

Anlage zu Tagesordnungspunkt

4

der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung

am 22. August 2011

**Gleichzeitig Arbeitsunterlage
für die Sitzung des
Ausschusses für Bauen, Planung
und Umweltschutz**

am 15.08.2011

- Top 2 -

Protokoll des Magistrats der Stadt Kelsterbach von der Sitzung am 09.08.2011, Beschluss-Nr. 14/1

Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau;
Aufstellung des Bebauungsplans

Nr.3/89 „Im Taubengrund“, 1. Änderung

in Flur 3 der Gemarkung Kelsterbach;

hier:

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
 - b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - c) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
-

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/89 „Im Taubengrund“, 1. Änderung und die Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.
 2. Die städtebaulichen Ziele der Planänderung sind in der Begründung der Vorlage und in dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) dargelegt.
 3. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha und entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Taubengrund“, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.04.2000. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Zusammenstellung der betreffenden Flurstücke (Anlage 1) und der Planskizze (Anlage 2) als Anlagen zu diesem Beschluss.
 4. Der Beschluss zur Aufstellung und zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.
 5. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes (Anlage 3) und der Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
 6. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
 7. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
-

Kelsterbach, den 10.08.2011

Ausfertigung für:

BPU, HF-StvV.

Für die Richtigkeit:



Schritfführerin

I.3 – Bauen, Planen, Umwelt

(Nr. und Bezeichnung der Abteilung)

MAGISTRATSVORLAGE

nach der Dienstanweisung Nr. 6/1955 vom 25. Mai 1955

Betrifft: Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau;
Aufstellung des Bebauungsplans

Nr.3/89 „Im Taubengrund“, 1. Änderung

in Flur 3 der Gemarkung Kelsterbach;

hier:

- a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB
- b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- c) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Aktenzeichen: I.3-09010101-Hm-se

Anlagen:

1. Verzeichnis der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 1).
2. Orientierungsskizze: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 2).
3. Planzeichnung: Vorentwurf des Bebauungsplans (Anlage 3).
4. Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans zur Unterrichtung über die wesentlichen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (Anlage 4).

I. Antrag:

Wir beantragen, der Magistrat wolle beschließen:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/89 „Im Taubengrund“, 1. Änderung und die Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB.
2. Die städtebaulichen Ziele der Planänderung sind in der Begründung der Vorlage und in dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) dargelegt.
3. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha und entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Taubengrund“, i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.04.2000. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

ergibt sich aus der Zusammenstellung der betreffenden Flurstücke (Anlage 1) und der Planskizze (Anlage 2) als Anlagen zu diesem Beschluss.

4. Der Beschluss zur Aufstellung und zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.
5. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes (Anlage 3) und der Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
6. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu beteiligen.
7. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig zu beteiligen.

II. Begründung:

1. Planungsziele:

Der Bebauungsplan „Im Taubengrund“ der Stadt Kelsterbach wurde am 28.02.2000 zur Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung am 14.04.2000 rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Die Erschließung erfolgt von Osten vom „Fasanenweg“ und von der Straße „Am Aspenhaag“ und von Süden vom „Grenzweg“. Durch die Fortführung des „Fasanenwegs“ und eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsstraße sowie einen Fußweg im Westen des Plangebiets wird das Gebiet in vier unterschiedlich große Gewerbegebiete geteilt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im Wesentlichen durch die Festsetzung von Dachbegrünung und einer Ausgleichsfläche im Südwesten des Plangebiets.

Entsprechende Anfragen haben gezeigt, dass für die im Plangebiet angestrebte und nachgefragte Logistik- bzw. Servicenutzung die bestehende Aufteilung in vier Teilflächen nicht mehr zeitgemäß ist. Nachgefragt werden vielmehr größere zusammenhängende Flächen, die gebietsinternen Erschließungsstraßen sind daher nicht mehr erforderlich bzw. für eine Vermarktung hinderlich. Stattdessen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein zusammenhängendes Gewerbegebiet und eine Erschließungsstraße (Planstraße A) entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt werden. Die Anfragen haben ebenfalls gezeigt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für Vorhaben der o. g. Art nicht ausreicht, so dass eine Erhöhung der GRZ auf 0,8 beabsichtigt ist. In der Folge sind ggf. Anpassungen der im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Schließlich sind aufgrund geänderter rechtlicher und/oder tatsächlicher Verhältnisse weitere Planinhalte anzupassen bzw. zu ergänzen. Dies betrifft unter anderem entfallende Versorgungsleitungen und Schutzabstände sowie die Erforderlichkeit von baulichen Beschränkungen und Schallschutzmaßnahmen aufgrund der inzwischen verwirklichten neuen Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt.

2. Verfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzulegen. Die Zielvorgaben der Landschaftsplanung sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 2 Abs. 3 BauGB einzustellen.

Die auf Grundlage des Beschlusses einzuleitenden Verfahrensschritte ergeben sich aus den Beschlüssen zu Nr. 4, Nr. 6, und Nr. 7.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die weiteren Verfahrensschritte – öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – werden der Stadtverordnetenversammlung nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zum Beschluss vorgelegt.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich:

Lage, Umgrenzung des Geltungsbereichs sowie die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke sind in den Anlagen 1 und 2 dargestellt.

Kelsterbach, den 02.08.2011



(Reuthal, Dipl.-Ing.)

(Hoffmann)

Bauamtsleiter

Dipl.-Ing.

(Unterschrift des Sachbearbeiters)



Po

Anlage 1

Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3/89 „Im Taubengrund“ 1. Änderung

Gemarkung Kelsterbach, Flur 3, Flurstücks - Nr.:		
507/1	518	526/1
507/2	519	526/3
507/3	520/3	527/2*
507/4	521/1	528
508	521/3	575/3
509	522/3	575/4
510	522/4	576/1
511	522/5	577/1
512	523/3	577/4
513	523/4	577/5
514	524/5	578/6
515	524/6	269/5*
516	525/4	
517	525/5	

(* Flurstücke liegen nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Anlage 2

Orientierungsskizze: Geltungsbereich des Bebauungsplans

