.762,59	-732.063,59	106,31		

Haushaltsbericht 2. Halbjahr 2018

Detail Ergebnisrechnung

Stadt Kelsterbach

Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ergebnis 2018	Vergleich Ans./Ergeb. in 2018	Ergebnis in %		
13.1	Bauunterhaltung	1.959.185,00	1.987.532,96	-28.347,96	101,45		
13.2	Materialaufwand	292.411,00	276.876,24	15.534,76	94,69		
13.3	Energie, Wasser, Abwasser, Treibstoffe	1.955.517,00	2.070.679,32	-115.162,32	105,89		
13.4	Wartungskosten	577.100,00	528.900,13	48.199,87	91,65		
13.5	Instandhaltung von Fahrzeuge	31.700,00	45.342,58	-13.642,58	143,04		
13.6	Fremdentsorgung und Fremdreinigung	994.886,00	1.358.169,95	-363.283,95	136,52		
13.7	Frachten, Fremdlager	275.000,00	237.634,52	37.365,48	86,41		
13.8	Entschädigung Ehrenamtliche	126.500,00	122.660,00	3.840,00	96,96		
13.9	Mieten und Leasing	371.093,00	353.750,81	17.342,19	95,33		
13.10	Gebühren	916.465,00	905.050,28	11.414,72	98,75		
13.11	Aufwand für Sachverständige, Rechtsanwälte und Gerichtskosten	409.010,00	446.387,75	-37.377,75	109,14		
13.12	sonstige Aufwendungen für die Inanspruchn. von Rechten und Diensten	1.074.404,00	1.269.353,12	-194.949,12	118,14		
13.13	betriebswirtschaftliche Beratungen	88.250,00	74.368,90	13.881,10	84,27		
13.14	Porto, Telefon, Internet, Fachliteratur und -zeitschriften	433.445,00	513.864,70	-80.419,70	118,55		
13.15	Öffentlichkeitsarbeit und Verfügungsmittel	229.469,00	231.368,32	-1.899,32	100,83		
13.16	Fort- und Weiterbildung	114.050,00	104.250,74	9.799,26	91,41		
13.17	Versicherungen und Beiträge	324.305,00	327.723,57	-3.418,57	101,05		
13.18	sonstige betriebliche Aufwendungen	52.850,00	51.199,74	1.650,26	96,88		
13.20	sonstige Aufwendungen für Kommunikation	22.500,00	49.253,86	-26.753,86	218,91		
13.21	sonstige bezogene Leistungen	1.270.859,00	1.286.486,36	-15.627,36	101,23		
13.22	Wareneinsatz Sport- und Wellnessbad	78.700,00	88.908,74	-10.208,74	112,97		
14	Abschreibungen	3.108.067,00	4.172.655,34	-1.064.588,34	134,25		
15	Aufw. für Zuw. & Zuschüsse sowie bes. Finanzaufwendungen	9.417.053,00	11.211.686,57	-1.794.633,57	119,06		
15.1	Zuschüsse Kindergärten	4.440.000,00	5.450.390,33	-1.010.390,33	122,76		
15.2	Sportförderung	163.550,00	102.620,04	60.929,96	62,75		
15.3	sonstige Zuschüsse	4.813.503,00	5.658.676,20	-845.173,20	117,56		
16	Steuerauf. einschl. Aufw. aus gesetzl. Umlageverpflichtungen	9.422.000,00	10.714.211,86	-1.292.211,86	113,71		
16.1	Kreisumlage	7.300.000,00	7.755.963,00	-455.963,00	106,25		
16.2	Gewerbesteuerumlage	2.000.000,00	2.874.735,45	-874.735,45	143,74		
16.4	Abwasserabgabe	40.000,00	7.000,00	33.000,00	17,50		
16.5	sonstige Umlagen	82.000,00	76.513,41	5.486,59	93,31		
17	Transferaufwendungen		238,00	-238,00			
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	20.674,00	20.017,52	656,48	96,82		
18.1	Grundsteuer	18.035,00	18.061,65	-26,65	100,15		
18.2	Kfz-Steuer	2.639,00	1.955,87	683,13	74,11		
19	Summe der ordentlichen Aufwendungen (Pos. 11 bis 18)	44.406.184,00	49.124.117,72	-4.717.933,72	110,62		
20	Verwaltungsergebnis (Pos. 10 ./ Pos. 19)	417.832,00	135.042,78	282.789,22	32,32		
21	Finanzerträge	-764.500,00	-513.096,00	-251.404,00	67,12		
22	Zinsen und ähnl. Aufwendungen	280.310,00	355.552,42	-75.242,42	126,84		
23	Finanzergebnis (Pos. 21 ./ Pos. 22)	-484.190,00	-157.543,58	-326.646,42	32,54		

Haushaltsbericht 2. Halbjahr 2018

Detail Ergebnisrechnung

Stadt Kelsterbach

Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ergebnis 2018	Vergleich Ans./Ergeb. in 2018	Ergebnis in %		
24	Ordentliches Ergebnis (Pos. 20 + Pos. 23)	-66.358,00	-22.500,80	-43.857,20	33,91		
25	Außerordentliche Erträge	-5.645.000,00	-2.776.775,83	-2.868.224,17	49,19		
26	Außerordentliche Aufwendungen	22.500,00	504.774,12	-482.274,12	2.243,44		
27	Außerordentliches Ergebnis Pos. 25 ./ Pos. 26)	-5.622.500,00	-2.272.001,71	-3.350.498,29	40,41		
28	Jahresergebnis (Pos. 24 + Pos. 27)	-5.688.858,00	-2.294.502,51	-3.394.355,49	40,33		

Erläuterungen zur Detail-Ergebnisrechnung
--

01 privatrechtliche Leistungsentgelte:

Diese Position beinhaltet die Umsätze aus allen privatrechtlichen Betätigungen und betrifft vor allem das Sport- und Wellnessbad sowie die sonstigen Umsätze, zu denen vor allem die Mieterträge sowie die Pacht- und Erbbauzinsenerträge zählen.

02 öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte:**02.4 Benutzungsgebühren Abfallwirtschaft**

Bei den Planansatz ergibt sich gegenüber dem Ergebnis eine erhebliche Abweichung. Diese begründet sich mit der bereits eingeplanten, aber noch nicht umgesetzten Gebührenanpassung.

02.6 sonstige Gebühren

Die Mindererträge resultieren aus dem Planansatz für den Bereich Bestattungswesen. Die Ansatzplanung ermittelt sich allerdings nur auf Erfahrungswerten aus den zurückliegenden Jahren und lässt sich nicht exakt planen.

03 Kostenersatzleistungen und Erstattungen:

Diese Position beinhaltet in der Hauptsache den Vorteilsausgleich der Stadt Frankfurt (Ziffer 03.1) mit einem Planansatz von 6.120 T/Euro. Für das Jahr 2018 konnte allerdings erfreulicher Weise ein Ergebnis von 9.658 T/Euro erreicht werden.

05 Steuern, steuerähnliche Erträge einschließlich Erträge aus gesetzlichen Umlagen:**05.1 Gewerbesteuer**

Bei der Gewerbesteuer konnte der Ansatz in Höhe von 12.150 T/Euro mit den entsprechenden Steuersollstellungen bis zu einer Höhe von 11.449 T/Euro erreicht werden. Anzumerken ist allerdings – wie auch bereits im Jahr 2017 – dass derzeit immer noch entsprechende Gewerbesteuerzahlungen aufgrund von Aussetzungen durch das Finanzamt in Höhe von noch ca. 2.000 T/Euro ausstehen.

05.6 Spielapparatesteuer

Wie bereits im ersten Halbjahresbericht 2018 hingewiesen, konnte gegenüber dem Planansatz Mehrerträge in Höhe von 15 /Euro generiert werden.

05.7 / 05.8 Einkommenssteuer / Umsatzsteuer

Die Erträge aus dem Länderfinanzausgleich (FAG) erhöhten sich gegenüber dem Planansatz bei dem **Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer** um 6,4 % und bei der **Umsatzsteuer** um 3 %. Die im Finanzplanungserlass des Landes Hessen prognostizierten und im Haushalt eingeplanten Ansätze konnten somit übertroffen werden.

06 Erträge aus Transferleistungen (Familienleistungsausgleich)

Die Erträge aus den **Transferleistungen** haben sich gegenüber dem Planansatz um ca. 9,3% erhöht.

07 Erträge aus Zuweisungen, Zuschüssen usw.:**07.1 Schlüsselzuweisung**

Die Schlüsselzuweisung für das Jahr 2018 beträgt gemäß vorläufigem Bescheid insgesamt **2.673 T/Euro** und liegt damit geringfügig über dem Planansatz von 2.659 T/Euro.

07.4 sonstige Zuweisungen

Diese Position beinhaltet auch die im Rahmen des neuen Kommunalen Finanzausgleichs seit dem Jahr 2016 seitens des Landes vorgenommene einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 194 T/Euro.

08 Erträge aus der Auflösung von Sonderposten usw.:

Buchungen bei dieser Position sind im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten bereits zum Teil erfolgt, aber noch nicht gänzlich abgeschlossen.

09 Sonstige ordentliche Erträge**09.02 sonstige Erträge**

Mehrerträge ergeben sich vor allem durch die Auflösung der Rückstellungen für Altersteilzeit und der Beihilfe. Eine exakte Planung ist hier nur bedingt möglich.

11 und 12 Personal- und Versorgungsaufwendungen:

Die Einsparungen in Höhe von ca. 487 T/Euro gegenüber dem Ansatz ergeben sich wie vor allem durch:

- unterjährige Austritte aus verschiedensten Gründen, die planerisch noch ganzjährig eingeplant waren
- erkrankte bzw. langzeiterkrankte Beschäftigte ohne Lohnfortzahlung sowie deutlich geringere Beihilfeaufwendungen für Versorgungsempfänger.

13 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen:

Diese Position wurde gegenüber dem Planansatz um insgesamt 732 T/Euro überschritten. Nachfolgend sind die wesentlichen Unter- bzw. Überschreitungen erläutert.

13.3 Energie, Wasser, Abwasser, Treibstoffe

Mehraufwendungen sind im Bereich Abwasser in Höhe von ca. 102 T/Euro entstanden.

13.5. Instandhaltung Fahrzeuge

Aufgrund unvorhersehbarer Reparaturen und umfangreichen Servicearbeiten bei den Fahrzeugen in den Bereichen Brandschutz, Sicherheit und Ordnung und soziale Angelegenheiten sind Mehraufwendungen von ca. 14 T/Euro entstanden.

13.6 Fremdentorgung Fremdreinigung

Die Überschreitung im Bereich der Fremdentorgung begründet sich zum überwiegenden Teil durch die Neuzuzüge in den Neubaugebieten. Eine exakte Kalkulierung der Ansätze ist nicht möglich.

Die Mehraufwendungen im Bereich der Fremdreinigung sind zum überwiegenden Teil durch den hohen Ausfall des eigenen Reinigungspersonals, als auch Preisanhebungen der Reinigungsunternehmen entstanden.

13.11. Aufwand für Sachverständige, Rechtsanwälte und Gerichtskosten

Mehraufwand entstand in Bereich der Stadtentwässerung (städtisches Kanalnetz) für die Abwasserüberwachung durch die Stadt Frankfurt in Höhe von ca. 30 T/Euro.

13.12 sonstige Aufwendungen für Inanspruchnahme von Rechten

In folgenden Bereichen waren Mehraufwendungen zu verzeichnen:

- wettbewerbliches Dialogverfahren „Staudenring“ in Höhe von ca. 78 T/Euro
- erhöhte Personalkosten durch die notwendige Inanspruchnahme externe Dienstleister im Bereich Sport- und Wellnessbad in Höhe von ca. 101 T/Euro

13.14 Porto, Telefon, Internet, Fachliteratur

Überschreitungen entstanden vor allem bei den Datenübertragungskosten in Höhe von ca. 55 T/Euro sowie bei den Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen in Höhe von ca. 26 T/Euro.

13.20 sonstige Aufwendungen für Kommunikation

Die Überschreitung bezieht sich im Wesentlichen auf Mehrkosten für die Neugestaltung der städtischen Internetseite.

14 Abschreibungen:

Die Abschreibungen überschreiten den Ansatz mit ca. 1.064 T/Euro. Mehraufwendungen sind vor allem in den Bereichen der Abschreibung für Gebäude, den Einrichtungen des Sachanlagevermögens in Höhe von ca. 760 T/Euro und der aktivierten Investitionszuschüsse in Höhe von ca. 385 T/Euro zu verzeichnen. Eine exakte Planung der Abschreibungen ist allerdings nur bedingt möglich, da die Abschreibung erst mit der tatsächlichen Fertigstellung der Gebäude bzw. der tatsächlichen Anschaffung der Sachanlagen beginnt. Ebenfalls beinhaltet die Abschreibung die Forderungswertberichtigungen, (Niederschlagungen, Einzel – und Pauschalwertberichtigungen).

15. Aufwendungen für Zuweisungen, Zuschüsse

15.1. Zuschüsse Kindergärten

Die Überschreitung setzt sich zusammen aus den vom Gesetzgeber erst zur Mitte des Jahres 2018 beschlossene Beitragsfreistellung mit ca. 380 T/Euro und Nachforderungen der Träger aus Vorjahren sowie neu geschaffene Betreuungsplätze mit ca. 608 T/Euro.

15.2. Sportförderung

Die Minderaufwendungen ergeben sich aus den veränderten Vertragsbedingungen im Rahmen des Neuabschlusses des Pachtvertrages mit dem Betreiber des Kegel- und Bowlingcenters. Zum Zeitpunkt der Planerstellung waren die Vertragsbedingungen noch nicht abschließend verhandelt. Hierdurch konnten Aufwendungen in Höhe von ca. 60 T/Euro eingespart werden.

15.3. sonstige Zuschüsse

Die Überschreitung der sonstigen Zuschüsse in Höhe von ca. 845 T/Euro resultiert vor allem aus den Aufwendungen für:

- Kostenanteil an die Stadt Raunheim im Rahmen der Zahlung des Folgelastenausgleichs für das Mönchhofgelände in Höhe von ca. 218 T/Euro
- Gastschulbeiträge im Rahmen der Schulträgerschaft in Höhe von ca. 58 T/Euro
- Schulkindbetreuung in der KTS Schule ca. 561 T/Euro
- Vereinsförderung nach den aktuellen Förderrichtlinien in Höhe von ca. 9 T/Euro

16 Steueraufwendungen einschl. Aufwendung aus gesetzlicher Umlageverpflichtung:

16.1 Kreisumlage

Aufgrund des seit 2016 bestehenden neuen kommunalen Finanzausgleichs (KFA) hat sich die Umlagezahlung für das Jahr 2018 weiter erhöht. Die Überschreitung resultiert aus der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Haushaltsplanberatung und Beschlussfassung die tatsächliche Höhe des Hebesatzes der Kreisumlage vom Kreis noch nicht bekannt geben war.

16.2 Gewerbesteuerumlage

Die Mehraufwendungen bei der Gewerbesteuerumlage resultieren aus erheblichen Gewerbesteuerereinnahmen aufgrund von Nachveranlagungen, die im Jahr 2018 ergebniswirksam sind und somit zur erhöhte Umlage führen, aber noch dem Jahr 2017 zugeordnet wurden.

16.4 Abwasserabgabe

Die geringen Aufwendungen erklären sich dadurch, dass das Regierungspräsidium in Darmstadt aufgrund von Bauarbeiten in den Frankfurter Kläranlagen einen Großteil der Abwasserabgabe ausgesetzt hat.

16.5 sonstige Umlagen

Hier handelt es sich um die Zahlungen an den Regionalverband Frankfurt.

21 Finanzerträge

Diese Position beinhaltet Zinsen aus vergebenen Darlehen sowie Zinsen aus Gewerbesteuer-nachforderungen. Der Planansatz weist einen Mittelwert von Erträgen aus vergangenen Jahren aus, allerdings ist eine exakte Planung der Ansätze für den Bereich Gewerbesteuernachforderungen hier nicht möglich.

22 Zinsen und ähnliche Finanzaufwendungen

Die Mittelüberschreitung ergibt sich aus Zinsenaufwendungen für Gewerbesteuerrückzahlungen. Auch hier ist eine exakte Planung der Ansätze nicht möglich.

25 und 26 außerordentliche Erträge und außerordentliche Aufwendungen:

Die außerordentlichen Erträge beinhalten die vor allem die Grundstücksveräußerungen und konnten nur in Höhe von ca. 2.776 T/Euro realisiert werden. Weitere notarielle Beurkundungen von Grundstücksverkäufen (Nass. Heimstätte, Rüsselsheimer Straße) sind erfolgt, deren Zahlung aber erst für 2019 vorgesehen war.

Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von ca. 489 T/Euro betreffen größtenteils die Baulandumlandumlegung im Bereich des Gewerbegebietes „Staudenacker“.

Finanzrechnung

Erläuterungen zur Finanzrechnung

Die Gesamtf finanzrechnung zeigt alle geplanten und verbuchten Einzahlungen und Auszahlungen und stellt damit den Finanzmittelfluss dar.

Einzahlungen

02 Kreditaufnahme

Das Ergebnis dieser Position weist derzeit lediglich eine Kreditaufnahme in Höhe von insgesamt 153 T/Euro auf und beinhaltet die jährliche Schulbaupauschale. Nach derzeitigem Stand ist der mit 2.000 T/Euro eingeplante Investitionskredit nicht notwendig. Allerdings kann dies erst endgültig festgestellt werden, wenn alle Abschlussbuchungen durchgeführt wurden.

(siehe auch weitere Erläuterungen zur Position Finanzmittelbestand / Liquiditätsstand)

03 Investitionszuweisungen, -zuschüsse und Investitionsbeiträge

Die Mindererträge ergeben sich größtenteils daraus, dass sich Vorhaben und Projekte zeitlich verschoben haben und folglich die Zahlung von Zuweisungen und Zuschüsse sich dadurch ebenfalls verschiebt.

04 Verkaufserlöse aus Abgänge des Anlagevermögens

Diese Position beinhaltet vor allem Grundstücksverkäufe, wobei betragsrelevante Veräußerungen zwar in 2018 geplant, aber noch nicht realisiert werden konnten. Es wurden im Jahr 2018 zwar entsprechende Kaufverträge für das Gewerbegebiet „Staudenäcker“ und im Bereich „Rüsselsheimer Straße“ durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Allerdings steht die Vertragsabwicklung aufgrund von noch zu erfüllenden Vertragsbedingungen derzeit noch aus. Eine Kaufpreiszahlung 2019 zu erwarten.

Auszahlungen

09 und 11 Investitionen für immaterielle Vermögensgegenstände; Sach- und Finanzanlagen

Die Position 11 beinhaltet einerseits die noch nicht gänzlich abgerufenen Mittel des städtischen Zuschussprogrammes für Schallschutzmaßnahmen, als die bereitgestellten Zuschussmittel für das NH-Wohnprojekt Waldstraße.

12 Investitionen in Finanzanlagen

Diese Position beinhaltet vor allem die Kosten für die gesetzlich vorgeschriebene Zuführung an die Versorgungsrücklage für die Beamten der Stadt Kelsterbach.

Haushaltsbericht 2. Halbjahr 2018

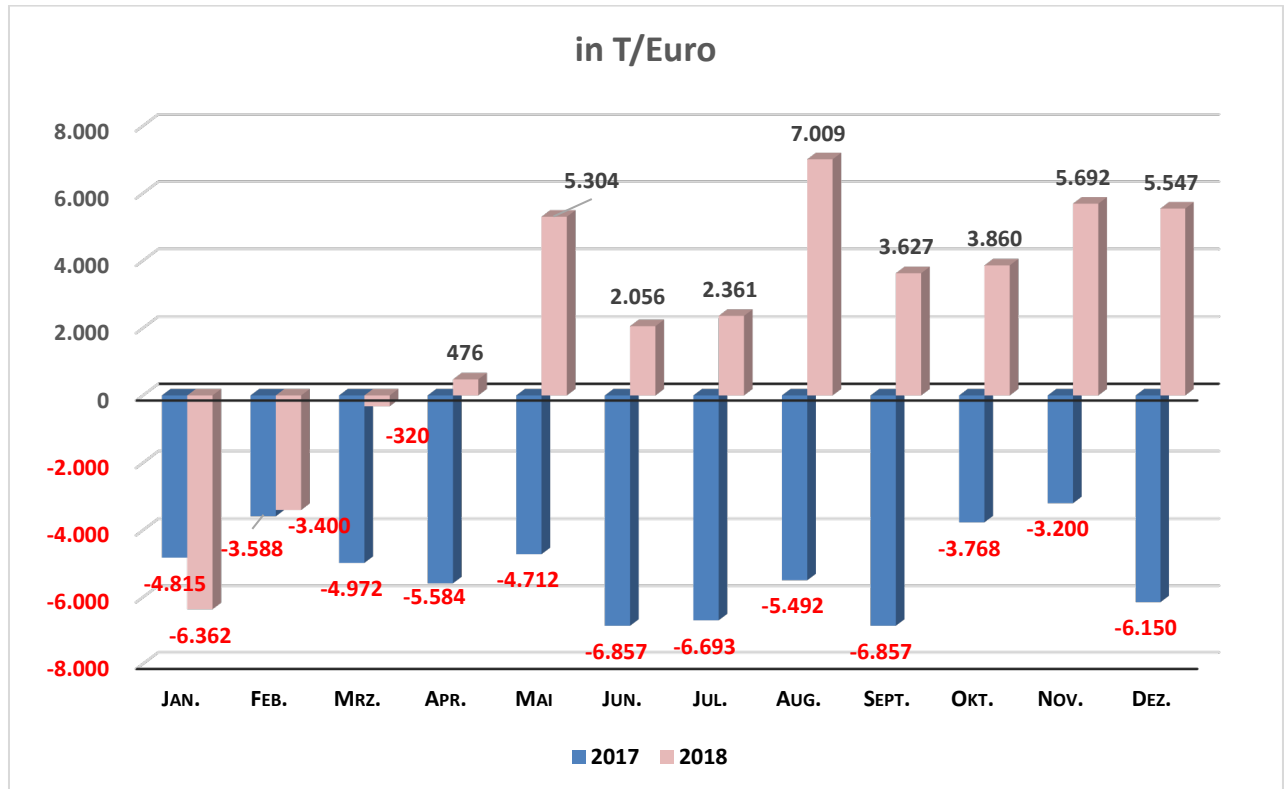
Gesamtfinanzhaushalt							
Stadt Kelsterbach							
Nr.	Bezeichnung	Ansatz 2018	Ergebnis 2018	Vergleich Ans./Ergeb. 2018	Ergebnis in %	Vergleichswert Ansatz 2017	Vergleichswert Ergebnis 2017
02	Aufnahme von Krediten und der Begebung von Anleihen	2.000.000,00	153.000,00	1.847.000,00	7,65	4.500.000,00	1.190.000,00
03	Investitionszuweisungen, -zuschüsse und Investitionsbeiträge	1.898.532,00	907.635,82	990.896,18	47,81	2.498.676,00	550.878,41
04	Verkaufserlöse aus Abgängen von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens	7.030.000,00	2.517.733,83	4.512.266,17	35,81	4.753.000,00	182.615,00
05	Rückzahlung von gewährten Krediten	152.600,00	152.502,06	97,94	99,94	139.403,00	381.324,27
06	Summe der Einzahlungen	11.081.132,00	3.730.871,71	7.350.260,29	33,67	11.891.079,00	2.304.817,68
08	Tilgung von Krediten	-376.751,00	-427.030,41	50.279,41	113,35	-574.822,00	-367.076,51
09	Investitionen für immaterielle Vermögensgegenstände, Sachanlagen und Finanzanl.	-18.807.792,00	-6.302.750,54	-12.505.041,46	33,51	-15.152.870,00	-6.609.494,41
10	davon:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Investitionszuweisungen, -zuschüsse und Investitionsbeiträge	-3.742.829,00	-711.030,35	-3.031.798,65	19,00	-3.601.655,00	-1.925.832,61
12	Investitionen in Finanzanlagen	0,00	-21.577,70	21.577,70	0,00	0,00	-30.728,77
13	davon:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Summe der Auszahlungen	-19.184.543,00	-6.729.780,95	-12.454.762,05	35,08	-15.727.692,00	-6.976.570,92
16	Saldo	-8.103.411,00	-2.998.909,24	-5.104.501,76	37,01	-3.836.613,00	-4.671.753,24

Finanzmittelbestand / Liquiditätsstand (Finanzstatusbericht)

Finanzmittelbestand:

Zum 01.01.2018 wurde mit einem Finanzmittelbestand von 900.000 Euro geplant. Der Bankkontenbestand zum 31.12.2017 betrug nach Abzug des aufgenommenen Kassenkredites (Liquiditätskredit) allerdings – 346.002,57 Euro.

Der Finanzmittelbestand (Kassenbestand) zeigt für das Jahr 2018 folgende Entwicklung:



Kassenkredit:

In der Haushaltssatzung ist ein Höchstbetrag an Kassenkredit in Höhe von **7.000.000 Euro** veranschlagt worden.

Der Kassenkredit wurde bis Juni 2018 in voller Höhe in Anspruch genommen.

Im Berichtszeitraum sind allerdings keinerlei Zinsen für die Kassenkreditaufnahme angefallen. Hingegen konnten aufgrund der derzeitigen Zinssituation im Kreditmarktgeschäft allerdings ca. 5.000 Euro an Guthabenzinsen für den aufgenommenen Kassenkredit eingewonnen werden.

Seit dem 21.06.2018 ist der Kassenkredit wieder zurückgeführt worden. Derzeit ist eine Kassenkreditaufnahme nicht notwendig.

Investitionskredite

Im Berichtszeitraum ist derzeit nur die Kreditaufnahme für die vom Land Hessen zur Verfügung gestellten Mittel aus der Schulbaupauschale in Höhe von insgesamt 153 T/Euro erfolgt.

Im Gegensatz zu der bisherigen Verfahrensweise der Kreditaufnahme mit einer vierjährigen vorausgehenden Ansparverpflichtung, konnte auch im Jahr 2018 durch ein wählbares Alternativangebot des Landes Hessen eine Kreditaufnahme gewählt werden, bei der die Ansparverpflichtung entfällt und zusätzlich eine geringere Zinsaufwendung gegeben ist.

Investitionen

Haushaltsbericht 2. Halbjahr 2018

Investitionen							
Stadt Kelsterbach							
Nr. Bezeichnung	Ansatz 2018	Haushaltsreste 2017	Üpl	Apl	Reserviert	Bewegung	Verfügbar
A0102-1 BGA und Lizenzen EDV-Abteilung	141.700,00	0,00	0,00	0,00	4.495,43	78.047,23	59.157,34
A0102-3 BGA städtische Wohngebäude	0,00	1.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350,00
A0202-1 BGA Gewerbe- und Ordnungsamt	0,00	50.350,00	0,00	0,00	0,00	17.307,36	33.042,64
A0202-2 BGA Bürgerbüro	0,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.000,00
A0203-1 BGA und Lizenzen Feuerwehr	46.500,00	149.260,00	0,00	0,00	0,00	74.351,29	121.408,71
A0301-1 BGA Schulträgeraufgaben	41.000,00	129.900,00	0,00	0,00	0,00	5.567,42	165.332,58
A0302-1 BGA KTS	38.100,00	0,00	0,00	0,00	2.320,62	91.111,37	-55.331,99
A0302-2 BGA BGHS	9.600,00	5.000,00	0,00	0,00	700,00	10.986,22	2.913,78
A0303-1 BGA IGS	26.500,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	42.336,87	4.163,13
A0303-2 BGA IGS-Mensa	0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	3.042,00	-1.042,00
A0304-1 BGA KKS	21.500,00	10.000,00	0,00	0,00	0,00	16.128,62	15.371,38
A0402-1 BGA Archiv und Porzellansammlung	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.579,50	420,50
A0405-1 BGA Musikschule	5.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.867,74	2.532,26
A0406-1 BGA SSB	46.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.379,73	15.720,27
A0501-1 BGA Asylbewerber	4.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.500,00
A0502-1 BGA Altenwohnheim	3.000,00	2.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.700,00
A0502-2 Betriebs- u. Geschäftsausst. Obdachl.-Unterk.	0,00	10.402,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.402,00
A0602-1 BGA Jugendarbeit	9.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.997,63	2.502,37
A0801-3 BGA Vereinsheime	3.000,00	2.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.700,00
A0802-2 BGA Baugé-Halle	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00
A0802-3 BGA MZH Süd	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	551,86	448,14
A0802-5 BGA Sport- und Wellnessbad	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.693,95	71.306,05
A0802-9 BGA Kegelsportanlage	20.000,00	9.882,00	0,00	0,00	0,00	23.042,01	6.839,99
A1103-1 Betriebs- und Geschäftsausst. Stadtentwässerung	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
A1502-1 BGA Rathaus	0,00	0,00	0,00	0,00	450,00	2.526,79	-2.976,79
B0203-16/1 Neubau Feuerwehr	100.000,00	408.317,00	0,00	0,00	305.886,22	19.621,67	182.809,11
B0302-13/1 Neubau KTS	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	41.453,92	51.998,12	1.106.547,96
B0302-17/1 Erweiterung BHS	1.375.000,00	0,00	0,00	0,00	267.561,78	81.654,95	1.025.783,27
B0303-15/1 IGS Modernisierung Heizung/Lüftung C2	0,00	219.423,00	0,00	0,00	214.187,85	668.397,33	-663.162,18
B0303-15/2 IGS Trennung Trink-/Löschwasser	0,00	113.133,00	0,00	0,00	34.591,31	11.189,50	67.352,19
B0604-13/1 Neubau Kindergarten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103.708,19	-103.708,19
B0802-16/1 SWB Bürocontainer	0,00	39.436,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.436,00
B1103-09/2 Umbau, Erweiterung, Sanierung Pumpst. Süd	0,00	700.000,00	0,00	0,00	90.957,71	538,36	608.503,93
B1103-12/1 Erweiterung Kanal Staudenacker	0,00	134.554,00	0,00	0,00	15.228,80	0,00	119.325,20
B1103-13/1 Grundhafte Erneuerung Kanalnetz	250.000,00	497.000,00	0,00	0,00	0,00	213.152,35	533.847,65
B1201-08/1 Umgestaltung Stadtmitte	3.258.000,00	259.438,00	0,00	0,00	151.178,85	1.052.680,29	2.313.578,86
B1201-08/5 Neubaukosten Straßenbau Länger Weg II/III	0,00	1.411.654,00	0,00	0,00	1.259.476,05	1.107.325,56	-955.147,61
B1201-09/1 Umgestaltung Marktstraße, Unterdorf	0,00	50.000,00	0,00	0,00	8.925,00	0,00	41.075,00
B1201-10/1 Neubau Planstraße A ENKA	0,00	18.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.750,00
B1201-12/1 Erschließung Straße Staudenacker	0,00	251.260,00	0,00	0,00	13.887,26	50.328,58	187.044,16

Haushaltsbericht 2. Halbjahr 2018

Investitionen							
Stadt Kelsterbach							
Nr. Bezeichnung	Ansatz 2018	Haushaltsreste 2017	Üpl	Apl	Reserviert	Bewegung	Verfügbar
B1201-13/4 Brücke Staudenring Sanierung	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00
B1201-14/1 Erneuerung Parkplatz Sportpark	0,00	40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00
B1201-15/1 Kreuzungsbau Südl. Ring-/Mörfelder Str.	350.000,00	850.000,00	0,00	0,00	0,00	8.338,54	1.191.661,46
B1201-15/5 Ausbau Straßenbeleuchtung	190.000,00	186.642,00	0,00	0,00	12.885,12	410.436,27	-46.679,39
B1201-15/6 Zufahrt Rapp	0,00	16.915,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.915,00
B1201-16/1 Verkehrsführung Kirschenallee/Frankfurter Str.	0,00	20.000,00	0,00	0,00	4.976,34	2.132,72	12.890,94
B1201-17/1 Ausbau Wendehammer Am Bahndamm	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.411,44	-6.411,44
B1204-13/1 Neubau Bushaltestellen	365.000,00	390.382,00	0,00	0,00	15.436,32	506.655,49	233.290,19
B1301-10/1 Wettbewerb Mainufer	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00
B1301-12/1 Herstellung Grünfläche Länger Weg II + III	0,00	0,00	0,00	0,00	36.691,86	62.259,99	-98.951,85
B1303-08/1 Umbau und Sanierung Friedhof	0,00	60.000,00	0,00	0,00	9.025,65	113.272,63	-62.298,28
B1303-15/1 Friedhof Bewässerungsbrunnen	0,00	40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.000,00
F0203-1 Fuhrpark Feuerwehr	350.000,00	85.115,00	0,00	0,00	0,00	0,00	435.115,00
F0602-1 Fuhrpark Jugendpflege	12.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.000,00
G0102-01 Zugänge unbebaute Grundstücke	10.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49.532,99	-39.532,99
G0102-02 Abgänge unbebaute Grundstücke	-1.385.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-153.617,10	-1.231.382,90
G1201-01 Zu- und Abgänge Grundstücke	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-308,00	308,00
Z0901-1 Invest.-Zusch. NH Soziale Stadt	2.509.000,00	583.378,00	0,00	0,00	0,00	800.000,00	2.292.378,00
Z0901-2 Invest.-Zusch. NH Stadtumbau West	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00
Z1001-1 Investitionszuschuss EB KKB	0,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00
Z1002-2 Invest. Zusch. EB WoWi	80.797,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	80.797,00
Z1104-1 Zuschuss für Kreisel Mönchhof	0,00	45.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	15.000,00
Z1201-2 Neubau Lärmschutzmaßnahmen	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	85.268,16	114.731,84
Z1204-1 Invest.-Zuschuss ÖPNV	80.000,00	74.654,00	0,00	0,00	0,00	27.000,00	127.654,00
ZE0901-1 Inv.-Zusch. Land Soziale Stadt	-1.354.860,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-550.600,00	-804.260,00
ZE0901-2 Lärmschutzfond Land Hessen	-80.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-80.000,00
ZE1002-1 SoPo Fehlbelegungsabgabe	-53.672,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-141.825,96	88.153,96
ZE1201-1 Erschließung Lärmschutzwall Länger Weg II/III	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.800,00	1.800,00
ZE1204-1 Zuschuss Umbau Bushaltestellen	-210.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-83.009,00	-126.991,00
SUMME Ausgaben	11.263.197,00	7.544.595,00	0,00	0,00	3.151.561,15	6.212.046,10	9.444.184,75
SUMME Einnahmen	-3.283.532,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-826.351,61	-2.457.180,39

Sachstandsbericht über größere Investitionsvorhaben im 2. Halbjahr 2018

Allgemeine Erläuterungen zu den Investitionen

In diesem Bericht ist bei der Investitionsauflistung eine zusätzliche Spalte „Reserviert“ mit ausgewiesen und dokumentiert, welche Mittel bereits im Rahmen der Auftragsbuchhaltung durch Aufträge gebunden sind.

Überschreitungen bei einzelnen Investitionsmaßnahmen werden in der Regel durch Minderaufwendungen bei anderen Investitionen kompensiert.

Investitionsnummer	Bezeichnung (HR= Haushaltsreste)
B0203-16/1	<u>Neubau Feuerwehr einschl. HR</u> Die Ausschreibung der Planungsleistung ist derzeit in Bearbeitung.
B0302-13/1	<u>KTS – Neubau</u> Die Ausschreibung der Planungsleistung ist erfolgt.
B302-17/1	<u>BHS – Erweiterung</u> Die Erweiterung befindet sich in der Planung. Zurzeit wird die Ausführungsplanung bearbeitet.
B0303-15/1	<u>HR</u> <u>IGS Modernisierung Heizung / Lüftung</u> Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2019.
B0303-15/2	<u>HR</u> <u>IGS Trennung Trink / Löschwasser</u> Die Maßnahme wird in das 2019 Jahr verschoben.
B1103-09/2	<u>HR</u> <u>Umbau, Erweiterung, Sanierung Pumpstation Süd</u> Die Ausschreibung ist in Bearbeitung. Es werden derzeit noch Details geklärt.
B1103-13/1	<u>Grundhafte Erneuerung Kanalnetz einschl. HR</u> Die Maßnahme ist ein laufendes Projekt, das über mehrere Jahre erfolgt.
B1201-08/1	<u>HR</u> <u>Umgestaltung Stadtmitte</u> Die Umgestaltung der Unterführungen muss zunächst mit der DB AG erfolgen. Danach sollen alle Maßnahmen in einer Planungsausschreibung europaweit ausgeschrieben werden. Der nächste Bauabschnitt betrifft die Neuerrichtung der Bushaltestellen Rathaus. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich im Herbst 2019.
B1201-08/5	<u>HR</u> <u>Neubaukosten Straßenbau Länger Weg II/III einschl. HR</u> Der 1. Bauabschnitt befindet sich derzeit in der Ausführung.

Investitionsnummer	Bezeichnung (HR= Haushaltsreste)
B1201-13/4	<u>HR</u> <u>Brücke Staudenring Sanierung</u> Die Maßnahme befindet sich derzeit in Planung. Die Ausschreibung ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.
B1201-14/1	<u>HR</u> <u>Erneuerung Parkplatz Sportpark (Tennisclub)</u> Die Ausschreibung ist für das Frühjahr 2019 geplant.
B1201-15/1	<u>Kreuzungsumbau Südl. Ringstraße/Mörfelder Straße einschl. HR</u> Die Maßnahme befindet sich derzeit in der Ausschreibungsphase. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2019 geplant.
B1201-15/5	<u>Ausbau Straßenbeleuchtung einschl. HR</u> Die Maßnahme ist ein laufendes Projekt, das über mehrere Jahre erfolgt.
B1204-13/1	<u>Neubau Bushaltestellen einschl HR</u> Die Maßnahme „Bushaltestellen Taubengrund“ ist fertiggestellt.
B1301-10/1	<u>HR</u> <u>Wettbewerb Mainufer</u> Die Maßnahme befindet sich derzeit in Ausführung. Die Fertigstellung ist bis Ende 2019 geplant.
B1303-15/1	<u>HR</u> <u>Friedhof Bewässerungsbrunnen</u> Die Maßnahme ist auf das Jahr 2019 verschoben.
F0203-1	<u>Fuhrpark Feuerwehr einschl. HR</u> Die Ersatzbeschaffung des Rüstwagens wird voraussichtlich erst im Jahr 2019 erfolgen können. Ein Antrag zu Bezuschussung durch das Hessische Innenministerium ist bereits erfolgt. Eine Bewilligung steht derzeit noch aus.
Z0901-1	<u>Investitionszuschuss NH Soziale Stadt</u> Die Zuschussleistung ist ein laufendes Projekt, welches über mehrere Jahre erfolgt.
Z1101-1	<u>Investitionszuschuss Stadtwerke Kelsterbach</u> Eine Anforderung erfolgt nach Notwendigkeit durch den Eigenbetrieb Stadtwerke.
Z1104-1	<u>Zuschuss für Kreisel Mönchhof</u> Die Auszahlung des Zuschusses an den Zweckverband ist erfolgt.
Z1201-1	<u>HR</u> <u>Investitionszuschuss Radweg „Opelwerk“</u> Die Zahlung des Zuschusses ist erfolgt, die Maßnahme somit abgeschlossen.

Investitionsnummer	Bezeichnung <i>(HR= Haushaltsreste)</i>
Z1201-2	<u>HR</u> <u>Neubau Lärmschutzmaßnahmen</u> Der aktuelle Stand weist 293 Antragsteller auf, die jeweils einen unterschiedlichen Bearbeitungsstand aufweisen. Bisher konnten 237 Projekte abgeschlossen werden
Z1204-1	<u>Investitionszuschuss ÖPNV einschl. HR</u> Die DB AG hat die Maßnahme zurückgestellt. Die Maßnahme ist in zwei Bauabschnitten geplant, wobei der Beginn des ersten Bauabschnitts mit dem Bau des Aufzugs in 2019 erfolgen soll.

Fazit / Ausblick

Ergebnishaushalt

Das vorläufige ordentliche Ergebnis schließt mit einem geringen Überschuss von derzeit ca. 23 T/Euro ab. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung ist bereits mit den Jahresabschlussarbeiten begonnen worden. Wenn diese Arbeiten, worunter noch die Auflösung der Sonderposten als auch die Rechnungsabgrenzung fallen, abgeschlossen sind, wird sich das ordentliche Ergebnis nochmals ändern.

Nach derzeitigem Stand geht die Kämmerei davon aus, dass nach Erstellung des Jahresabschlusses 2018 ein geringer Überschuss verbleiben wird. Damit könnte die gesetzliche Vorgabe, nicht nur in der Haushaltsplanung sondern auch im Ergebnis einen Ausgleich zu erzielen, erreicht werden.

Finanzhaushalt

Der Saldo des Finanzhaushalts weist auch zum Jahresende 2018 immer noch einen **erheblichen Fehlbetrag** aus. Dieser resultiert aus der Tatsache, dass im Berichtszeitraum geringe Einzahlungen aus Grundstückverkäufen erfolgten.

Die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf im Bereich des Gewerbegebietes „Staudenäcker“ sowie auch die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf im Bereich der „Rüsselsheimer Straße“ können erst zum Jahresende 2019 realisiert werden.

Auch ist zu beachten, dass derzeit immer noch Gewerbesteuerzahlungen aufgrund von Aussetzungen durch das Finanzamt ausstehen. Die ursprünglich ausgesetzten Gewerbesteuerzahlungen in Höhe von ca. 5.500 T/Euro konnten allerdings zum Jahresende durch die Teilaufhebung der Aussetzungen auf ca. 2.000 T/Euro verringert werden.

Finanzmittelbestand

Der Finanzmittelbestand hat sich seit Mitte des Jahres 2018 dahingehend erholt, dass keine Kassenkredite mehr aufgenommen wurden mussten.

Ausblick

Ausgehend von der Entwicklung des **Jahresergebnis 2015** und dem erstmals zu verzeichnenden **negativen Finanzmittelbestand** sind bereits bei der Haushaltsplanung 2016, 2017 sowie auch bei der Planung 2018 Einsparungen vorgenommen worden. Ebenfalls wurde im Juli 2016 in der gesamten Verwaltung eine Auftragsbuchhaltung implementiert.

Um die Arbeit der Verwaltung auch weiterhin effektiv zu gestalten, wurde im Jahr 2018 der elektronische Rechnungsworkflow eingeführt. Somit ist die Verwaltung auch in der Lage die vom Gesetzgeber ab dem Jahr 2020 geforderte Möglichkeit des Empfangs und der Erstellung der „e-Rechnung“ zu gewährleisten.

Bei der Planung der Folgejahre konnte bereits ab dem Jahr 2016 eine erhebliche Reduzierung des Defizits erreicht werden. Dies resultiert größtenteils aus dem seit 2016 eingeführten neuen kommunalen Finanzausgleich, der die Stadt Kelsterbach im Rahmen der Erhebung der Kreisumlage erheblich entlastet hat.

Allerdings wird sich die Entlastung in den zukünftigen Jahren wieder rasch aufheben, da auch der Kreis Groß-Gerau – wie alle Städte und Gemeinden – die gesetzliche Verpflichtung hat, sein enormes Defizit vor allem im Bereich der Kassenkredite (Stand 31.12.2016 = ca. 272 Mio. Euro) zu reduzieren. Diese Reduzierung wird er natürlich durch die Erhöhung der Hebesätze bei der Kreisumlage auf die Gemeinden umlegen müssen, sofern sich nicht

Einsparungen an anderer Stelle ergeben werden.. Bereits mit dem Haushalt 2018 hat der Kreis damit begonnen und die Hebesätze - wenn auch nur geringfügig - erhöht.

Dies wirkt sich für die Stadt Kelsterbach umso mehr auf den Haushalt 2018 aus, als die Erhöhung für alle anderen kreisangehörigen Gemeinden durch eine gleichzeitige Senkung der Schulumlage wieder kompensiert worden ist. Durch die eigene Schulträgerschaft der Stadt gibt es hier keine Kompensation.

Auch wenn das vorläufige Ergebnis des Jahresabschlusses 2018 nicht mehr wie in den vergangenen Jahren mit einem erheblichen Defizit endet, sondern voraussichtlich mit einem geringen Überschuss abschließt, so muss dennoch berücksichtigt werden, dass Kelsterbach in den zukünftigen Jahren umfangreiche Investitionen in Höhe von mehreren Millionen Euro tätigen muss. Zu nennen ist hier vor allem der Schulneubau der Karl-Treutel-Schule, das bereits beschlossene Projekt des Neubaus von 22 Sozialwohnungen sowie die stetig steigenden Zuschüsse für die Betreuung der Kinder in Tageseinrichtungen.

Im Hinblick auf die vorgenannten Rahmenbedingungen sowie den seit 2017 gesetzlich vorgegebenen Auftrag des jährlichen Haushaltsausgleiches sowohl in der Planung als auch mit der Maßgabe den Haushaltsausgleich im Ergebnis darzustellen, ist eine **weitere Konsolidierung** für die nächsten Jahre **unbedingt erforderlich**.

Sollte allerdings bei dem Jahresabschluss des Haushaltsjahres 2018 kein Ausgleich gelingen, so wäre die Aufstellung eines zusätzlichen Haushaltssicherungskonzeptes verpflichtend.

Größere Investive Aufwendungen sind in Zukunft grundsätzlich nur noch mit Kreditaufnahmen finanzierbar. Daher muss auch weiterhin Ziel bleiben, die Gewebesteuereinnahmen durch Neuansiedlungen zu verbessern. Begleitend sind aber auch freiwillige Leistungen in erheblichem Umfang im Ergebnishaushalt zu konsolidieren, damit vor allem die notwendigen Zins- und Tilgungslasten ohne eine Erhöhung der Kommunalsteuern (Grundsteuer und Gewerbesteuer) aufgebracht werden können.

Die Einbringung des Haushaltsplans 2019 erfolgte in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 12. November 2018 und die anschließende Beratung und Beschlussfassung in der Sitzung am 17. Dezember 2018.

Die Haushaltsgenehmigung durch die Kommunalaufsicht des Kreises Groß-Gerau lag bei Berichterstellung noch nicht vor.

Ockel
Bürgermeister

Stand: 01.3.2019

An den
Magistrat der Stadt Kelsterbach
über Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne
Stadtverordnetenbüro/Rathaus
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach

Kelsterbach, 11.03.2019

Antrag der Wählerinitiative Kelsterbach .

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Der Magistrat erhält einen Auftrag um folgendes zu Prüfen ,
ist es betriebswirtschaftlich sinnvoll den Wertstoffhof in den Betrieb des KKB zu integrieren?

Zielsetzung soll sein, die Höhe der Zahlungen an die FES einzusparen.

Begründung:

Zum Jahresende 2019 läuft der Vertrag mit der FES aus.

Somit wäre eine Neuausschreibung oder eine Vertragsverlängerung möglich, aber auch eine Prüfung für eine neue Konstellation. Diese könnte auch eine Integration des Betriebes in den KKB sein.

Es stehen 13 Container für Entsorgungen bereit, davon sind 7 Wertstoffcontainer die Einnahmen generieren.

Weiterhin ist zu prüfen ob für Kelsterbacher Kleinbetriebe Dienstleistungen gegen Entgelt angeboten werden können.

Wertstoffentsorgung von Papier soll weiterhin kostenfrei für die Bürger und Kleinbetriebe bleiben da hier Einnahmen zur Kostendeckung entstehen.

Um den geringsten Aufwand einer Personalstruktur für diese Situation zu erreichen ist zu überlegen das vorhandene Personal abzuwerben.

Mit freundlichen Grüßen



Bruno Zecha

An den
Magistrat der Stadt Kelsterbach
über Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne
Stadtverordnetenbüro/Rathaus
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach

Kelsterbach, 11.03.2019

Antrag der Wählerinitiative Kelsterbach .

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

In der Stadt- und Schulbibliothek Kelsterbach werden die sanitären Anlagen um eine "Kindertoilette" erweitert bzw. ergänzt.

Begründung:

Das Angebot der Bibliothek richtet sich explizit auch an kleine Kinder (z.B. "Mit 3 dabei"). In diesem Alter wollen Kinder oft schon alleine ihr "Geschäft" verrichten, trauen sich dies aber auf "Erwachsenentoiletten" nicht so. In den Kindergärten gibt es entsprechend kleinere Kindertoiletten, mit denen sie dies problemlos bewältigen können. Ein entsprechendes Angebot würde gut zum Projekt "Familienstadt" passen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads 'Bruno Zecha' in a cursive script.

Bruno Zecha

An den
Magistrat der Stadt Kelsterbach
über Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne
Stadtverordnetenbüro/Rathaus
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach

Kelsterbach, 11.03.2019

Antrag der Wählerinitiative Kelsterbach.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Mülltonnen in der Waldstraße 112 bis 118 werden in entsprechend geeignete Behausungen untergebracht.

Begründung:

Die offen herumstehenden Mülltonnen auf der Straße ergeben Schmutzecken und erzeugen somit ein Negativbild in der Waldstraße. Dies beeinträchtigt auch das gesamte Straßenbild.

Mit Nischen für die Mülltonnen, die in das Grundstück versetzt werden, könnte hier Abhilfe geschaffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads 'Bruno Zecha' in a cursive script.

Bruno Zecha

An den
Magistrat der Stadt Kelsterbach
über Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne
Stadtverordnetenbüro/Rathaus
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach

Kelsterbach, 11.03.2019

Antrag der Wählerinitiative Kelsterbach.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Glasscheibe am Bahnhof in der Lärmschutzwand beim Stadtkaffee wird an einem besseren und geeigneteren Platz versetzt und durch Lärmschutzelemente ersetzt.

Begründung:

Sinn der Glaselemente ist eine Blickbeziehung zum Umfeld zu ermöglichen. Dies wurde trotz der negativen Auswirkungen auf den Lärm in Bahnhofsnähe toleriert. Da die Glasscheibe nur einen Blick vom Bahnsteig aus auf Müllcontainer zulässt, machen die Glaselemente an dieser Stelle keinen Sinn. Das ergibt für Bahnreisende kein positives Bild von Kelsterbach.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads 'Bruno Zecha' in a cursive script.

Bruno Zecha

An den
Magistrat der Stadt Kelsterbach
über Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne
Stadtverordnetenbüro/Rathaus
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach

Kelsterbach, 11.03.2019

Antrag der Wählerinitiative Kelsterbach .

Die Stadtverordnetenversammlung fasst folgenden Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung begrüßt den Aufbau freier Datennetze, die von ehrenamtlich Aktiven aus der Bevölkerung selbst organisiert und unterhalten werden können und ohne Registrierungszwang gleichberechtigt und ungehindert zugänglich sind. Dazu zählt insbesondere die in Kelsterbach aktive Freifunk-Initiative.

Die Stadtverordnetenversammlung erkennt in diesem Bürgernetz eine gute Möglichkeit, zukünftig Einwohner*innen und Gästen die WLAN-Nutzung unkompliziert zu ermöglichen und im Rahmen der ehrenamtlichen Beteiligung durch ihre Bürger*innen Anbieter unabhängig ausbauen zu lassen. Diese besondere Form des bürgerschaftlichen Engagements wird seitens der Stadt aktiv unterstützt.

Der Magistrat wird gebeten, folgendes zu veranlassen:

Die notwendigen Aktivitäten zur Einrichtung eines freien Kommunikationsnetzes sollen positiv begleitet werden. Zu diesem Zwecke ist eine Liste städtischer Immobilien einschließlich der Eigenbetriebe und Unternehmen zur Verfügung zu erstellen, die jeweilige Kontaktperson zu benennen und im Realisierungsfall den Standort inklusive des für die installierte Hardware nötigen Stromes unentgeltlich bereitzustellen. Dabei sind auch die nötigen Voraussetzungen zur Sicherstellung eines den geltenden Vorschriften zur technischen Sicherheit entsprechenden Betriebs zu gewährleisten (Blitzschutz, Elektroinstallation, etc.) und im Realisierungsfall unter Wertung der Verhältnismäßigkeit von Aufwand und Ertrag zu schaffen. Im Rahmen von „Open Data“ sollen infrage kommende Liegenschaften durch die Stadt online kartographiert werden, so dass Freifunkerinnen und Freifunker diese als mögliche Standorte in ihre Planungen einbeziehen können. Wenn eine freie WLAN-Installation an einem dieser Standorte anfragt wird, sind die Einrichtungskosten für den sicheren Betrieb zu quantifizieren; eine Kostenübernahme soll in diesem Zusammenhang geprüft werden. Sensible Bereiche wie Friedhöfe können von der Versorgung ausgenommen werden.

Ziel ist:

- im Wartebereich des Bürgerbüros die Einrichtung eines Freifunk-Zugangs für Besucher*innen zu ermöglichen. Hierbei wird der Betrieb eigener Geräte durch die Stadt angestrebt. Sollte dies nicht

möglich sein, soll ein Ansprechpartner bzw. eine Ansprechpartnerin für Freifunk in der IT-Abteilung der Stadt benannt werden, der die Möglichkeiten zur ehrenamtlichen Umsetzung klärt.

- der Freifunk-Initiative die Möglichkeit zu geben auf öffentlichen Plätzen wie z.B. dem Graf-De-Chardonnet ein dauerhaft vorhandenes Freifunk-Netz aufzubauen.
- bei Festen wie z.B. dem Altstadtfest der Freifunk-Initiative die Möglichkeit zu geben ein temporäres Freifunk-Netz aufzubauen. Hierbei ist vor allem an die Nutzung von Steckdosen sowie Laternen und ähnliches gedacht. Die Installation selber soll für die Stadt keine weiteren Kosten verursachen.
- in Unterkünften für Geflüchtete, soweit noch nicht vorhanden, und anderen öffentlichen Einrichtungen wie zum Beispiel Sportanlagen Freifunkangebote zu schaffen, die von der Stadt organisiert und finanziert werden.
- durch Infoveranstaltungen, Infomaterial und über die Webseite der Stadt die Möglichkeit zu schaffen, die Teilnahme am Freifunk-Projekt aktiv zu bewerben. Dies dient auch der Tourismusförderung. Für Gäste ist eine kostenlose Nutzung des Freifunks besonders attraktiv, um sich im Netz über die Angebote der Stadt Kelsterbach zu informieren

Begründung:

Freifunk ist eine nicht-kommerzielle Variante des freien WLAN. Über Freifunk-Netz kann auch auf alle im Internet verfügbaren Inhalte zugegriffen werden. Beim Bürgernetz/Freifunk handelt es sich um eine Gras-Wurzel-Bewegung, die im Wesentlichen auf der Arbeit von freiwilligen Personen besteht, die ein derartiges Netz zur Verfügung stellen und für Dritte nutzbar machen. Dies bedeutet, dass jeder auf freiwilliger Basis mitmachen kann. Es gibt keine Verpflichtungen und keine rechtlichen Risiken, da der Anschlussinhaber im Internet aufgrund der Freifunk-Struktur nicht rückwirkend ermittelt werden kann. Der Aufbau oder besser – das Entstehen – eines Freifunknetzes ist weniger ein gesteuertes Projekt als ein „Wachsen“ einer Bottom-up-Bewegung. Der Erfolg eines Freifunk-Netzes hängt vom Einsatz freiwilliger ehrenamtlicher Mitarbeiter*innen ab. Es gibt aber im Gegensatz zu zentral geplanten Netzen keine Garantie, dass ein Service verfügbar ist bzw. dass dieser Service am nächsten Tag auch noch angeboten wird. Die Zusammenarbeit der am Freifunk beteiligten Personen folgt keiner formalen Vereinbarung und ist auch mit keinen formalen Verpflichtungen verbunden.

Die zu erwartenden Stromkosten hängen von der konkreten Installation ab. Ein einfacher WLAN-Access-Point verbraucht Strom für weniger als 5 Euro pro Jahr.

Mit freundlichen Grüßen



Bruno Zecha

innere Organisation/Sitzungsdienst
Eingegangen am

18. März 2019



FREIE WÄHLER Kelsterbach
Ayhan Isikli * Rüsselshelmer Str. 30 * D-65451 Kelsterbach

Magistrat der Stadt Kelsterbach
Über Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne
Stadtverordnetenbüro/Rathaus
Mörfelder Str. 33
D-65451 Kelsterbach

FREIE WÄHLER
Ortsvereinigung
Kelsterbach

Ortsvereinigung:
Vorsitzender
Ayhan Isikli
Rüsselshelmer Str. 30
D-65451 Kelsterbach
M +49 170 9298486
ayhani@t-online.de
a.isikli@fw-kelsterbach.de

Info@fw-kelsterbach.de
www.fw-kelsterbach.de

Bankverbindung:
Frankfurter Volksbank
IBAN:
DE87 5019 0000 7900 0120
BIC: FFVBDEFF

Kelsterbach, den 28.02.2019

**Antrag von Herrn Stadtverordneten Ayhan Isikli:
Installation von Wartehäusern an LNVG-Haltestellen**

Neue LNVG-Haltestellen

Der Magistrat wird beauftragt:

umgehend dafür zu sorgen, dass die LNVG die noch fehlenden Wartehäuser an Bushaltestellen in Kelsterbach schnellstes installiert. Vorrangig ist die Haltestelle am Bahnhof zu realisieren.

Begründung:

Folgt mündlich

Mit freundlichen Grüßen

Ayhan Isikli

Stadtverordneter

Innere Organisation/Sitzungsdienst
Eingegangen am

18. März 2019



FREIE WÄHLER Kelsterbach
Ayhan Isikli * Rüsselsheimer Str. 30 * D-65451 Kelsterbach

Magistrat der Stadt Kelsterbach
Über Stadtverordnetenvorsteherin Helga Oehne
Stadtverordnetenbüro/Rathaus
Mörfelder Str. 33
D-65451 Kelsterbach

FREIE WÄHLER
Ortsvereinigung
Kelsterbach

Ortsvereinigung:
Vorsitzender
Ayhan Isikli
Rüsselsheimer Str. 30
D-65451 Kelsterbach
M +49 170 9298486
ayhani@t-online.de
a.isikli@fw-kelsterbach.de

info@fw-kelsterbach.de
www.fw-kelsterbach.de

Bankverbindung:
Frankfurter Volksbank
IBAN:
DE87 5019 0000 7900 0120
BIC: FFVBDEFF

Kelsterbach, den 28.02.2019

**Antrag von Herrn Stadtverordneten Ayhan Isikli:
Rücknahme der Kündigungen an 36 Familien für Rüsselsheimer Str.
163-202**

**Rücknahme der Kündigungen an 36 Familien für Rüsselsheimer Str.
163-202**

Der Magistrat wird beauftragt:

Auf die Nasaische Heimstätte (NH) hinzuwirken, dass die Kündigungen für Ende Oktober 2019 für die Rüsselsheimer Str. 163-202 zurückgenommen werden.

Begründung:

Folgt mündlich

Mit freundlichen Grüßen

Ayhan Isikli

Stadtverordneter