



Drucksache Nr. 260/2019

Dokumentart: Beschlussvorlage
öffentlich

06.08.2019 / Hm-dre

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Kelsterbach	13.08.2019	beschließend
Ausschuss für Bauen, Planung und Umweltschutz	19.08.2019	beschließend
Haupt - und Finanzausschuss	22.08.2019	beschließend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach	26.08.2019	beschließend

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau

Aufstellung des Bebauungsplans Nr.2/ 2019 – „Stadtmitte“ in Flur 2 der Gemarkung Kelsterbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgendes zu beschließen:

Bebauungsplan Nr. 2/2019 „Stadtmitte“

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.2/2019 „Stadtmitte“ im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB und die Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB wird beschlossen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Der Beschluss zur Aufstellung und zur Einleitung des Verfahrens nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Es wird beschlossen, nicht von der Möglichkeit einer Verkürzung des Verfahrens nach §13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 Gebrauch zu machen. Stattdessen ist die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden vorzusehen:
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr.2/ 2019 „Stadtmitte“ bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Begründung einschließlich Anlagen, ist nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich auszulegen.
5. Gleichzeitig ist nach § 4 Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden durchzuführen. Den Behörden ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr.2/ 2019 „Stadtmitte“ mit Begründung einschließlich Anlagen zuzuleiten.
6. Ebenfalls gleichzeitig ist die Abstimmung mit den Planungen benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die benachbarten Gemeinden sind von der Auslegung zu unterrichten. Den benachbarten Gemeinden soll der Entwurf des Bebauungsplans Nr.2/ 2019 „Stadtmitte“ mit Begründung und Anlagen zugeleitet werden.

Sachdarstellung:

I. Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) liegt in der Gemarkung Kelsterbach, Flur 2 und Flur 3 und umfasst die Flurstücke:

In Flur 2:

Nr. 444/1; Nr. 446/1; Nr. 447/1; Nr. 448; Nr. 449; Nr. 450; Nr. 451; Nr. 452; Teilbereich aus Nr. 442/5; Teilbereich aus Nr. 459; Teilbereich aus Nr. 460; Teilbereich aus Nr. 584/18.

In Flur 3:

Nr. 159/1; Nr. 161; Nr. 163; Nr. 164; Nr. 165; Nr. 166/1; Nr. 166/2; Nr. 168/19; Nr. 168/22; Nr. 168/25; Nr. 168/26; Nr. 168/27; Nr. 168/29; Nr. 168/30; Nr. 168/31; Nr. 168/32; Nr. 975/2; Nr. 975/27; Nr. 975/42; Nr. 975/45; Nr. 975/46; Nr. 975/47; Nr. 975/48; Nr. 475/49; Nr. 975/50; Nr. 975/51; Nr. 975/52; Nr. 975/53; Nr. 975/54; Nr. 975/57; Nr. 977/11; Nr. 977/12; Teilbereich aus Nr. 158/16; Teilbereich aus Nr. 168/28;; Teilbereich aus Nr. 973/3 und Teilbereich aus Nr. 975/56.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planskizze des Umgriff (Anlage 1) sowie des Luftbildes (Anlage 2) als Anlagen zu diesem Beschluss.

II. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt nördlich angrenzend an den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“. Im Plangebiet selber liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Mit dem derzeitigen Planungsrecht können die im Folgenden beschriebenen, strukturellen Veränderungen nicht gesteuert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt Kelsterbach nicht gewährleistet werden.

III. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine zentrale Lage zwischen Bahnhof und Stadtverwaltung aus. Es bildet einen wesentlichen Teil der Kernstadt.

Die Nutzung des Plangebietes entspricht seiner Innenstadtlage und ist vordergründig durch Wohnen und Einzelhandel geprägt. Eine Brachfläche wird aktuell temporär als Parkplatz genutzt.

Das Plangebiet ist natürlich gewachsen und beinhaltet besonders, was die Wohnbebauung angeht, eine ältere, kleinteilige Bausubstanz. Teile der Einzelhandelsnutzungen weisen einen Leerstand auf. Parallel steht die Verlagerung des Postverteilzentrums an, welches die Innenstadt verkehrlich entlasten soll.

Die derzeitige Bebauung entspricht nicht mehr den langfristigen Anforderungen der Stadt Kelsterbach und seiner Bürger an dieses zentral gelegene Gebiet. Ziel ist die Sicherstellung einer nachhaltigen Qualität für Wohnen, einer Stärkung der zentrenrelevanten Funktion der Innenstadt sowie eine Optimierung des öffentlichen Raumes mit Bezug auf Verkehr, Sicherheit und Barrierefreiheit.

Wohnen

Die Stadt Kelsterbach als Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain unterliegt einem Strukturwandel und weist einen deutlichen Zuzug mit ca. 300 bis 400 neuen Einwohnern pro Jahr auf.

Über das städtebauliche Konzept soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich gemacht werden, um dem spürbaren Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Hierbei soll der städtische Gedanke eines Kerngebietes umgesetzt werden, in welchem beispielsweise gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen ab erstem Obergeschoss geplant sind.

Einzelhandel

Die Stadt Kelsterbach hat 2014 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt entwickeln lassen (GMA „Einzelhandelskonzept für die Stadt Kelsterbach“ 10/2014) und dies im Januar 2015 als Grundlage für ein städtebauliches Entwicklungskonzept durch die STVV beschlossen. Das Gutachten empfiehlt zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes die weitere planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung. Dies soll u.a. mit dem Bebauungsplans Nr.2/ 2019 „Stadtmitte“ vorgenommen werden.

Der Umgriff des hiermit aufzustellenden Bebauungsplans Nr.2/ 2019 „Stadtmitte“ liegt fast komplett in dem im Gutachten definierten „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Kelsterbach.

Die wesentlichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind wie folgt zu zitieren:

- „Erhalt und Weiterentwicklung der grundzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Kelsterbach“
- „Attraktivierung und Weiterentwicklung der Ortsmitte“
- „Sicherung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsmitte durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebotes und Schaffung von Investitionssicherheit“
- „Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere Lebensmitteln“

Das südöstlich des Planungsgebietes entstandene Areal mit einem Tegut wertet das Gebiet bereits heute auf und dient der Versorgung und dem Wohnen im zentralen Innenstadtbereich (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandelhügelplatz“). Diese Aufwertung soll fortgesetzt werden und durch weitere, derzeit fehlende Nutzungen ergänzt werden. Hierbei ist bspw. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu erwähnen, der das bestehende Konzept abrunden soll. Des Weiteren muss der Wegfall der ehemaligen Nutzung „Treff3000“ und der dort zu verzeichnende Leerstand berücksichtigt werden.

Erschließung

Nach den Grundsätzen einer qualitativen und fußläufig sowie barrierefrei erschlossenen Innenstadt mit durchmischten Nutzungen soll der Gedanke der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden. Dies beinhaltet die Neustrukturierung öffentlicher Straßen und den barrierefreien Umbau der Unterführung und dessen Überquerung um eine neue Ost-West Verbindung der Mörfelder Straße zur Elbestraße zu realisieren.

Parallel soll mit den klassischen Mitteln eines Bebauungsplanes über Baulinien eine städtebauliche Ordnung in Teilen des Gebietes über eine Vereinheitlichung der Straßenfluchten angestoßen werden. Letztere wurde bereits in einem Neubau-Projekt (Mörfelder Straße 9) im Vorgriff auf die anstehende Festsetzung umgesetzt.

IV. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.9.2004, zuletzt geändert 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert 04.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert 04.05.2017

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Im vereinfachten Verfahren gelten § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Dementsprechend kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden abgesehen werden – dies ist jedoch im vorliegenden Fall ausdrücklich nicht vorgesehen.

Es entfällt jedoch gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a. Hierauf ist bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hinzuweisen.

Die Ermächtigung zu den einzuleitenden Verfahrensschritten ergibt sich aus den Beschlüssen 1. bis 6. Die weiteren Verfahrensschritte – Gelegenheit zur Stellungnahme für die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB, und Gelegenheit zur Stellungnahme der berührten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB – werden ebenfalls mit dem Aufstellungsverfahren durch die Stadtverordneten ausgelöst.

Im regionalen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche/ Bestand gekennzeichnet.

V. Grundzüge der Planung

Um die gemäß III. definierten Ziele der Planung umzusetzen sind folgende Planinhalte angedacht:

Ziel Wohnen/ Einzelhandel

- Gebietsausweisung als Kerngebiet (MK) mit einer angemessenen Festsetzung der GRZ/ GFZ/ Gebäudehöhen im Rahmen der Möglichkeiten der BauNVO zur Steigerung der möglichen Grundstücksausnutzung aber unter Wahrung der Massstäblichkeit der Stadt Kelsterbach; bspw. über die Zulässigkeit von einer Geschossigkeit IV+Staffel
- Festsetzung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen ab erstem Obergeschoss

- Umsetzung Festschreibungen und Anregungen aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kelsterbach (Beschluss STVV 1/2015)

Ziel Erschließung

- Definition von Baugrenzen/ Baulinien zur mittel- bis langfristigen städtebaulichen Neuordnung in der Mörfelder Straße
- Neustrukturierung öffentlicher Straßen v.a. Mörfelder Straße mit Raum für Stellplätze und zusätzliche Durchgrünung u.a. mit Bäumen
- Realisierung weiterer Chancen für die Durchgrünung im Wendehammer und dem Durchgang Elbestraße
- Barrierefreier Umbau der Unterführung und dessen Überquerung
- Stärkung der Überquerung der Unterführung um eine neue Ost-West Verbindung der Mörfelder Straße zur Elbestraße zu realisieren

VI. Vorprüfung der Auswirkungen

Zur Vorprüfung der Auswirkungen werden folgende Themen gutachterlich untersucht:

- Verkehr
- Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz
- Schall, Immissionen & Emissionen/ Schutzzonen (auch bezüglich der anliegenden Bahngleise und gebietsinterner Themen wie Anlieferung EZH)

VII. Ergänzende Satzungen

Zur Sicherung gemäß III. definierten Ziele der Planung im Sinne des Wohles der Allgemeinheit (§ 25 Abs. 2 i.V.m. § 24 Abs. 3 BauGB) soll die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit zwei Satzungen erfolgen:

- Veränderungssperre
- Vorkaufssatzung

Ziel ist die Sicherung von Flächen für Handel und Dienstleitungen zur Stärkung der zentrenrelevanten Funktionen des Gebietes sowie die Sicherung von Flächen für Wohnen, da die Stadt Kelsterbach gemäß Verordnung als ein Gebiet mit dringendem Bedarf an Wohnraum anzusehen ist.

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	
Personalrat	
Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte	

Bürgermeister Manfred Ockel

Anlage(n):

1. Anlage Aufstellungsbeschluss 1
2. Anlage Aufstellungsbeschluss 2