Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“

Begründung Satzungsfassung

Hinweis zur vereinfachten Nachvollziehbarkeit:
Die Änderungen zur Begründung im Vergleich zum Entwurf sind gelb markiert dargestellt.

Vorbereitet im Auftrag der Stadt Kelsterbach

Stand: 14.02.2023

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung ... 3
1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Ziele ... 3
2 Plangebiet – Lage und Geltungsbereich ... 6
2.1 Lage und Größe des Plangebiets ... 6
2.2 Geltungsbereich ... 7
3 Rechtsgrundlagen, Verfahren und übergeordnete Planung ... 9
3.1 Rechtsgrundlagen ... 9
3.2 Übergeordnete Planungen ... 10
3.3 Verfahren ... 15
4 Fachplanungen und sonstige Plangrundlagen ... 17
4.1 Verkehr ... 17
4.2 Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz ... 18
4.3 Schall, Immissionen & Emissionen ... 20
4.4 Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich ... 22
4.5 Öffentliche Erschließung ... 22
5 Vorgesehene Planinhalte – Textliche und zeichnerische Festsetzungen ... 24
6 Hinweise und Empfehlungen ... 35
7 Fazit / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 40
8 Städtebauliche Daten ... 41
9 Anlagen ... 41

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Kelsterbach strebt eine Aufwertung ihrer Innenstadt an. Durch funktionelle Verluste und gestalterische städtebauliche Defizite verliert die Stadtmitte in Kelsterbach immer mehr an Bedeutung. Mit dem derzeitigen Planungsrecht können die strukturellen Veränderungen nicht ausreichend gesteuert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt Kelsterbach nicht gewährleistet werden. Daher versucht die Stadt mit verschiedenen planungsrechtlichen Mitteln die Aufwertung der Innenstadt zu steuern.

Das Plangebiet ist natürlich gewachsen und beinhaltet besonders bezüglich der Wohnbebauung eine ältere, kleinteilige Bausubstanz, die in Teilbereichen, bzw. in benachbarten Bereichen bereits in großflächigere Bauweisen umgewandelt wurde.

Teile der Einzelhandelsnutzungen weisen einen Leerstand auf.

Die derzeitige Bebauung entspricht nicht mehr den langfristigen Anforderungen der Stadt Kelsterbach und seiner Bürger*innen an eine lebendige, städtebaulich hochwertige und wirtschaftlich attraktive Innenstadt.

1.2 Ziele

Ziel ist die Sicherstellung einer nachhaltigen Qualität für Wohnen, eine Stärkung der zentrenrelevanten Funktion der Innenstadt sowie eine Optimierung des öffentlichen Raumes mit Bezug auf Verkehr, Sicherheit und Barrierefreiheit.

Ziele Wohnen

Die Stadt Kelsterbach als Teil der Metropolregion FrankfurtRheinMain unterliegt einem Strukturwandel und weist einen deutlichen Zuzug mit ca. 300 bis 400 neuen Einwohner*innen 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 ein gesundes Wachstum an Wohnraum gewährleistet und der städtische Gedanke eines Stadtkerns umgesetzt werden, in welchem beispielsweise gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen ab erstem Obergeschoss geplant sind.

Ziele 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 Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Gutachten empfiehlt zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes die weitere planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung. Dies soll u.a. mit dem Bebauungsplan 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. Das Gutachten wurde 2019 aktualisiert (siehe Anlage 4) und durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2019 als „bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen“ beschlossen.

In den für die Fassung aus Juli 2019 vorangestellten Untersuchungen wurde festgestellt, „*dass die Zielsetzungen von 2014 im Wesentlichen als weiterhin aktuell angesehen werden können*“ und in folgendem Fazit münden: Ziel ist eine „*zielgerichtete Steuerung und Weiterentwicklung des Einzelhandles in der Stadt Kelsterbach mit Fokus auf die Ortsmitte*“. (GMA „Einzelhandelskonzept für die Stadt Kelsterbach“ 07/2019, Seite 42)

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 Plangebietes entstandene Areal mit dem Vollsortimenter „Tegut“ wertet das Gebiet bereits heute auf und dient der Versorgung und dem Wohnen im zentralen Innenstadtbereich. Diese Aufwertung soll fortgesetzt werden und durch weitere, derzeitig fehlende Nutzungen ergänzt werden. Hierbei ist bspw. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu erwähnen, der das bestehende Konzept abrunden soll. Der im Plangebiet zu verzeichnende Leerstand muss berücksichtigt und durch Neuansiedlungen reduziert werden. Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Leerstand der ehemaligen Nutzung „Treff3000“ konnte inzwischen durch „Kurts‘ Markt“ wiederbelebt werden.

Während der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss noch von einem geringfügig geringeren Umgriff des Plangebietes ausging, wurde dieser nach der frühzeitigen Beteiligung um ein Flurstück erweitert, um Überlegungen Raum zu geben, wonach neben dem bestehenden Vollsortimenter „Tegut“ direkt benachbart ein Drogeriemarkt als ergänzende Nutzung umgesetzt werden könnte.

Ziele Städtebauliche Struktur

Die gestalterischen und stadträumlichen Defizite der Stadtmitte in Kelsterbach sollen durch eine Aufwertung des städtebaulichen Gesamtbildes behoben werden.

Ziel ist die Schaffung von neuen einheitlichen Raumkanten entlang der Mörfelder Straße, die ein geordnetes und attraktives Stadtbild entstehen lassen sollen. Zusätzlich soll über die mögliche höhere Ausnutzung der Grundstücke und die Erhöhung der erlaubten Geschossigkeit der Charakter als Stadtmitte hervorgehoben werden. Hierbei soll ein diverses und mit der Bestandsstruktur verträgliches Stadtbild geschaffen werden. Ziel ist hier vor allem auch ein räumlicher Anschluss an die städtebauliche Struktur der Bebauung und Freiflächengestaltung am Sandhügelplatz.

Ziele 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.

Straßenraum- und Gehweggestaltung

Um den Zielen der Erschließung gerecht zu werden, werden Aussagen über die Neugestaltung des Straßenraums getroffen. Zur Förderung der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zur Stärkung der Stadtmitte als zentralen Versorgungsbereich soll mehr Raum für Fußgänger*innen und Außengastronomie entstehen.

Parkplätze im öffentlichen Raum werden in Längsaufstellung angeordnet, um den Bedarf an Kurzzeitparken abzudecken – gleichzeitig liegt jedoch der gestalterische Schwerpunkt auf einem großzügigen öffentlichen Raum, der in Bewegungsflächen für Fußgänger*innen und Aufenthaltsbereiche für Außengastronomie gegliedert wird. Die als Kurzzeitparker ausgewiesenen Parkplätze werden mit einer Baumreihe zum Gehweg getrennt.

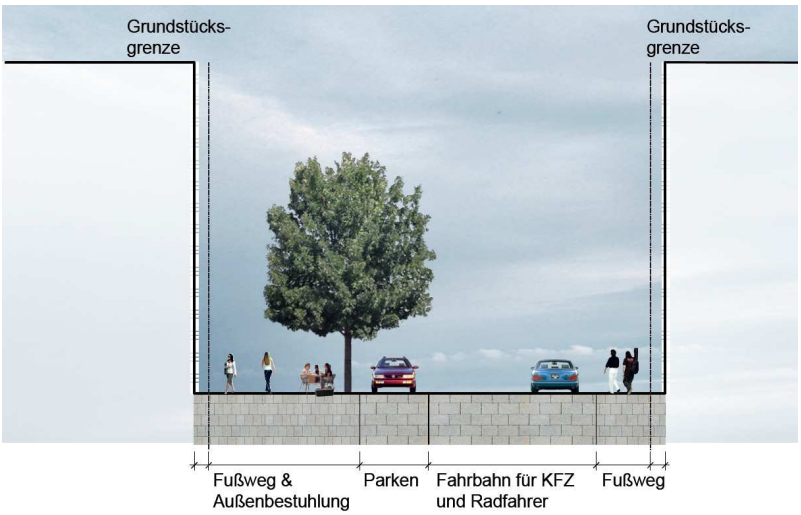

Abb. Beispielhafter Straßenquerschnitt (Wentz & Co. GmbH 2021)

Die Mörfelder Straße soll für eine sichere gemeinsame Nutzung von Kraftfahrzeugen sowie Fahrradfahrer*innen ausgestaltet werden.

Bei der Neugestaltung des öffentlichen Raums werden Fahrradstellplätze sowie zukünftig E-Ladestationen im Bereich des Kurzzeitparkens von der Stadt zur Verfügung gestellt.

Die Anbindung an die S-Bahnstation erfolgt über eine neue zukünftige Erschließung der Unterführung Stadtmitte sowie der Mörfelder Straße. Diese soll eine Verbesserung der barrierefreien Wegeverbindung und der Umsteigebeziehungen zwischen S-Bahn und Buslinien ermöglichen.

2 Plangebiet – Lage und Geltungsbereich

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha und liegt in der Stadtmitte von Kelsterbach.

Abb. Luftbild des Plangebiets (rote Markierung) und der Umgebung - ohne Maßstab (Google Maps 2020)

2.2 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; 453; Teilbereich aus Nr. 442/5; 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.

Abb. Liegenschaftskarten mit Vergleich der Abgrenzung des Geltungsbereichs vor und nach der frühzeitigen Beteiligung (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der räumliche Geltungsbereich wurde gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung vergrößert. Das Flurstück 453 wurde in den Geltungsbereich mit aufgenommen und die Teilbereiche der Flurstücke 459 und 460 auf Basis von Anregungen der frühzeitigen Beteiligung herausgenommen. Alle hieraus sich ergebenden Auswirkungen auf Belange des Bebauungsplans wurden in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet und waren somit Gegenstand der förmlichen Beteiligung (Offenlage § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Plangrundlage für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes basiert auf der digitalen Flurkarte.

Der für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans gewählte Maßstab 1:1000 ist ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 PlanZV.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planskizze des Umgriffs:

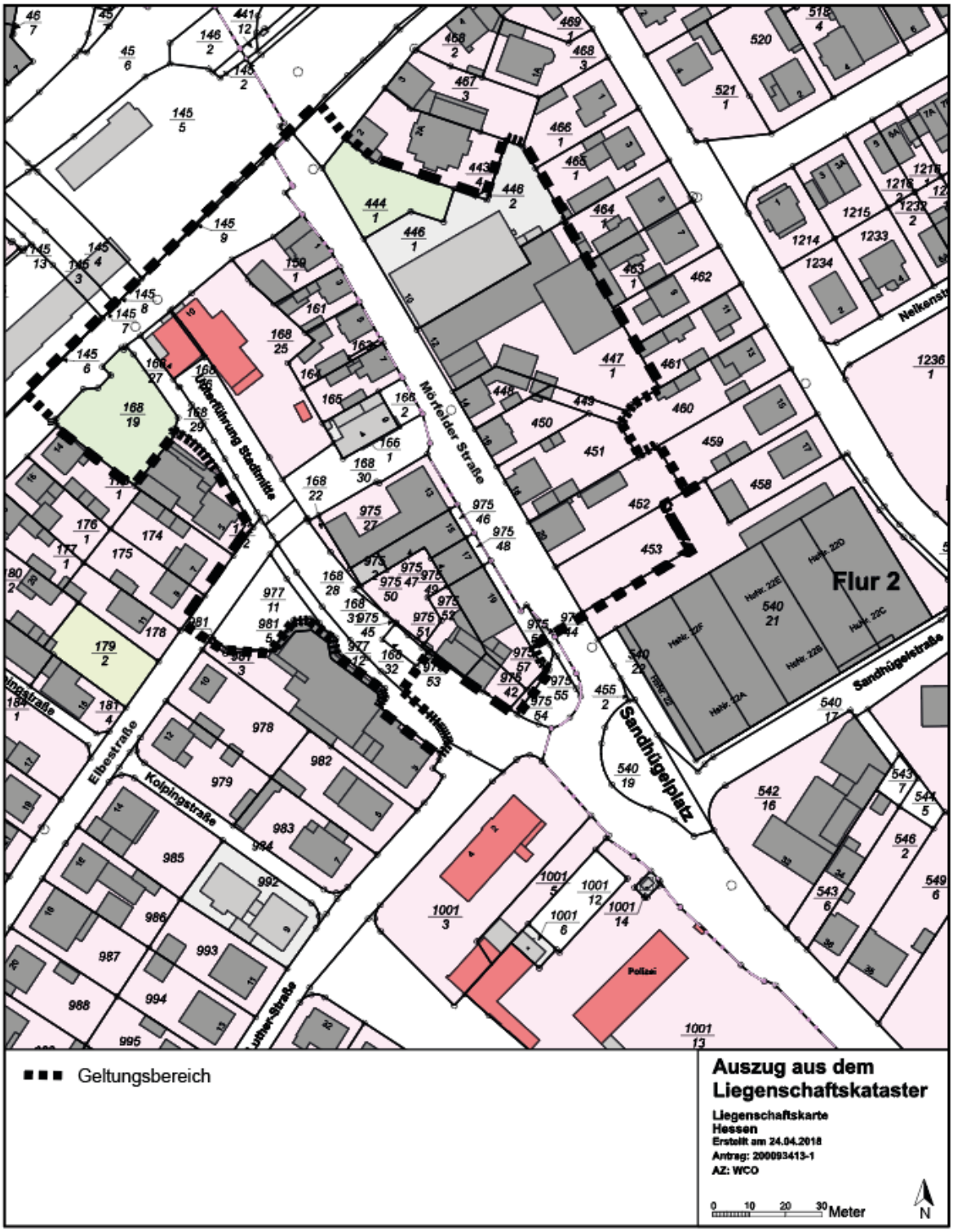

Abb. Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

3 Rechtsgrundlagen, Verfahren und übergeordnete Planung

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan beruht auf folgenden Rechtsgrundlagen (Stand 02.02.2023):

- Baugesetzbuch (BauGB)
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
  vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Hessische Bauordnung (HBO)
  i. d. F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
  i.d.F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), letzte berücksichtigte Änderung: Geltungsdauer des § 27 Abs. 3a verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
  i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (geändert worden ist
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
  vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  i. d. F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
  i. d. F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766)

3.2 Übergeordnete Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Gemäß des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP) wird Kelsterbach als Unterzentrum eingestuft. Nach 3.2.3-2 des RegFNP soll in Unterzentren eine überörtliche Grundversorgung in vollem Umfang geboten werden.

Das Plangebiet ist als gemischte Baufläche im Bestand ausgewiesen. Diese sollen dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, der gewerblichen Nutzung und der Versorgung dienen.

Der Bestand entspricht somit dem Flächennutzungsplan.

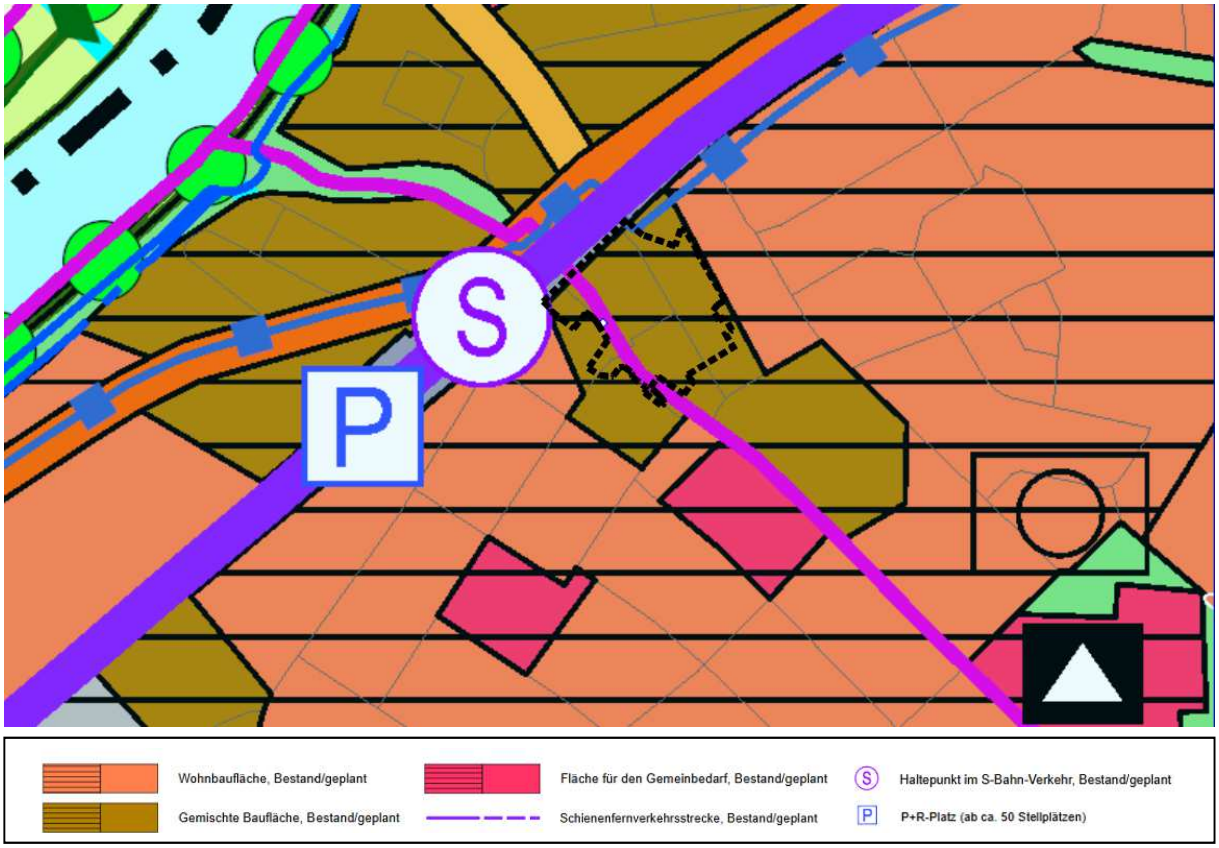

Abb. Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Regionalverband FrankfurtRheinMain)

Verbindliche Bauleitplanung

Abb. Bebauungspläne der Stadt Kelsterbach mit Abgrenzung des Geltungsbereich (Magistrat der Stadt Kelsterbach - www.kelsterbach.de)

Das Plangebiet deckt vor allem den Bereich der Mörfelder Straße ab und liegt nördlich angrenzend an den rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“. Dieser wurde im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Sandhügelplatzes und der Umsetzung eines Vorhabens mit Verbrauchermarkt, Gewerbeflächen, Wohnungen und einer Tiefgarage erstellt.

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich (Flurstück 435) des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte / Sandhügelplatz“. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte/ Sandhügelplatz“ wird im überlagerten Teilbereich mit all seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte" ersetzt.

Im gesamten Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan Nr.1/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach“ trifft ausschließlich Aussagen über die im Titel genannten Steuerungsmaßnahmen (einfacher Bebauungsplan). Dieser beinhaltet folgende Ziele:

> *„Die Stadt Kelsterbach sieht sich in einem verstärkten Ansiedlungs- und Umnutzungsdruck von Spielhallen und Wettbüros, insbesondere im Gebiet der Innenstadt und angrenzenden Randlagen sowie verkehrsgünstig gelegenen Lagen, gegenüber. Im Sinne der Baunutzungsverordnung gehören Spielhallen und Wettbüros zur Kategorie Vergnügungsstätten (§ 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO). Vergnügungsstätten im Allgemeinen und Spielhallen und Wettbüros im Speziellen verfügen über einen bedeutenden Einfluss auf die Qualität und Attraktivität ihrer Umgebung haben und insbesondere von den Unterarten der Vergnügungsstätten im „Spielbereich“ die größten städtebaulichen Störpotentiale auszugehen. Aus planerischer Sicht ist hieraus für Spielhallen und Wettbüros eine besondere Steuerungsbedürftigkeit ableitbar.“*

Das Plangebiet liegt im Teilbereich A - „Zentraler Versorgungsbereich“ des Bebauungsplans. Dort wird der Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros zum Schutz der Stadtmitte Kelsterbachs, insbesondere zum Schutz seiner Versorgungsfunktion und der Funktion als Wohnstandort, festgesetzt. Bestehende Wettbüros und Spielhallen genießen lediglich Bestandsschutz. Zentrenrelevanter Einzelhandel ist dort wiederum allgemein zulässig.

Der Bebauungsplan Nr.1/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach“ wird durch den Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“ NICHT ersetzt.

<u>Einzelhandelskonzept der Stadt Kelsterbach</u>

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat im August das bestehende Einzelhandelskonzept der Stadt Kelsterbach von 2014 fortgeschrieben. Zur Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene enthält es neben einer Sortimentsliste auch die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadtmitte Kelsterbachs.

Das Plangebiet liegt mittig des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungsbereich Ortsmitte Kelsterbach“ des Einzelhandelskonzepts.

Abb. Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich und vorhandene Nutzungen (Einzelhandelskonzept - GMA 2018 gemäß Gutachten Stand 2019)

Gemäß dem Einzelhandelskonzept für Kelsterbach wird die Sicherung und Weiterentwicklung der Ortsmitte durch zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebots und die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln und mit dem Fokus auf die Stadtmitte empfohlen. Hierbei wird keine Beschränkung hinsichtlich der Großflächigkeit oder in den Sortimenten gesehen. Die Sortimentsempfehlungen richten sich nach der Sortimentsliste des 3.4.1 Einzelhandelskonzepts (siehe nachstehende Abbildung).

Übersicht 3: Sortimentsliste der Stadt Kelsterbach

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf ▪ Lebensmittel, Getränke ▪ Drogerie, Pharmazeutika ▪ Wasch- und Putzmittel ▪ Zeitungen, Zeitschriften, Schreibwaren, Schulbedarf ▪ Schnittblumen, Topfpflanzen **Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf** ▪ Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Sanitätswaren, Parfümerie ▪ Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe ▪ Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle ▪ Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel) ▪ Foto, Video, Optik, Akustik ▪ Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel ▪ Kunst und -gewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel ▪ Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger ▪ Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel ▪ Waffen und Jagdbedarf ▪ Uhren, Schmuck, Silberwaren ▪ Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik ▪ Elektrokleingeräte	▪ Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör ▪ Bauelemente, Baustoffe ▪ Beschläge, Eisenwaren ▪ Bodenbeläge, Teppiche ▪ Boote und Zubehör ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ▪ Büromöbel und -maschinen ▪ Erde, Torf ▪ Zooartikel, Tiernahrung ▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten ▪ Beleuchtungskörper, Lampen ▪ Elektrogroßgeräte ▪ Fliesen ▪ Gartenhäuser, -geräte ▪ Installationsmaterial, Heizung, Öfen ▪ Möbel, Küchen ▪ Pflanzen und -gefäße ▪ Rollläden, Markisen ▪ Werkzeuge

GMA-Empfehlungen 2018

Abb. Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept - GMA 2018 gemäß Gutachten Stand 2019)

Das Konzept beinhaltet außerdem Überlegungen einer Ansiedlung eines möglichen Drogeriemarktes in der Ortsmitte. Es wird als *„Verbesserung der Grundversorgung im Bereich Gesundheit / Körperpflege sowie … [als] Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs“* bewertet.

3.3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Von der Möglichkeit einer Verkürzung des Verfahrens nach §13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1 wird nicht Gebrauch gemacht. Stattdessen wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in ihrer Sitzung am 26.08.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.2/2019 „Stadtmitte“ im vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“ am 27.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.08.2019 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden für den Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“ ausgelöst.

Der Öffentlichkeit wurde vom 03.05.2021 bis einschließlich 07.06.2021 mit der Auslegung im Rathaus der Stadt Kelsterbach die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planungsunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Kelsterbach veröffentlicht.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 23.04.2021 in der Zeitung „Kelsterbach aktuell“ ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben sich 2 Bürger*innen geäußert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit einem Schreiben unter Beifügung des Vorentwurfs am 29.04.2021 über den Bebauungsplan unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Insgesamt wurden 48 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Die 22 eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans entsprechend berücksichtigt.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2021 die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden für den Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“ ausgelöst.

Im Folgenden wurde der Entwurf in Teilbereichen geändert, bspw. wurde der räumliche Geltungsbereich gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung vergrößert. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.09.2022 auf Basis des überarbeiteten Entwurfes die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden für den Bebauungsplan Nr.2/2019 „Stadtmitte“ ausgelöst.

Die öffentliche Bekanntmachung zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §3 BauGB Abs.2 erfolgte über die Wochenzeitung Ausgabe 45/2022 „Kelsterbach aktuell“ am 11.11. 2022.

Der Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans im Rathaus der Stadt Kelsterbach in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans Nr.2/2019 „Stadtmitte“ gegeben. Zusätzlich wurde der Entwurf des Bebauungsplans zeitgleich auf der Internetseite der Stadt Kelsterbach veröffentlicht.

Es wurde eine Stellungnahme durch die betroffene Öffentlichkeit abgegeben.

Mit Schreiben vom 14.11.2022 wurden den betroffenen Behörden, Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß §4 Abs.2 BauGB sowie den betroffenen Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans Nr.2/2019 „Stadtmitte“ bis einschließlich zum 23.12.2022 gegeben.

Es wurden 26 Stellungnahmen von den betroffenen Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden abgegeben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen resultierten lediglich kleinere redaktionelle Anpassungen die in der Satzungsfassung des Bebauungsplans entsprechend eingeflossen sind.

4 Fachplanungen und sonstige Plangrundlagen

4.1 Verkehr

Eine Verkehrsuntersuchung der aufkommenden verkehrlichen Belastungen durch die Umgestaltung des Plangebietes (mit Datum vom Juni 2021) wurde durch Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH erstellt (siehe Anlage 2a). Hierbei werden Einschätzungen zum erwartenden Mehrverkehr getroffen (Kapitel 6):

„Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen:

Das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 2/ 2019 „Stadtmitte“ in Kelsterbach soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücke möglich machen, um dem Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Für die städtebauliche Entwicklung in der Stadtmitte Kelsterbach wurden zwei Nutzungskonzepte aus dem Bestand heraus entwickelt, wobei die Planvariante 1 (mittelfristig) eine höhere Ausnutzung bei teilweise Erhalt von Bestandsnutzungen und die Planvariante 2 (langfristig) eine maximal mögliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen soll. Im Vergleich zum Bestand resultiert aus den Nutzungskonzepten ein vorhabenbezogenes werktägliches Mehrverkehrsaufkommen von

- *+ rd. 1.380 Kfz/ Tag im Quell- und Zielverkehr für das Nutzungskonzept - Planvariante 1,*
- *+ rd. 1.780 Kfz/ Tag im Quell- und Zielverkehr für das Nutzungskonzept – Planvariante 2.*

Die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten städtebaulichen Entwicklung in der Stadtmitte Kelsterbach über die Knotenpunkte Mörfelder Straße / Sandhügelplatz / Martin-Luther-Straße (KP 1) und Mörfelder Straße / Waldstraße / Bahnstraße (KP 2) für den Prognosehorizont 2035 ist sowohl für die Teilausnutzung gemäß Nutzungskonzept – Planvariante 1 als auch die Vollausnutzung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 2/ 2019 „Stadtmitte“ nach dem Nutzungskonzept - Planvariante 2 sichergestellt.

Beide Knotenpunkte gewährleisten weiterhin eine Qualitätsstufe von mindestens „B“ in beiden Hauptverkehrszeiten und verfügen somit über ausreichende Kapazitäten.“

Die Verkehrsuntersuchung der auf Basis der Änderungen im Bebauungsplanentwurf aufkommenden möglichen zusätzlichen verkehrlichen Belastungen wurde durch Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH in einer ergänzenden Stellungnahme im September 2022 geprüft (siehe Anlage 2b). Hierbei wurde folgendes Fazit erzielt (Kapitel 4.1):

„Entscheidend für die Qualität des Verkehrsablaufs bzw. die Leistungsfähigkeit an den untersuchungsrelevanten Knotenpunkten sind die Verkehrsbelastungen (Dimensionierungsbelastungen) in der Morgen- und Abendspitze. Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs hat im Vergleich zum Bebauungsplanentwurf 01/2021 nur geringe Auswirkungen auf das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen in der Morgen- und Abendspitze:

*in **Planvariante 1** („Teilausnutzung“)*

- *Morgenspitze: + max. 4 Kfz/h (+ 3 Kfz/h im Quellverkehr / + 1 Kfz/h im Zielverkehr)*
- *Abendspitze: + max. 5 Kfz/h (+ 1 Kfz/h im Quellverkehr / + 4 Kfz/h im Zielverkehr)*

*in **Planvariante 2** („Vollausnutzung“)*

- *Morgenspitze: + max. 17 Kfz/h (+ 9 Kfz/h im Quellverkehr / + 8 Kfz/h im Zielverkehr)*
- *Abendspitze: + max. 17 Kfz/h (+ 7 Kfz/h im Quellverkehr / + 10 Kfz/h im Zielverkehr)*

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/ 2019 „Stadtmitte“ entsprechend dem Entwurf 08/2022 lässt bedingt durch die geringen Belastungsänderungen in der Morgen und Abendspitzenstunde in Verbindung mit der räumlichen Verkehrsverteilung auf das umgebende Straßennetz keine relevanten Auswirkungen auf den Verkehrsablauf bzw. die Leistungsfähigkeit an den untersuchungsrelevanten Knotenpunkten erwarten. Die Knotenpunkte Mörfelder Straße / Sandhügelplatz / Martin-Luther-Straße (vorfahrtgeregelt)und Mörfelder Straße / Waldstraße / Bahnstraße („rechts vor links“) werden weiterhin eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung mit einer Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) von mindestens „B“ in beiden Hauptverkehrszeiten gewährleisten.“

Bahnanlagen/ ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)

Das Plangebiet grenzt an Bahnanlagen der Deutschen Bahn (Bahnstrecke 3683; ca. Bahnkm 15,560 bis 15,800). Durch die Planungen werden die Bahnanlagen nicht überplant oder in ihrer Funktion beeinträchtigt.

Die direkt benachbarte S-Bahn-Haltestation „Kelsterbach“ (Bahnhof Kelsterbach) wird u.a. durch das Plangebiet erschlossen. Über die hier u.a. haltenden S-Bahn-Linien S8 und S9 ist eine direkte Anbindung an die Metropolregion FrankfurtRheinMain mit den Städten Frankfurt/ Mainz/ Wiesbaden sowie den Flughafen Frankfurt gegeben.

Durch das Plangebiet führen die Buslinien 64, 72 und 74, welche über am Rand des Plangebietes verorteten Haltestellen Bahnhof und Rathaus nutzbar sind.

4.2 Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

Die Begutachtung des Artenschutzes im Plangebiet wurde von Götte Landschaftsarchitekten GmbH durchgeführt und in einem Artenschutzbeitrag, „Aufstellung des Bebauungsplans Nr.2/2019 – „Stadtmitte“ in Flur 2 und 3, Gemarkung Kelsterbach, Kreis Groß-Gerau Artenschutzbeitrag“, vom 16. Januar 2020 dokumentiert (siehe Anlage 1).

Es erfolgten Begehungen im Zeitraum vom 14.10.2019 bis 16.12.2019 zur Erhebung der vorkommenden Artengruppen. Unterteilt wurden diese in Vögel (Kapitel 2.1), Säugetiere (Kapitel 2.2) und andere Artengruppen (Kapitel 2.3). Bei den Erhebungen wurden keine negativen Einflüsse, die eine Umgestaltung auf die verschiedenen Artengruppen haben könnten, festgestellt:

- *„Die anvisierte Umgestaltung des Plangebietes dürfte keinen negativen Einfluss auf den Bestand der vorkommenden oder potenziell vorkommenden Brutvogelarten haben.“*
- *„Es ist […] anzunehmen, dass die geplante Umgestaltung des Geltungsbereichs keinen negativen Effekt auf die potenziell vorkommenden Fledermauspopulationen hat.“*
- *„Der Geltungsbereich hat kaum Potenzial für Reptilien. Auch die nach dem BNatSchG besonders und streng geschützte Zauneidechse (Lacerta agilis) dürfte im Plangebiet mit ausgedehnten versiegelten Flächen und dem Fehlen von für Reptilien geeigneten Strukturen nicht vorkommen.“*

Zur Umsetzung des Vorhabens werden im Artenschutzbeitrag im Kapitel 3 „Gesamtbewertung und Hinweise zum Artenschutz“ durchzuführende Maßnahmen genannt und folgendes Fazit geschlossen:

> *„Der Geltungsbereich ist überwiegend dicht bebaut und größtenteils versiegelt. Faunistisches Potenzial haben im Plangebiet die wenigen Bereiche mit älteren Bäumen und Hausdächer.*
> *Für Reptilien ist der Geltungsbereich ohne Bedeutung. Auch für besonders oder streng geschützte Wirbellose besteht aufgrund der geringen Flächenausdehnung nur ein geringes Potenzial. Vertiefende Untersuchungen werden aus fachlicher Sicht nicht als erforderlich angesehen.*
> *Im Falle von Eingriffen an den Gebäuden müssen diese auf Quartiere von Fledermäusen überprüft werden, was aber der Vorhabenebene zuzuordnen ist.“*

<u>Schutzgebiete</u>

Im Rahmen von „Natura 2000“ benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

<u>Landschaftsplanung</u>

Im aktuellen Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (Stand: 2000) sind für den Bereich des Bebauungsplans keine Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt, in der gemäß den Aussagen des Landschaftsplans eine Erhaltung der Durchgrünung gewährleistet werden soll.

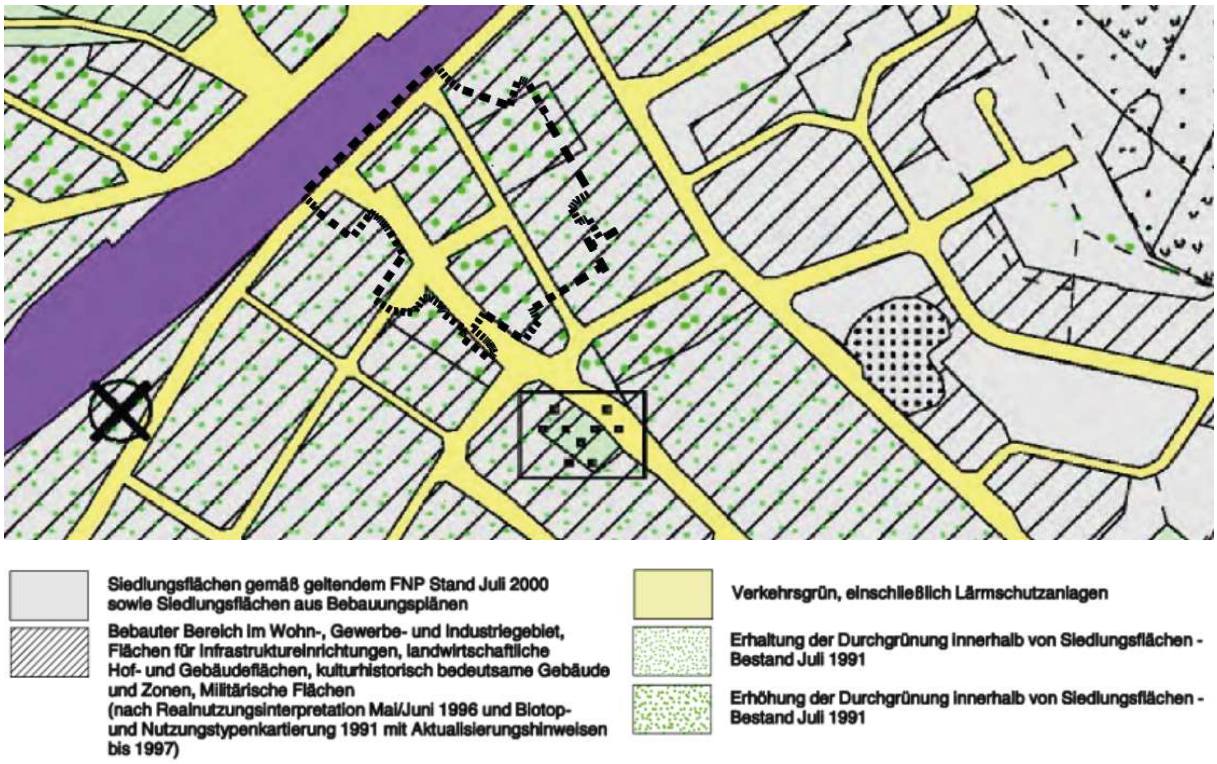

Abb. Auszug aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (Stand 2000)

4.3 Schall, Immissionen & Emissionen

Durch die unmittelbare Nähe zur nördlich gelegenen Bahnstrecke und der durch das Gebiet führenden Hauptstraße ist das Plangebiet einer Lärmbelastung ausgesetzt. Daher wurde durch die Firma GSA Ziegelmeyer GmbH eine Schalltechnische Untersuchung (mit Datum vom September 2021) zur geplanten Umgestaltung des Innenstadtbereiches erstellt (siehe Anlage 3a).

Im Kapitel „6. Beurteilung der Untersuchungsergebnisse“ werden die Untersuchungsergebnisse dargestellt und erläutert:

„Die schalltechnische Berechnung zur Ermittlung der Geräuschbelastung des Plangebietes aus Straßen- und Schienenverkehrslärm zeigt, dass die für Urbane Gebiete herangezogenen Planungsempfehlungen der DIN 18005 für die städtebauliche Planung

tags 60 dB(A),

nachts 50 dB(A),

im Nahbereich zum Schienenverkehrsweg und im Nahbereich zur Mörfelder Straße (Unterführung Stadtmitte) zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden.

Im inneren Bereich des Plangebietes werden diese Werte tags eingehalten und unterschritten, nachts grenzwertig erreicht.

Gegenüber dem „Status quo“ beim Straßen- und Schienenverkehrslärm werden sich für die Prognosezeiträume 2030 / 2035 Veränderungen dahingehend er geben, dass sich u.a. durch die angestrebte Verdichtung und einem hieraus prognostizierten höheren Ziel- und Quellverkehrsaufkommen die Geräuschimmissionsbelastung durch den Straßenverkehr in einem Umfange von ca. +1 dB(A) zur Tages- und Nachtzeit erhöhen kann. Für den Schienenverkehrslärm werden die Geräuschentwicklungen zur Tageszeit um etwa +1 dB(A) an steigen - zur Nachtzeit jedoch sich um bis zu -4 dB(A) reduzieren.

Für das Plangebiet sind Gebäudestrukturen von bis zu Z = IV + StG vorgesehen. Gewerbliche Nutzungen sollen dabei bevorzugt im Erdgeschoss, Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss entstehen.

Durch die Entwicklung der Wohnbebauung in Obergeschossen sind wirksame Geräuschreduzierungen durch bauliche Maßnahmen (Schallschutzwände) an den Verkehrswegen nicht mehr zu erreichen bzw. nur bedingt umzusetzen. Der erforderliche Schallschutz für das Plangebiet ist daher bevorzugt durch sog. „passive Schallschutzmaßnahmen“ [Anforderungen an die Verglasung von Fensteranlagen] und in Belastungsbereichen ≥ 64 dB(A) durch zusätzliche Verglasungen an Außenwohnbereichen wie Balkone, Loggien zu erbringen. Die Anforderungen an die Schalldämmung haben dabei mindestens den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu entsprechen.“

Die Schalltechnische Untersuchung der auf Basis der Änderungen im Bebauungsplanentwurf aufkommenden möglichen zusätzlichen Belastungen wurde durch GSA Ziegelmeyer GmbH in einer ergänzenden Stellungnahme im Oktober 2022 geprüft (siehe Anlage 3b). Hierbei wurde das in Kapitel 3 der Ergänzenden Stellungnahme beschriebene Fazit erzielt und durch GSA im begleitenden Anschreiben wie folgt zusammengefasst:

„Die in der zur Verfügung gestellten Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Habermehl & Follmann [mit Datum vom September 2022] vorgenommenen Veränderungen zum Verkehrsaufkommen für die Situationen Planfall 1 und Planfall 2 haben dabei nur geringe Auswirkungen im „Nachkommabereich" einzelner Verkehrswege. Sie führen zu keinen beurteilungsrelevanten Abänderungen der Berechnungsergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung. Die in der schalltechnischen Untersuchung vom September 2021 vorgenommenen Bewertung und Berechnungen zum „maßgeblichen Außenlärmpegel" als Grundlage für die Ableitung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren können vollumfänglich beibehalten werden.“

<u>Anlieferung</u>

Grundsätzlich bleibt die Anlieferung im öffentlichen Straßenraum zulässig sein. Ein Beschränkung der Anlieferungszeiten auf den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) verhindert Lärmimmissionen durch Anlieferungsverkehr im Nachtzeitraum.

Für die Anlieferung können die auch als Kurzzeitparker ausgewiesen Parkplätze im öffentlichen Straßentraum genutzt werden.

4.4 Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die luftverkehrlichen Belange der angrenzenden 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 sowie weitere luftverkehrliche Vorgaben relevant, die auf Ebene der Umgestaltung beachtet werden müssen.

4.5 Öffentliche Erschließung

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

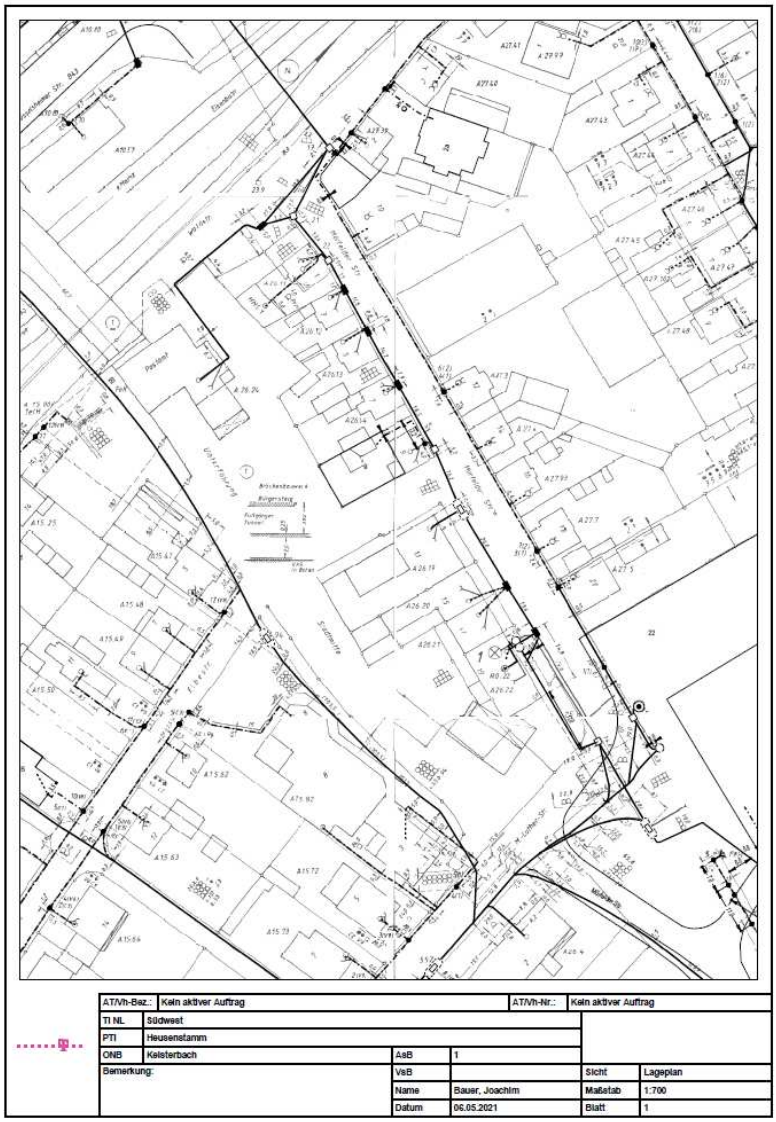

Abb. Lageplan Telekommunikationsleitungen der Telekom (Telekom Deutschland GmbH, Mai 2021)

Trinkwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Trinkwassertransportleitung DN 800 und ein Kabel der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Die Leitungs- und Anlagenrechte von Hessenwasser sind zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.

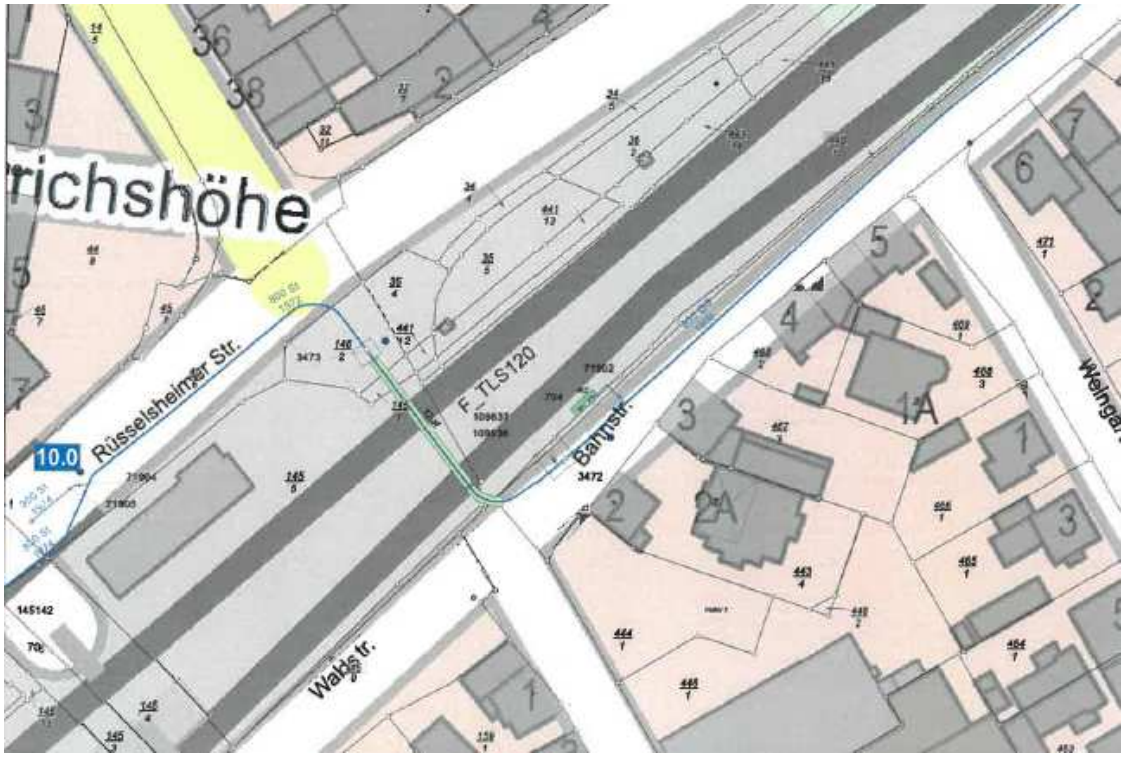

Abb. Lageplan Trinkwassertransportleitung Hessenwasser (Hessenwasser GmbH & Co. KG, Mai 2021)

Im Zuge des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Verkehrsgutachtens wurden die Einwohner-, Kunden-, Beschäftigten- und Gästezahlen im Bestand und als Prognosehorizont, wie sie sich mittelfristig und langfristig mit Umsetzung des Bebauungsplanes entwickeln werden, ermittelt. Als Maximal-Betrachtung wurde der langfristig mögliche Status angenommen, in dem die bisherige Bestandsbebauung abgebrochen und durch eine hochverdichtete Bauweise unter Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen ersetzt würde. Der sich mit Umsetzung der Planung ergebende Wasserbedarf (worst-case-Betrachtung aus dem Verkehrsgutachten) wurde dem derzeitigen Wasserbedarf in einer groben Hochrechnung gegenübergestellt. Durch die Stadtwerke Kelsterbach, Betriebszweig Wasser, wurde bestätigt, dass für das Plangebiet ein Trinkwassermehrverbrauch von ca. 23.750 m³/a aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Deren Bestand und Betrieb ist zu gewährleisten. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht vorgesehen. Neue Baumstandorte werden in ausreichendem Abstand zu Leitungen angeordnet.

5 Vorgesehene Planinhalte – Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Textfestsetzungen	Begründung
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)	
1.1 Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet (MU1 bis MU4) (§ 6a BauNVO) festgesetzt.	Das Plangebiet erfüllt im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Umfeld die allgemeinen Zweckbestimmungen und Funktionen eines Urbanen Gebiets. Die Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe wird hier ausdrücklich festgesetzt. Soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sind zulässig.
1.2 Im Urbanen Gebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Einzelhandelsbetriebe sind somit bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie bis zu einer maximalen zusammenhängenden Geschossfläche von 1200 m² zulässig (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).	Aufgrund der Verträglichkeit mit der bestehenden kleinteiligen Baustruktur und zur Sicherung des Verkehrsflusses wird entgegen des im Plangebiet zusätzlich geltenden Bebauungsplans Nr.1/2016 „Zur Steuerung von Einzelhandel und zur Steuerung von Spielhallen und Wettbüros in der Stadt Kelsterbach“ großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Um der Belebung der Innenstadt und des Einzelhandelskonzeptes gerecht zu werden wird eindeutig zusammengefasst, bis zu welchen üblichen Ausnutzungsgrenzen nicht großflächiger Einzelhandel zulässig ist.
1.3 Im Urbanen Gebiet sind abweichend von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Beherbergungsgewerbe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).	Ziel ist eine Wohnnutzung mit dauerhaftem Wohnsitz zur Herstellung eines nachhaltigen sozialen Gefüges.
1.4 Im Urbanen Gebiet sind Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).	Aufgrund der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen im Zusammenhang mit der Nähe zur Wohnnutzung und der Zielsetzung der Aufwertung der Innenstadt werden diese Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

1.5 Im Urbanen Gebiet sind abweichend von § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).	Durch die Zielsetzung der Aufwertung der Innenstadt und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
1.6 Im Urbanen Gebiet sind abweichend von § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).	Das Städtebauliche Bild soll durch Tankstellen und Großgaragen nicht beeinträchtigt werden. Die Neugestaltung und Aufwertung der Innenstadt sollen sichergestellt werden.
1.7 Im Urbanen Gebiet sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).	Das Städtebauliche Bild soll durch Tankstellen nicht beeinträchtigt werden. Die Neugestaltung und Aufwertung der Innenstadt soll sichergestellt werden.
1.8 Im Urbanen Gebiet ist im Erdgeschoss an der Straßenseite gem. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO keine Wohnnutzung zugelassen.	Die Funktion einer Innenstadt wird durch straßenseitige publikumsorientierte Erdgeschosszonen gewährleistet. Deshalb wird die Wohnnutzung im Erdgeschoss an der Straßenseite ausdrücklich ausgeschlossen.
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21 a BauNVO)	
2.1 Grundflächenzahl = GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO) Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt. Für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im MU1 und MU2, 0,8 im MU3 sowie 1,0 im MU4 als Höchstmaß festgesetzt.	Zur Schaffung eines innerstädtischen Stadtbildes und zur Schaffung von mehr Wohnraum wird eine höhere Ausnutzung der Grundfläche festgesetzt. Die Staffelung der Ausnutzung bewirkt eine Anpassung an die umliegende Baustruktur. Aufgrund der Übernahme des Teilbereichs des benachbarten Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte/ Sandhügelplatz“ und zur Schaffung eines Übergangs zum Bestand wird der Orientierungswert für die GRZ (BauNVO §17) hier, wie im MK bereits vorhanden, übernommen.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO) Für das Urbane Gebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 als Höchstmaß festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen nach § 21 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 BauNVO) unberücksichtigt.	Der unter 2.1. vorstehende Grundsatz gilt auch hier: Die hohe Ausnutzung wird im Rahmen der Nachverdichtung der Innenstadt für verträglich erachtet.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO i. V. m. 18 Abs.1 BauNVO) Für das Urbane Gebiet MU1 und MU2 sind IV Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zulässig. Gemäß Planeintrag müssen im Bereich des MU2 mindestens III Vollgeschosse erfüllt werden. Für das Urbane Gebiet MU3 und MU4 sind V Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zulässig, ein über dem letzten zulässigen Vollgeschoss liegendes Staffelgeschoss ist im MU3 und MU4 nicht zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Kamine, Schornsteine, Abluft und Abgasrohre sowie Aufzugsüberfahrten sind um bis zu 2,0 m auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche zulässig (§ 16 Abs. 6 BauNVO).	Zur Schaffung eines innerstädtischen Stadtbildes und zur Schaffung von mehr Wohnraum werden als Höchstmaß vier Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich der Waldstraße (MU2) werden zusätzlich zum Schutz vor den hohen Lärmimmissionen der Bahnstrecke mindestens III Vollgeschosse festgesetzt. Im MU3 und MU4 sind aufgrund des Übergangs an die Bebauung des Sandhügelplatzes maximal 5 Vollgeschosse ohne zusätzliches Staffelgeschoss zulässig. Bei einer geringeren Geschossigkeit als 5 Vollgeschosse kann ein Staffelgeschoss umgesetzt werden. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Gebäudehöhe des Sandhügelplatzes, um ein einheitliches Gesamtbild zu schaffen. Damit die vom Straßenraum wahrnehmbare Höhe, Gebäudeansicht und das Stadtbild durch die Lage und Größe von Dachaufbauten nicht beeinträchtigt werden hierfür maximale Überschreitungen festgesetzt.
3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)	
3.1 Ein Zurücktreten der Gebäudeaußenwand von den festgesetzten Baulinien um bis zu 0,5 m kann zur Gliederung der Fassade zugelassen werden, wenn mindestens auf einer Gesamtlänge von 75% der jeweiligen Fassade Außenwände und/ oder Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Balkone) bis zur Baulinie gebaut werden.	Damit wird ein gewisser Gestaltungsspielraum zur optischen Auflockerung des Raumgefüges gegeben und dient dem übergeordneten Ziel der Aufwertung des Stadtbildes.

3.2 Eine Überschreitung der Baulinien ist durch untergeordnete Bauteile, wie Eingangstreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, sofern ihr Anteil an der Länge der jeweiligen Außenfassade insgesamt nicht mehr als 25% beträgt.	Damit wird ein gewisser Gestaltungsspielraum zur optischen Auflockerung des Raumgefüges gegeben und dient dem übergeordneten Ziel der Aufwertung des Stadtbildes.
3.3 Entlang der Mörfelder Straße ist eine Überschreitung der Baulinie durch eine Überdachung um maximal 0,5 m auf der gesamten Länge des Gebäudes zulässig, sofern die Überdachung eine lichte Höhe von mind. 3,5 m besitzt.	Es wird eine lichte Höhe der Überdachung festgesetzt, um das Sichtbild der Erdgeschosszone nicht zu stören.
3.4 Nebenanlagen für die Unterbringung von Müllbehältern und Haustechnik sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	Ziel ist eine Integration der Nebenanlagen in die Hauptnutzungen.
3.5 Im Urbanen Gebiet dürfen Baulinien und Baugrenzen durch Unterbauungen, die vollständig unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen, bis zur Grundstücksgrenze überschritten werden. MU4 darf vollständig unterbaut werden.	Im MU4 ist die volle Unterbauung der Grundstücksfläche zulässig. Aufgrund der Übernahme der Teilfläche aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 1/2014 „Neue Mitte/ Sandhügelplatz“ soll hier die dort festgesetzte Ausnutzung beibehalten werden.
4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 & § 14 BauNVO)	
4.1 Im Urbanen Gebiet sind offene Stellplätze, oberirdische Garagen und offene (Klein-) Garagen (Carports) nur ausnahmsweise zulässig.	Offene Stellplätze, Carports und Garagen entsprechen nicht dem gewünschten Ziel der Aufwertung der Innenstadt, deshalb sind diese nur ausnahmsweise zulässig, da bei der Errichtung von neuen kleinen Wohngebäuden oder bei genehmigungspflichtigen Änderungen vom kleinen Wohngebäuden mit ein bis zwei Wohneinheiten eine Tiefgarage nicht wirtschaftlich umsetzbar oder angemessen wäre und die Stellplatzsatzung der Stadt trotzdem einzuhalten ist.
4.2 Im Urbanen Gebiet sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	Ziel ist die langfristige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ohne Inanspruchnahme öffentlicher Flächen.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
5.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018-01 einzuhalten. Nach Außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden Bau-Schalldämm-Maße aufweisen: $R'_{w,ges} = La - K_{Raumart}$ Dabei ist - L_a = der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018). - $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien; - $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; - $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches; <u>Mindestens</u> einzuhalten sind: - $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01], Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel Spalte 1 / 2 Zeile / **Lärmpegelbereich** / **Maßgeblicher Außenlärmpegel** L_a dB 1 / I / 55 2 / II / 60 3 / III / 65 4 / IV / 70 5 / V / 75 6 / VI / 80 7 / VII / > 80[a] [a] Für Maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 [2018-01] Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).	Zum Schutz vor erhöhten Lärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren. Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebiets in die Lärmpegelbereiche gemäß Anlage 3 der Begründung (Schallgutachten, GSA Ziegelmeyer GmbH, September 2021) für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] heranzuziehen. In Räumen im LPB ≥ III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.	
5.2 Im Bereich parallel zur Waldstraße sind schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (im Sinne der DIN 4109) in Richtung Süden, auf die abgewandte Seite der Waldstraße, anzuordnen.	Zum Schutz vor den hohen Lärmimmissionen der Bahnstrecke sollen schützenswerte Aufenthaltsräume in Gebäuden parallel zur Waldstraße nach Süden ausgerichtet werden.
5.3 Die Andienung der Einzelhandelbetriebe/des Gewerbes ist nur im Tagzeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) zulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)	Zur Vermeidung von nächtlichen Lärmemissionen wird die Anlieferung auf einen bestimmten Tageszeitraum begrenzt: Der Tagzeitraum entspricht hierbei der Definition gemäß TA Lärm.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
6.1 Versickerungsfähigkeit Im Urbanen Gebiet sind zur Befestigung Fußwegen, Platzflächen und sonstigen befestigten Flächen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Von der Festsetzung ausgenommen sind Fahrgassen der Stellplatzanlagen und Flächen über der Tiefgarage.	Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden festgesetzt, um die städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen so wenig wie möglich zusätzlich zu belasten.
6.2 Dachflächenbegrünung Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis zu 15° Neigung sind - mit Ausnahme der Flächen für Terrassen - auf mindestens 70 % ihrer Gesamtfläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen. Die Überstellung durch Anlagen für die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.	Die Dachflächenbegrünung soll zur Stärkung des Lokalklimas beitragen. Die zeitgleiche Nutzung von Solaranlagen und einer Dachbegrünung begünstigt die Effizienz von Solaranlagen.
6.3 Tiefgaragenbegrünung Nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,8 m für eine intensive Begrünung zu überdecken. Die Oberkanten der Überdeckung sind allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen.	Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen und unterbaute Flächen ohne sonstige bauliche Anlagen zu begrünen.
6.4 Insektenschonende Außenbeleuchtung Plangebiet sind zur Beleuchtung der privaten und öffentlichen Grün- und Wegeflächen nur Beleuchtungsanlagen wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquelle ist zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin abzuschirmen.	Hierdurch werden nachtaktive Fluginsekten geschützt und entspricht damit dem Ziel des Arten- und Biotopschutzes.
6.5 Schutz gegen Vogelschlag Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflexionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder	Um Vogelschlag an spiegelnden Oberflächen und Glaselementen zu vermeiden, sind entsprechenden Maßnahmen zu treffen.

strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Große Glasflächen ohne Untergliederung, die z.B. über mehr als ein Geschoss gehen, und Übereckverglasungen sind unzulässig.	
6.6 Versickerung von Niederschlagswasser Im Urbanen Gebiet ist auf Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern. Die Maßnahme bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Soweit eine wasserrechtliche Erlaubnis im Einzelfall nicht erteilt werden kann, ist das Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen zu sammeln, um eine zeitverzögerte Ableitung in die Kanalisation der Stadt Kelsterbach zu ermöglichen.	Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers werden festgesetzt, um die städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen so wenig wie möglich zusätzlich zu belasten.
7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	
7.1 Bäume je Stellplatz Im Bereich der Verkehrsflächen sind 1 Baum je 4 Stellplätze als standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität: Stammumfang 18-20 cm, dreimal verpflanzt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen von mindestens 10 m² Größe und einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ zu pflanzen. Baumschutzroste dürfen lediglich verwendet werden, wenn die Größe der Baumöffnung mindestens 50x50cm beträgt.	Dient der Begrünung und Aufwertung der Mörfelder Straße.
7.2 Begrünung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung des öfftl. Stadtplatzes ist auf mind. 10 % und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung des öfftl. Fahrradparkplatzes ist auf mind. 20 % ihrer Fläche als Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen und dauerhaft zu erhalten.	Dient der Begrünung und Aufwertung der öffentlichen Plätze.

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung des öfftl. Stadtplatzes und des öfftl. Fahrradparkplatzes sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung (Stammumfang mind. 18-20 cm, gemessen in 1m Höhe, Qualität: 3-mal-verschult) gemäß Vorschlagsliste in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 10 m² mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 24 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter vorzusehen. Baumschutzroste dürfen lediglich verwendet werden, wenn die Größe der Baumöffnung mindestens 50x50cm beträgt. Der Erhalt von bereits vorhandenen Bäumen kann angerechnet werden.	
7.3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen in den Urbanen Gebieten (MU) Die nicht überbauten bzw. nicht gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen mit Bodenanschluss gärtnerisch anzulegen. Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. losen Material- und Steinschüttungen zu rein gestalterischen Zwecken ist nicht zulässig. Im Bereich der zu begrünenden Grundstückfreifläche ist außerdem der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung unzulässig. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Die zu begrünenden Grundstücksfreiflächen sind mit Gehölzen zu durchgrünen. Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche ist mind. ein Baum 2. Ordnung (Mindestqualität: Stammumfang (StU) 16-18 cm, 3-mal verschult) gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen. Auf allen Grundstücken sind mind. je 15 m² Grundstücksfreifläche ein Strauchgehölz zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.	Um eine Durchgrünung des Innenstadtbereiches zu gewährleisten sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und entsprechend dem Ziel der Aufwertung des Stadtbilds gärtnerisch anzulegen.
7.4 Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen Die im Bereich von Straßenverkehrsflächen anzupflanzenden Bäumen sind gemäß mit Bäumen 1. Ordnung (StU 18/20, mind. 3-mal verpflanzt) gemäß Vorschlagsliste herzustellen. Es sind für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Großbäume zu verwenden. Die Bäume sind in unbefestigten, begrünten Baumscheiben oder Pflanzstreifen	Hierbei wird eine qualitative straßenräumliche Gestaltung durch eine durchgängige Begrünung sichergestellt.

von mindestens 5 m² Größe zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss bei Bäumen 1. Ordnung mind. 36 m³ umfassen. Bei der Verwendung von Baumschutzrosten muss die Größe der Baumöffnung mindestens 50x50cm betragen. Es sind heimische und standortgerechte bzw. klimaresiliente Bäume zu verwenden. Bei Baumreihen ist auf eine einheitliche Artenauswahl zu achten und ein gleichmäßiger Abstand der Baumpflanzungen einzuhalten. Sollte bei Baumreihen entlang von Straßen in Längsrichtung zur Straßenmittelachse abgewichen werden, muss eine lineare Anordnung der anzupflanzenden Bäume erhalten bleiben. Bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden, sofern dabei die in dieser Festsetzung definierten Qualitäten eingehalten werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.	
7.5 Erhaltung von Einzelbäumen Die zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind durch Pflanzung von Laubbäumen entsprechend der Vorschlagsliste A oder vergleichbarer Arten zu ersetzen (Mindeststammumfang der Ersatzbäume 20 -25 cm). Aufschüttungen, Abgrabungen oder bodenbefestigende Maßnahmen im Wurzelbereich vorhandener und zu erhaltender Bäume sind unzulässig. Baumaßnahmen im Wurzel- oder Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind nur gestattet, wenn im Vorfeld fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der betroffene Baum hierdurch keine Schädigung erleidet. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume sach- und fachgerecht vor schädigenden Einflüssen zu schützen.	Bestandsbäume tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 Hessischer Bauordnung (HBO)	
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
8.1 Dachform/-neigung Im Urbanen Gebiet sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.	Eine Dachbegrünung ist am einfachsten bei einer Dachneigung zwischen 5° und 15° zu realisieren. So entsteht ein Dachgefälle zwischen 9% und 27%, um Regenwasser ableiten zu können.
8.2 Einfriedungen Einfriedungen jeder Art (Mauern, Zäune, Hecken) angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.	Um eine möglichst offene Gestaltung des Innenstadtbereiches zu schaffen, werden Einfriedungen jeder Art (Mauern, Zäune, Hecken) als unzulässig festgesetzt.
8.3 Werbeanlagen Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig. Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig.	Werbeanlagen sind nur für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig. Der Ausschluss von anderen Außenwerbungen und auffälligen Werbeanlagen soll eine geordnete Gestaltung des Stadtbildes gewährleisten.

6 Hinweise und Empfehlungen

Folgende Hinweise und Empfehlungen ergänzen die verbindlichen Textfestsetzungen des Bebauungsplans.

	Hinweise und Empfehlungen
1	Einsichtnahme von Vorschriften, Normen und Regelwerken Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen gesetzlichen Grundlagen, DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Kelsterbach bereitgehalten und können während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.
2	Bauschutzbereich Flughafen Frankfurt/ Main Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gem. § 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 = 100,0 m ü. NN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü.NN. überschreiten.
3	Anlagenschutz gem. § 18a LuftVG 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.
4	Hindernisinformationsbereich Flughafen Frankfurt/ Main Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gern. § 18 b LuftVG.
5.1	Meldepflicht von Bodendenkmälern gem. § 21 HDSchG Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
5.2	Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören, beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten, instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will.
6.1	Altlasten Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt. Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

	Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
6.2	<u>Nachsorgender Bodenschutz</u> In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben. Gemäß dieser Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für den Plangeltungsbereich 3 Einträge ergeben: • ALTIS – Nummer 433.007.000-001.020 Mörfelder Straße 6 - Bau- und Möbelschreinerei • ALTIS – Nummer 433.007.000-001.025 Mörfelder Straße 12 (Flurstück 447/1) - Bau- und Möbelschreinerei; Ehem. Reprografischer Betrieb und Großhandel mit gedruckten Reproduktionen • ALTIS – Nummer 433.007.000-001.065 Mörfelder Straße 19 - Ehem. Waschsalon und Reinigungsannahmestelle Darunter befindet sich ein Betrieb (Mörfelder Straße 12), der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird. Für das Grundstück Mörfelder Straße 12 hat vor einer Neubebauung eine Einzelfallbewertung gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen bzw. ist ggf. anschließend eine orientierende Untersuchung gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.
7.1	<u>Grundwasserschutz</u> Eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung des Niederschlagswassers ist auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153. Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".
7.2	<u>Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans</u> Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans

	Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006, veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.
7.3	Landesgrundwassermessstelle Auf dem Flurstück 446/1 befindet sich die Landesgrundwassermessstelle 507034 des Land Hessens. Die Funktion und Zugänglichkeit der Messstelle darf nicht beeinträchtigt werden.
8	Löschwasserversorgung 1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. 2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen. 3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignissen bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen
9	Leitungen Grundsätzlich dürfen die Versorgungsleitungen nicht überbaut werden. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, DVWG-Merkblatt G125, "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) verwiesen. Durch Bauherren oder deren Fachplaner ist eine frühzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links neben der jeweiligen Versorgungsanlage angepflanzt werden. Pflanzmaßnahmen im jeweiligen Bereich der Versorgungsleitungen sind Versorgungsträger im Voraus abzustimmen.
10	Elektromobilität Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches am 25.03.2021 in Kraft getreten ist und dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich dient, ist bei Neubau von Wohngebäuden oder bei größerer Renovierung bestehender Wohngebäude zu beachten. Es regelt die Herstellungspflicht von Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität und/ oder von Ladepunkten.

11	Gasleitungen Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel“ der Mainova einzuhalten. Insbesondere wird darauf hingewiesen: Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Der Betrieb und Bestand vorhandener Leitungen ist zu gewährleisten. Geplante Arbeiten im Bereich von Versorgungsleitungen sind bereits in der Planungsphase mit der NRM abzustimmen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links neben der jeweiligen Versorgungsanlage angepflanzt werden. Bei Unterschreitungen können Sicherungsmaßnahmen notwendig werden, die mit der NRM abzustimmen sind. Das Überpflanzen von vorhandenen Versorgungsanlagen ist nicht erlaubt. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb dieses Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Versorgungsanlage zur Reparatur- und Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird. Die DVGW Richtlinie GW125 und RAS-LP 4 ist einzuhalten.
12	Rettungswege Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.
13	Artenschutz Bei allen baulichen Eingriffen, insbesondere Abbruchmaßnahmen, ist die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften nach § 44 ff BNatSchG sicherzustellen. Baufeldfreimachung außerhalb von Brut- und Ruhezeiten Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen sind in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ökologische Baubegleitung Arbeiten an Bestandsgebäuden bzw. der Abriss von Gebäuden ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Dazu sind die abzureißenden Gebäude unmittelbar (maximal 2 Tage zuvor) vor dem Abriss nochmals zu untersuchen. Sollten dabei geschützte Lebensstätten oder Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären. Je nach nachgewiesener Tierart und Lebensstätte sowie Entwicklungsstadium der Tiere bestehen grundsätzlich unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten. Während der Abstimmung und bis zur vollständigen Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen ruhen die Arbeiten in dem betreffenden Bereich. Die Ergebnisse der Baubegleitung sind zu dokumentieren.

14	Vorschlagsliste Pflanzliste *Hinweis: Bei den nachfolgend aufgeführten Pflanzenlisten handelt es sich um Vorschlagslisten, die als besonders geeignet bewertete Arten auflisten. Mit Hinblick auf die sich aktuell verändernde klimatische Situation, insbesondere innerhalb der Städte, sind v.a. in den Straßenräumen heimische Arten nur noch bedingt als standortgerecht zu werten. Aus diesem Grund berücksichtigt diese Liste auch den Aspekt der Klimaresilienz.*
14.1	Vorschlagsliste A - Arten für die Anpflanzung von Bäumen (die mit * gekennzeichneten Baumarten sind besonders für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignet)
	Bäume 1. Ordnung Spitz-Ahorn - Acer platanoides Ginkgobaum * - Ginkgo biloba Platane * - Platanus acerifolia Morgenländische Platane - Platanus orientalis Morgenländische Platane ‚Minarett‘ - Platanus orientalis ‚Minarett‘ Stiel-Eiche * - Quercus robur Säulen-Eiche * - Quercus robur ‚Fastigiata’ Zerr-Eiche * - Quercus cerris Winter-Linde - Tilia cordata Sommer-Linde - Tilia platyphyllos Silber-Linde * - Tilia tomentosa Brabanter Silber-Linde * - Tilia tomentosa ‘Brabant’ Holländische Linde - Tilia x europaea 'Pallida' Resista Ulme - Ulmus hybr.
	Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn - Acer campestre Roter Ahorn - Acer rubum Herbst-Flammen-Ahorn - Acer x freemanii ‚Autumn Blaze‘ Purpur-Erle * - Alnus x spaethii Hainbuche * - Carpinus betulus Säulen-Hainbuche * - Carpinus betulus ‘Fastigiata’ Südlicher Zürgelbaum * - Celtis australis Baum-Hasel - Corylus colurna Blumen-Esche * - Fraxinus ornus Amberbaum - Liquidamber styraciflua (i.S.) Scharlach-Apfel - Malus tschonoskii Europäische Hopfenbuche * - Ostrya carpinifolia Vogel-Kirsche * - Prunus avium Birne - Pyrus communis Japanischer Schnurbaum * - Styphnolobium japonicum Mehlbeere* (i.S.) - Sorbus aria ‘Magnifica‘ Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia (i.S.) Elsbeere - Sorbus torminalis Kleinkronige Winter-Linde * - Tilia cordata ‘Rancho‘ Stadt-Linde * - Tilia cordata ‘Greenspire‘

	Bäume 3. Ordnung Dreizahn-Ahorn * - Acer buergerianum Feld-Ahorn i.S. * - Acer campestre ‘Elsrijk’ Französischer Ahorn - Acer monspessulanum Spitz-Ahorn i.S. * - Acer platanoides 'Columnare' Weißrindige Himalaja-Birke * - Betula utilis ’Doorenbos’ Apfel-Dorn* - Crataegus lavallei ‘Carrierei’ Rispen-Blasenbaum * - Koelreuteria paniculata Kobushi-Magnolie * - Magnolia kobus Eisenbaum ‚Vanessa - Parrotia persica ‚Vanessa'
14.2	Vorschlagsliste B - Arten für die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze: Laubsträucher Felsenbirne - Amelanchier ovalis Gew. Erbsenstrauch - Caragana arborescens Kornelkirsche - Cornus mas Roter Hartriegel - Cornus sanguinea Hasel - Corylus avellana Weißdorn - Crataegus spec. Pfaffenhütchen - Euonymus europaea Kolkwitzie - Kolkwitzia amabilis Liguster - Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum Winterheckenkirsche - Lonicera x purpusii Kirschpflaume - Prunus cerasifera Trauben-Kirsche - Prunus padus Schlehe - Prunus spinosa Echter Kreuzdorn - Rhamnus cathartica Hunds-Rose - Rosa canina Kleinblütige Rose - Rosa micrantha Wein-Rose - Rosa rubiginosa Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Wolliger Schneeball - Viburnum lantana Gemeiner Schneeball - Viburnum opolus Strauchefeu - Hedera spec.

7 Fazit / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planung sind keine wesentlichen Umwelteinwirkungen oder zusätzliche negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schützgüter zu erwarten.

8 Städtebauliche Daten

Netto-Bauland	10.190 m²
Verkehrsflächen	6.261 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.110 m²
Gesamtes Plangebiet (gemäß Umgriff)	**17.561 m²**

9 Anlagen

- **Anlage 1:** Artenschutzbeitrag, Götte GmbH Landschaftsarchitekten, Januar 2020
- **Anlage 2a:** Verkehrsuntersuchung, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Juni 2021
- **Anlage 2b:** Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, September 2022
- **Anlage 3a:** Schallgutachten, GSA Ziegelmeyer GmbH, September 2021
- **Anlage 3b:** Ergänzende schalltechnische Stellungnahme, GSA Ziegelmeyer GmbH, Oktober 2022
- **Anlage 4:** Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Kelsterbach, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Juli 2019