



Drucksache Nr. 297/2017

Dokumentart: **Beschlussvorlage**
öffentlich

04.10.2017 / sw

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	10.10.2017	beschließend
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	06.11.2017	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	09.11.2017	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	13.11.2017	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau

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

Neuaufstellung 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 beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung gemäß § 13a BauGB i. V. m. gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 8 BauGB.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Anlage 1 und 2 zu diesem Beschluss.
3. Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Wohnbauflächen Rüsselsheimer Straße“ – 1. Änderung der Form zu, wie er der Stadtverordnetenversammlung in der heutigen Sitzung vorgelegen hat und dieser Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt ist.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans (Anlage 2 und 3) für die Dauer eines Monats durchzuführen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss zur Aufstellung und zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der amtlichen Bekanntmachung ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.
6. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, gem. § 4b BauGB die Durchführung der Verfahrensschritte zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB auf ein geeignetes Planungsbüro zu übertragen und diese gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

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. Im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen soll eine modernere und barrierefreie Wohnnutzung entstehen. 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 bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Areal erforderlich.

2. Ziele der Planung

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

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

- 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 Anlage 1 und 2.

4. Verfahren

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

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.

Als nunmehr anstehende Planungsschritte soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

--

Stellungnahmen:

Fachbereichsleiter	Bitte geben Sie den und die Fachbereichsleiter an
Personalrat	Bitte wählen Sie die Art der Beteiligung
Frauenbeauftragte	Bitte wählen Sie die Art der Beteiligung

Bürgermeister Manfred Ockel

Anlage(n):

1. Wohnbauflächen Rüss. Str. Anlage 1
2. Wohnbauflächen Rüss. Str. Anlage 2
3. Wohnbauflächen Rüss. Str. Anlage 3