



Stadt Kelsterbach

# **Bebauungsplan Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 2. Änderung**

## **BEGRÜNDUNG**

Planfassung zur Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

## **VORENTWURF**

Stand: 26.04.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Verfahren	3
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	7
<b>3</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
3.1	Regionalen Flächennutzungsplan	7
3.2	Bestehendes Baurecht	8
3.3	Stadtumbau	11
3.4	Soziale Stadt	12
<b>4</b>	<b>Überörtliche Planungen und Fachplanungen</b>	<b>13</b>
4.1	Schutzgebiete	13
4.2	Landschaftsplan	13
4.3	Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich	14
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Planungs- und Standortalternative</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>16</b>
8.1	Städtebauliche Auswirkungen	16
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr	16
8.3	Auswirkungen auf die Geräuschsituation	17
8.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
<b>II</b>	<b>VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN.....</b>	<b>19</b>

# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

### 1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

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

Die vorhandenen Wohngebäude sollen unverändert bleiben.

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

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

- Stärkung der Quartiersgemeinschaft
- Schaffung eines Aufenthaltsbereichs
- Konzentration von Stellplätzen
- Reduzierung des Parksuchverkehrs im Quartier
- Verbesserung der Freiraumqualität
- Reduzierung der versiegelten Flächen im Quartier

### 1.3 Verfahren

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

Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal 10.323 m<sup>2</sup>.

Baugebiet	Plangebietsgröße	Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Größe der Grundflächen
Allgemeines Wohngebiet	25.809 m <sup>2</sup>	0,4	10.323m <sup>2</sup>

Damit bleibt die zulässige Größe der Grundflächen deutlich hinter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> 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. 1 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 Umfeld<sup>1</sup>**

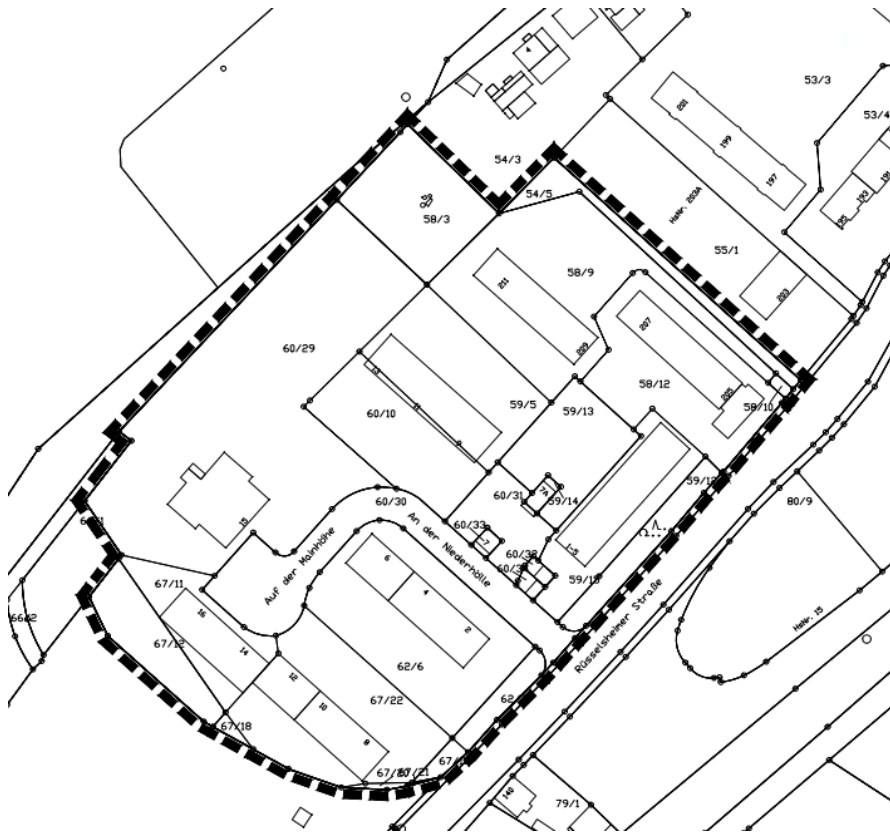
Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Kelsterbach, nördlich der Rüsselsheimer Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die natürliche Abgrenzung des „Mainuferwegs“, Flurstücke 54/3 und 55/1,
- im Osten durch die „Rüsselsheimer Straße“, Flurstück 75/2 und 509/1,
- im Süden durch die „Rüsselsheimer Straße“ und den „Stauden Ring“
- im Westen durch den „Stauden Ring“, Flurstück 66 und 65

---

<sup>1</sup> Quelle Luftbild: Zur Verfügung gestellt durch die Stadt Kelsterbach



**Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs<sup>2</sup> (ohne Maßstab)**

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

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)**

Gemarkung Kelsterbach, Flur 4				
67/20	54/5	58/3	58/9	58/10
58/12	59/5	59/12	59/13	59/14
59/15	60/10	60/29	60/30	60/31
60/32	60/33	60/34	62/6	62/7
67/11	67/12	67/17	67/18	67/22
67/21				

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

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

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist geprägt durch IV-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern und einem XII geschossigem Wohnhochhaus mit Flachdach.

Das Plangebiet verfügt über ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen versiegelten Flächen, welche überwiegend als Stellplatzanlagen genutzt werden und Freiflächen, mit teilweise altem Baumbestand. Weiterhin befindet sich ein Kiosk direkt an der Straße „An der Niederhölle“.

## 2.3 Umgebung des Plangebietes

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

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau. Die unmittelbaren Wohngebäude weisen II bis III Vollgeschosse (in der Neuplanung bis zu VI Vollgeschosse) auf. Weiter östlich befindet sich südlich der Rüsselsheimer Straße ein Nahversorgungszentrum auf dem ehemaligen ENKA-Gelände.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Rüsselsheimer Straße. Jenseits der Rüsselsheimer Straße befindet sich eine JET- Tankstelle und derzeit noch unbebaute Gewerbeflächen auf dem Grundstück des ehemaligen ENKA-Geländes.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Staudenring abgeschlossen.

## 3 Planungsgrundlagen

### 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

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.

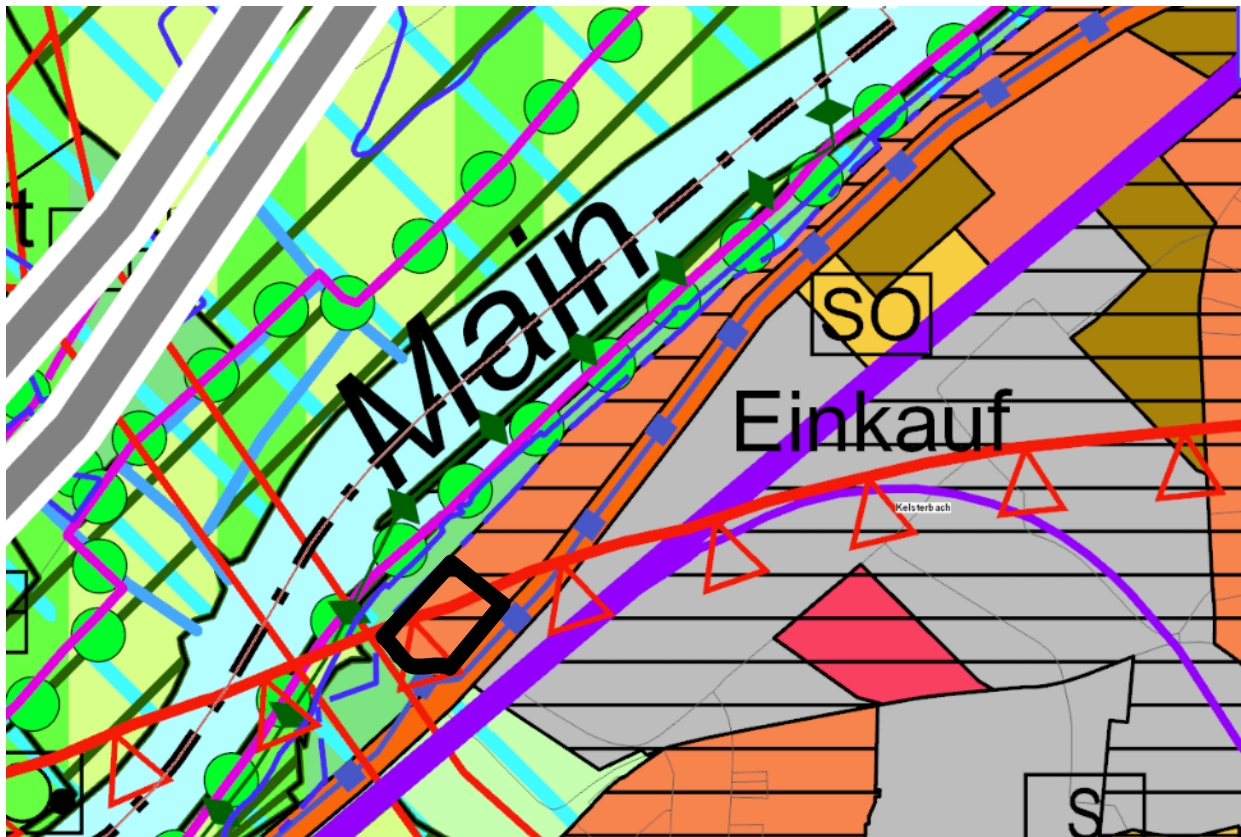


Abbildung 3: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP; unmaßstäblich)<sup>3</sup>

Des Weiteren liegt das Plangebiet 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 ohne Intensivierung der Wohnnutzung handelt, steht der Siedlungsbeschränkungsbereich der Planung nicht entgegen.

### 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 IV und XII Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich eng am vorhandenen baulichen Bestand.

3 Geoportal des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain - Hauptkarte, Planstand 31.12.2017: [https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2033\\_869\\_1.PDF?1520348756](https://www.region-frankfurt.de/media/custom/2033_869_1.PDF?1520348756) ; abgerufen am 05.04.2019.



Im Norden des Plangebiets setzt der Bebauungsplan im Bereich der Böschungen zum Mainufer private Grünflächen überlagert mit Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und öffentliche Grünflächen fest.

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

Durch die 2. 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 = rot umrandet)

Nordöstlich des Plangebiets ist im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ vom 09.07.2004 ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt.

Im angrenzenden Bereich hat die Stadt Kelsterbach das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/2001 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ im April 2019 zur Satzung beschlossen. Der geänderte Bebauungsplan setzt ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wurde jedoch das Maß der baulichen Nutzung erhöht.

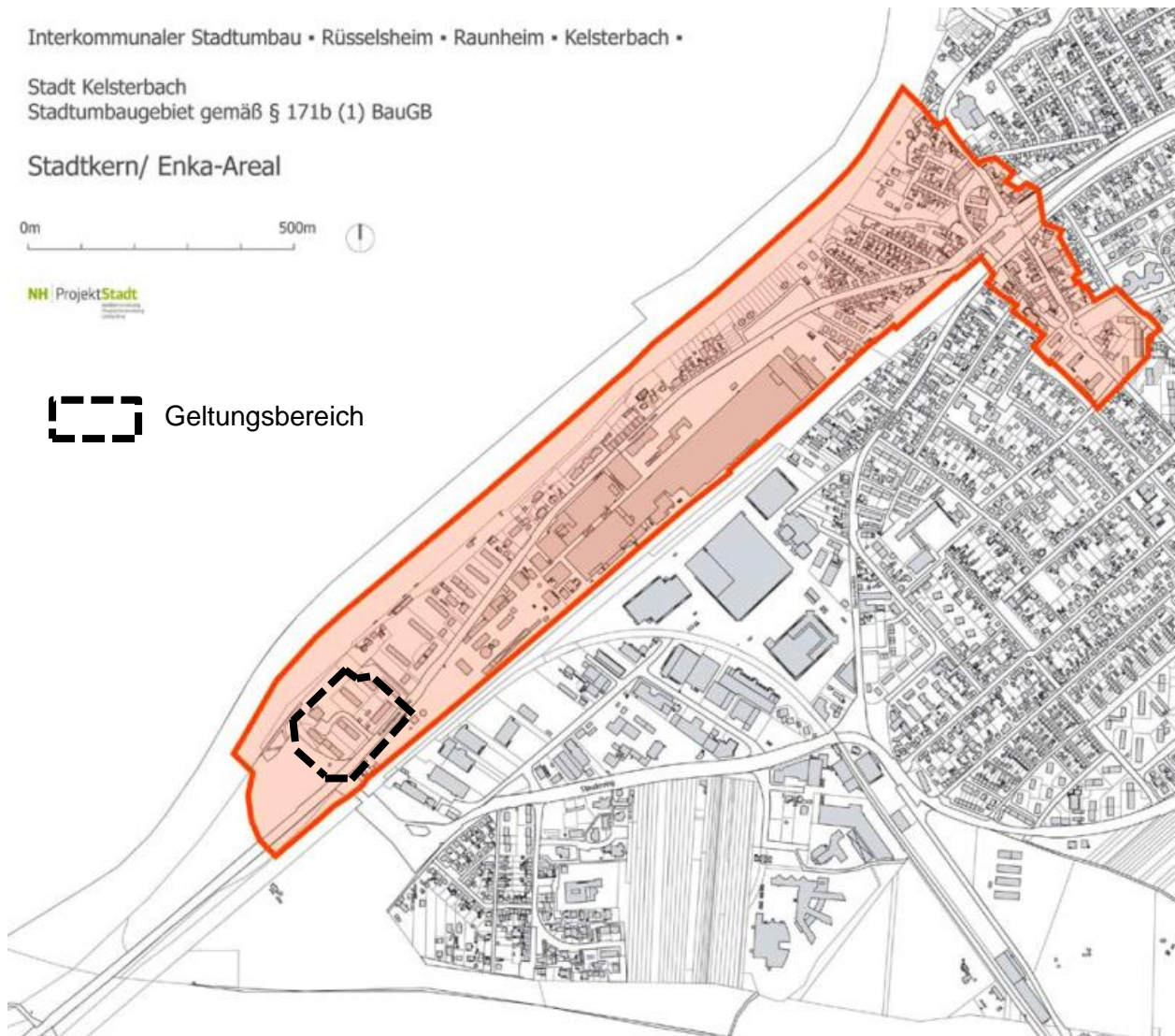
Auf der Grundlage der 1. Änderung sollen die Bestandsgebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung

Südöstlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/2007 „Gewerbegebiet Rüsselsheimer Straße / ehemaliges Enka-Gelände“. Dieser setzt die südöstlich 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 6: 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, dass 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.

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 7). 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.

Zu den Maßnahmen gehört auch die Errichtung eines Bürgertreffs. Die Planung dient u. a. der Umsetzung dieser Maßnahme.

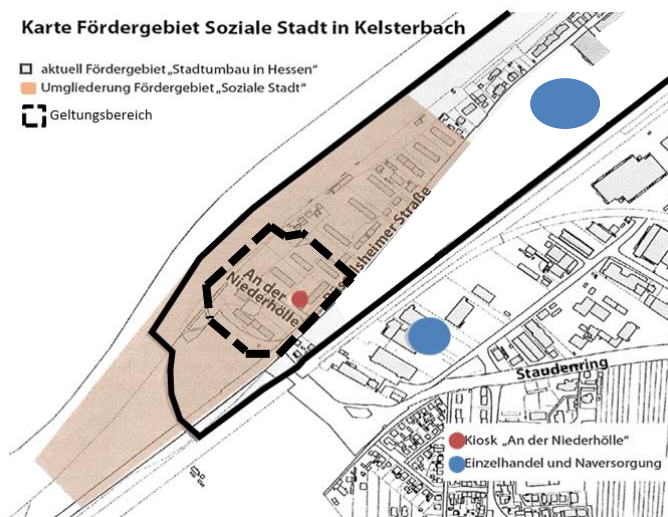


Abbildung 7: Fördergebiet "Soziale Stadt" in Kelsterbach (unmaßstäblich)

## 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

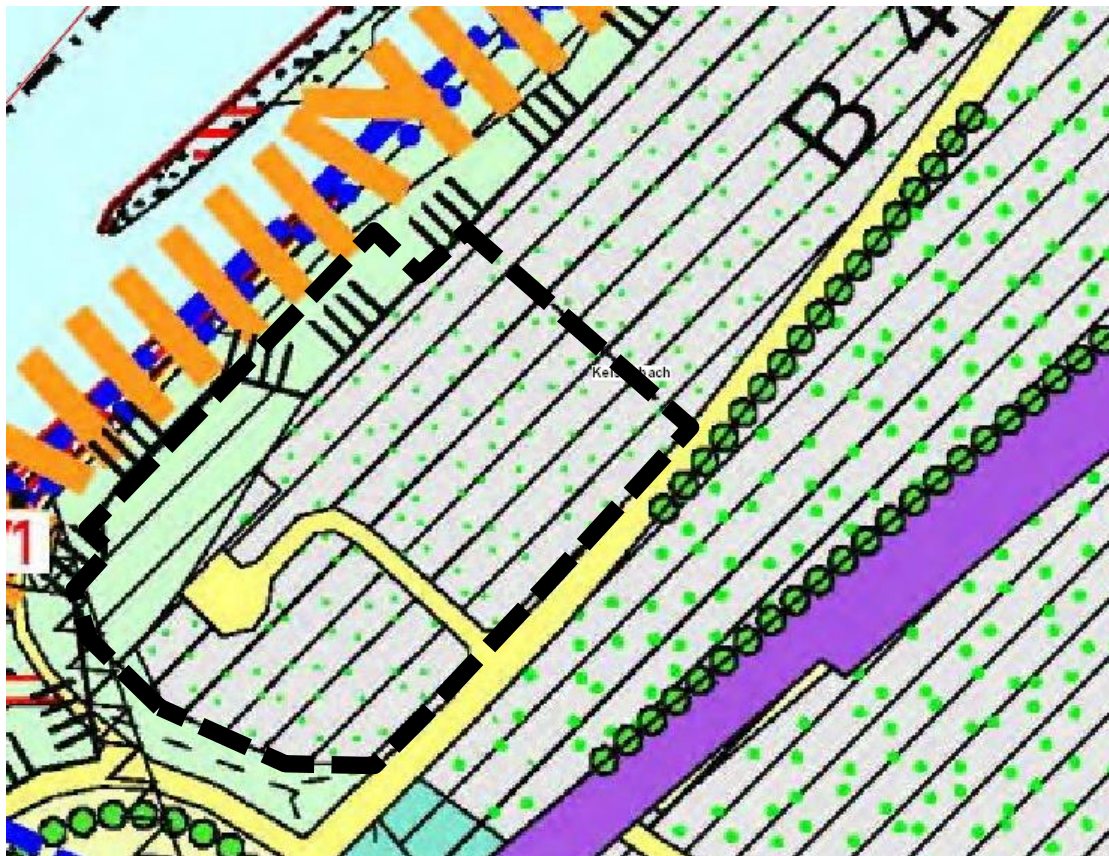


Abbildung 8: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt (unmaßstäblich)<sup>4</sup>

<sup>4</sup> 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?](http://mapservice.region-frankfurt.de/arcgis/services/Regionalverband/lp_entwicklung/MapServer/WMServer?); abgerufen am 21.06.2018.

**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)

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. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

#### 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.

Im Plangebiet befindet sich ein vorhandenes Gebäude (An der Niederhölle 15) welches die Bauhöhenbeschränkung überschreitet.

#### Hindernisfreiheit

Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18 b LuftVG. Aufgrund der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sind Überschreitungen der Höhe der Horizontalfläche  $H = 45$  m über dem Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 NW = 100,0 m ü. NHN) nicht zu erwarten. 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

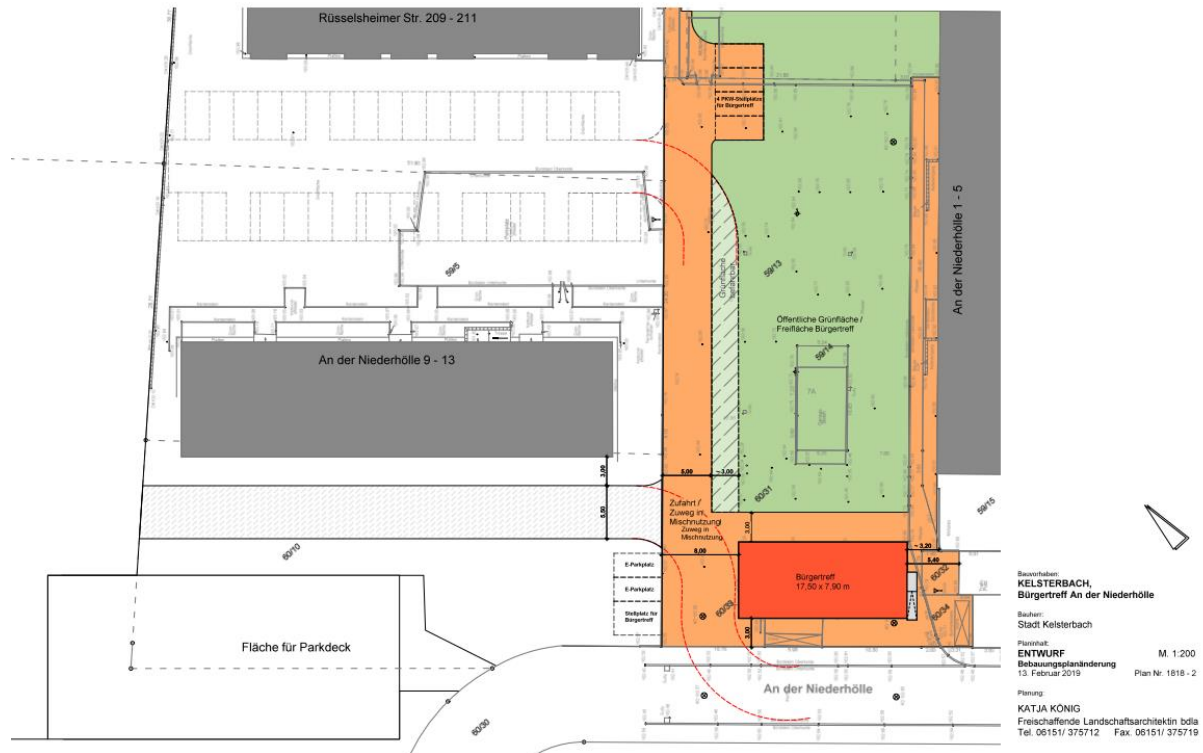


Abbildung 9: Städtebauliches Konzept<sup>5</sup>

Das städtebauliche Konzept sieht eine Umwandlung der zentral im Gebiet vorhandenen oberirdischen Stellplatzanlage in eine öffentliche Grünfläche vor. Die beiden oberirdischen Stellplatzanlagen im Nordwesten des Gebietes werden angepasst um die wegfallenden Stellplätze zu kompensieren. Dazu wird die nördliche Stellplatzanlage vergrößert und die südliche Stellplatzanlage als Parkdeck ausgebaut. Anstelle des bisherigen Kiosks an der Straße „An der Niederhölle“ wird ein Bürgertreff errichtet. Weiterhin wird der Plan an die vorhandenen Stellplatzanlagen an der Grenze zur Rüsselsheimer Straße angepasst.

## 6 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung dient der Aufwertung der Aufenthaltsqualität auf einer bereits bebauten Fläche im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Schaffung einer Grünfläche und eines Bürgertreffs. Die damit verbundene Konzentration der Stellplätze verringert den

<sup>5</sup> Katja König, Landschaftsarchitektin: Konzept Bürgertreff An der Niederhölle, Februar 2019.

Parksuchverkehr. Durch diese Maßnahmen erfährt das gesamte Quartier eine Attraktivitätssteigerung.

## 7 Planinhalte

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

- Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen zur Unterbringung des Bürgertreffs.
- Änderung der Festsetzungen zu Stellplatzanlagen.
- Anpassung der Festsetzung zu Schallschutzmaßnahmen an geänderte Lärmschutzvorgaben.
- Grünordnerische Festsetzungen.

## 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 ein Parkdeck auf und es kann zusätzlicher Parkraum entsprechend der hohen Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

### 8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

#### 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.

Das Plangebiet wird von der Straße An der Niederhölle erschlossen. Diese schließt an die Rüsselsheimer Straße an. 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.

Durch die Planung ergibt sich keine erhöhte bauliche Ausnutzung im Plangebiet und damit auch keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Rüsselsheimer Straße.

---

<sup>6</sup> VKT GmbH (06.08.2018): Verkehrsgutachten Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ 1. Änderung in Kelsterbach; Frankfurt am Main.



### 8.2.2 Stellplätze

Nach dem aktuellen städtebaulichen Konzept entfallen im Bereich der geplanten Grünfläche ca. 92 Stellplätze.

Diese sollen durch die Erweiterung einer ebenerdigen Stellplatzanlage im Plangebiet sowie durch die Errichtung eines Parkdecks im Plangebiet kompensiert werden.

### 8.2.3 ÖPNV

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das ÖPNV-Netz auf. In der Nähe des Plangebiets, 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 1.200m fußläufiger Entfernung. Die Linien S°8 und S°9 binden das Plangebiet hier an den regionalen Verkehr Richtung Wiesbaden und Frankfurt/Main an.

### 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 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund geänderter Berechnungsvorgaben zum Lärmschutz und der seit Inkrafttreten des Bebauungsplans geänderten Verkehrsführung im Bereich der Rüsselsheimer Straße sind die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen bei der Planänderung zu überprüfen.

Hierzu wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### 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.

---

<sup>7</sup> FIRU mbH (08/2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“, 1. Änderung der Stadt Kelsterbach; Kaiserslautern.

Das Plangebiet verfügt derzeit über einen relativ geringen Anteil von begrünten Freiflächen mit teilweise altem Baumbestand. Durch die Planung ist eine Erhöhung des Grünflächenanteils vorgesehen.

### **Artenschutz**

Durch den geplanten Bau eines Parkdecks und der Vergrößerung der Stellplatzflächen kommt es teilweise zur Beseitigung der vorhandenen Vegetation. Dies könnte die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verletzen.

Daher wird eine Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan durchgeführt. Die Artenschutzprüfung beinhaltet folgende Untersuchung:

#### 1. Faunistische Erhebungen

- Revierkartierung der Vögel mit 5 Begehungen á 3 h im Zeitraum Mitte März bis Mitte Juni
- Horstkartierung, ggf. zweimalige Kontrolle
- Erfassung von Baumhöhlen und -spalten im Zeitraum Mitte März
- Auswertung der Daten und kartographischen Aufbereitung

#### 2. Faunistischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

- Darstellung der Methodik, Ergebnisse
- Naturschutzfachliche Bewertungen
- Aussagen zu § 39 BNatSchG in Verb. Mit § 7 BNatSchG
- Herleitung von ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Fauna bezüglich der Eingriffsregelung // unter Berücksichtigung des Umweltschadensrechts (§ 19 BNatSchG)

#### 3. Artenschutzprüfung gemäß hessischem Leitfaden

- Abschichtung der zu betrachtenden Arten
- Konfliktanalyse einschl. der Betrachtung der Wirkfaktoren
- Einzelprüfung der relevanten Arten in Bezug auf § 44 (1) BNatSchG
- Herleitung der erforderlichen Maßnahmen (Vermeidung, CEF, FCS)

Die Ergebnisse der Untersuchung liegen derzeit noch nicht abschließend vor. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Kartierung ist aber nicht davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote der Umsetzung der Planung entgegenstehen.

## II VERWENDETE UNTERLAGEN UND GUTACHTEN

*Im weiteren Verfahren zu ergänzen.*

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld.....	5
Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP; unmaßstäblich) ...	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/2001 "Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße" (Plangebiet = rot umrandet) .....	9
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung.....	10
Abbildung 6: Abgrenzung des Stadtumbaugebietes "Stadtkern / Enka-Areal" (Stand 2009, unmaßstäblich).....	11
Abbildung 7: Fördergebiet "Soziale Stadt" in Kelsterbach (unmaßstäblich) .....	12
Abbildung 8: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt (unmaßstäblich).....	13
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept .....	15

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	6
--	---