

**Anlage zu Tagesordnungspunkt**

**6**

---

**der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung**

**am 26. August 2013**

---

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

**am 19. August 2013**

**- Top 2 -**

# Protokoll des Magistrats der Stadt Kelsterbach von der Sitzung am 13.08.2013, Beschluss-Nr. 104/10

---

Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau;  
Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3/89 „Im Taubengrund“, 1. Änderung in Flur 3  
und 5 der Gemarkung Kelsterbach;  
hier: 1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1  
BauGB und der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
2. Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

---

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

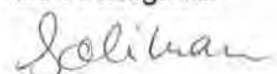
1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und folgt den Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen (Anlage 4).
  2. Die Stadtverordnetenversammlung billigt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Zusammenstellung der betreffenden Flurstücke (Anlage 1) und der Orientierungsskizzen (Anlage 2 und 3) als Anlagen zu diesem Beschluss.
  3. Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 5), der Textfestsetzungen (Anlage 6) und der Begründung (Anlage 7) in den vorliegenden Fassungen.
  4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
  5. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
- 

Kelsterbach, den 14.08.2013

Ausfertigung für:

**BPU, HF-StvV.**

Für die Richtigkeit:



Schriftführerin

**MAGISTRATSVORLAGE**

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

**Betrifft:** Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau;  
Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3/89 „Im Taubengrund“, 1. Änderung  
in Flur 3 und 5 der Gemarkung Kelsterbach;  
hier: 1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß  
§ 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger  
Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
2. Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden  
gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

**Aktenzeichen:** I.3.2-09010101-Hm\_MMe

**Anlagen:**

1. Verzeichnis der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 1)
2. Orientierungsskizze: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 2)
3. Orientierungsskizze: Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Anlage 3)
4. Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen und Empfehlung zum Umgang mit den Stellungnahmen (Anlage 4)
5. Planzeichnung: Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 5)
6. Entwurf der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan (Anlage 6)
7. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 7)

**I. Antrag:**

**Wir beantragen, der Magistrat wolle beschließen:**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die im bisherigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis und folgt den Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen (Anlage 4).
2. Die Stadtverordnetenversammlung billigt die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,6 ha. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Zusammenstellung der betreffenden Flurstücke (Anlage 1) und der

Orientierungsskizzen (Anlage 2 und 3) als Anlagen zu diesem Beschluss.

3. Die Stadtverordnetenversammlung billigt den Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 5), der Textfestsetzungen (Anlage 6) und der Begründung (Anlage 7) in den vorliegenden Fassungen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB 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 rechtskräftigen Bebauungsplan im Wesentlichen durch die Festsetzung einer anteiligen 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 soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein zusammenhängendes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Hierzu ist die Erschließung entsprechend anzupassen.

Weiterhin haben Anfragen 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 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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 Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 22.08.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/89 „Im Taubengrund“ beschlossen, der Beschluss wurde am 16.09.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 3/89 „Im Taubengrund“ in seiner Sitzung am 22.08.2011 gebilligt. Die Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 26.09.2011 bis 28.10.2011 durchgeführt. Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach vom 16.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.09.2011 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 28.10.2011 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange sind in der Anlage 4 zusammengefasst.

Die auf Grundlage des Beschlusses einzuleitenden Verfahrensschritte ergeben sich aus den Beschlüssen zu Nr. 4 und Nr. 5.

3. Weitere Verfahrensschritte:

Die folgenden Verfahrensschritte – Kenntnisnahme der Stellungnahmen und Anregungen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Abwägung und Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung – werden der Stadtverordnetenversammlung nach Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange sowie der Auswertung der Stellungnahmen und Anregungen zum Beschluss vorgelegt.

4. Flächenbilanz:

Bezeichnung	Fläche [ca. qm]
Gewerbegebiet(e)	56.585 qm
Verkehrsflächen	12.795 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	410 qm
Versorgungsflächen	685 qm
öffentliche Grünflächen	5.345 qm
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>75.820 qm</b>

5. Lage und räumlicher Geltungsbereich:

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

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden Flächen der Straßen „Grenzweg“ (Parzellen 84/7 tlw.) sowie „Am Aspenhaag“ (Parzelle 484/12 tlw.) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, um zum einen die Erschließung der Straße „Am Aspenhaag“ vollumfänglich zu sichern und zum anderen eine Entwidmung und Nachnutzung von Teilflächen der Straße „Grenzweg“ planungsrechtlich vorzubereiten.

Kelsterbach, den 06.08.2013



(Reuthal, Dipl.-Ing.)  
Bauamtsleiter

(Hoffmann)  
Dipl.-Ing.

(Unterschrift des Sachbearbeiters)

