

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan Nr. N 83.1

„Gewerbegebiet südlich der Voltastraße – 1. Änderung“

ABWÄGUNG
GEM. § 1 (7) BAUGB

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:
15.09.2017 bis 16.10.2017

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main

Stand: 22.01.2018/zn

1. Vorbemerkung	3
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	3
II. Beteiligung der Öffentlichkeit	4
2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit	5
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB ...	5
II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB	23
III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	24
IV. Änderungen im Bebauungsplan	36

1. Vorbemerkung

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Mit Schreiben vom 15.09.2017 bzw. Mail vom 16.10.2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 53 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten Stellen nicht geantwortet haben:

1. Amprion
2. Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.,
3. Bahn/Landwirtschaftsbezirk Frankfurt e.V.
4. Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V. c/o Dr. Jörg Weise
5. BUND LV Hessen e.V.
6. Deutsche Telekom AG
7. Hessenwasser GmbH & Co. KG
8. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
9. Dt. Gebirgs- u. Wandervereine Landesverband
10. Evangelische Kirchengemeinde Okriftel
11. Evangelische Kirchengemeinde Eddersheim
12. Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel
13. Hessen-Forst
14. Katholische Kirchengemeinde Okriftel
15. Katholische Kirchengemeinde Eddersheim
16. Katholische Kirchengemeinde Hattersheim am Main
17. Kreisausschuss des MTK Gesundheitsamt
18. Kreisausschuss des MTK Jugendamt
19. Landesamt für Denkmalpflege
20. Landrat des Main-Taunus-Kreises Straßenverkehrsamt
21. Magistrat der Stadt Hattersheim a.M. - Büro für Frauenfragen
22. Magistrat der Stadt Flörsheim am Main
23. Magistrat der Stadt Kelsterbach
24. Magistrat der Stadt Raunheim
25. Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft mbH
26. Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
27. RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst
28. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
29. Syna GmbH
30. Verband Hessischer Fischer e.V.
31. Wanderverband Hessen e.V.
32. Wehrbereichsverwaltung IV

Bei den 16 Antworten haben 5 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um folgende:

1. **Handwerkskammer Rhein-Main**
2. **Deutsche Flugsicherung**
3. **Gemeinde Kriftel**
4. **Landesamt für Denkmalpflege**
5. **Regionalverband FrankfurtRheinMain**

II. Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 15.09.2017 bis 16.10.2017 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist ging ein Schreiben mit Äußerungen ein.

Im letzten Abschnitt Teil IV sind die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan zusammengefasst.

2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit

Bedenken und Anregungen, die während der Beteiligungsfrist eingegangen sind, sowie im Einzelnen die vorgesehene Beschlussempfehlung hierzu.

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

T 1 Hochtaunuskreis – Fachbereich ländlicher Raum Beschlussvorschlag:
Schreiben vom 18.09.2017 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde folgende Stellungnahme vorgetragen:

Vom Amt für ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landschaftspflege enthalten.

Ziel der oben genannten, 1. Änderung des seit Januar 2016 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans ist die Anpassung der Planung an das nun vorliegende konkrete Nutzungskonzept im gesamten Geltungsbereich. Mit der geänderten Planung wird der insgesamt 67.211 m² umfassende Geltungsbereich nachverdichtet durch eine Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie durch die Umwandlung eines bisher als Erschließungsstraße festgesetzten Bereichs für eine gewerbliche Nutzung. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst dabei auch ein bebautes Grundstück, welches sich innerhalb der Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N 03 befindet.

Der jetzt vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt, so dass im Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie die frühzeitige Offenlage verzichtet werden kann.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft wird die mit dem Bauleitplanverfahren verfolgte Intention

der intensiveren Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen begrüßt. Der Ist-Situation Rechnung tragend, muss jedoch darauf aufmerksam gemacht werden, dass es sich hierbei weit überwiegend immer noch um die Überplanung eines real der ackerbaulichen Nutzung unterliegenden, hochwertigen Produktionsstandort handelt, dessen Inanspruchnahme sehr bedauert wird.

Naturschutzrechtlich ergibt sich durch die geänderte Planung ein zusätzliches Biotopwertdefizit von 116.062 Biotopwertpunkten. Das sich damit insgesamt auf 198.152 Biotopwertpunkte belaufende Defizit soll durch die Zuordnung einer externen Renaturierungsmaßnahme am Schwarzbach kompensiert werden. Dies wird aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft begrüßt.

Es werden keine sonstigen Anregungen zu der Planung aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft vorgetragen.

T 2 Fraport

Schreiben vom 21.09.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgetragen:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 Kilometer bis 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe innerhalb dieses Umkreises beträgt 25 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN) (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1a LuftVG).

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Frankfurt/Main keine Bedenken.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

T 3 Pledoc GmbH

Schreiben vom 18.03.2013

Es wurde folgende Stellungnahme vorgetragen:

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, und der Viatel Deutschland GmbH, Frankfurt am Main, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Die Prüfung der uns im Rahmen der Vorprüfung des einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 83.1 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße – 1. Änderung“ zur Verfügung gestellten Unterlagen hat zu dem Ergebnis geführt, dass die Ferngasleitung nach wie vor im erforderlichen Umfang lagerichtig dargestellt und in der Zeichenerklärung erläutert worden ist.

Des Weiteren wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6 Schutz von Unterirdischen Leitungen und den damit einhergehenden Einschränkungen erwähnt sowie unter Punkt 12 auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger hingewiesen. Hiermit erklären wir uns einverstanden.

Mit unserem Schreiben vom 25.04.2017 haben wir hinsichtlich der 1. Änderung des

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird gefolgt.

Bebauungsplans bereits eine Stellungnahme abgegeben. Die dort erteilten Hinweise und Anregungen haben weiterhin Gültigkeit und sind im weiteren Verfahren zu beachten.

Unter Punkt 7 „Kampfmittelbelastung und –räumung“ verweisen Sie auf das Vorhandensein von Kampfmittel auf Grund der Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder. Wir weisen nochmals darauf hin, dass, für den Fall das Blindgänger oder Sprengmittel im Verfahrensgebiet vorgefunden werden, die an Ort und Stelle entschärft werden müssen, der genaue Termine zur Entschärfung unbedingt frühzeitig der Open Grid Europe GmbH bekannt zu geben ist, damit die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Ferngasleitungen vorbereitet werden können.

Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N83.1 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ bestehen unsererseits keine Bedenken, soweit die vorgenannten Einwendungen Berücksichtigung finden.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der Open Grid Europe GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Abschließend teilen wir Ihnen mit:

Im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans sind keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der Viatel Deutschland GmbH vorhanden.

T4 Abwasserverband Main-Taunus
Schreiben vom 06.10.2017
Es wurden folgende Stellungnahme vorgebracht:

Der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zum Offenlageentwurf der 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Hattersheim am Main wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird gefolgt.

- Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen. Da der im Planungsbereich verlaufende „Ableitungskanal Gebiet C“ (C-Sammler) nicht bzw. nicht mehr die Funktion eines „Verbandssammlers“ zur überörtlichen Abwasserableitung besitzt, wurde der Sammler rückwirkend zum 01.01.2016 vom Abwasserverband Main-Taunus in das Eigentum und die Zuständigkeit der Stadt bzw. Stadtwerke Hattersheim am Main übertragen.
2. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind derzeit keine Neubaumaßnahmen von Abwasseranlagen (Neubau bzw. Verlegung von Abwassersammlern etc.) im Planungsbereich geplant.
 3. Das im Bestand zum Großteil noch unbebaute Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 6,7 ha ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe (AWG) Hattersheim des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2009) und Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits ausreichend berücksichtigt worden.
 4. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen des Planungsbereiches sowie die geplante Entwässerung der zukünftig zusätzlich kanalisierten Flächen erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem. Die Ableitung des Schmutzwasser- und Niederschlagwasserabflusses

erfolgt über die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanal) der Stadt Hattersheim zur Regenentlastungsanlage „B14 Regenüberlaufbecken (RÜB) Hattersheim“ des Abwasserverbandes main-Taunus und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes sowie der Stadt Frankfurt zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

5. Laut der Begründung zum Bebauungsplanentwurf soll die Entwässerung des Plangebietes zukünftig im Mischsystem mit Anschluss an den bestehenden Hauptsammler der Stadtwerke Hattersheim am Main (ehemaliger verbandseigener „Ableitungskanal Gebiet C“) erfolgen.
6. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung von 2012 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Hattersheim am Main und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der Prognose abwasserabgabefrei.
7. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z.B.:

- Versickerung von unbelastetem, auf den Gewerbegrundstücken anfallendem Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken oder den zugehörigen privaten Grünflächen
- Befestigung von PKW-Stellplätze und Ihren Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien
- Extensive Begrünung der Flachdächer von Gebäuden und Garagen zu mindestens 50 %
- Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und Verwertung als Brauchwasser

Werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

8. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:

- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
- 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung

Bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauf folgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur

Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

9. Laut dem Bebauungsplanentwurf ist als externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, Renaturierungsmaßnahmen am Schwarzbach in Hattersheim umzusetzen. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt. Der Abwasserverband Main-Taunus ist als Gewässerunterhaltungspflichtiger für den Schwarzbach im Rahmen der weitergehenden Detailplanung frühzeitig zu beteiligen und ihm sind entsprechende Planunterlagen zu den vorgesehenen Maßnahmen zur Stellungnahme bzw. zur Abstimmung vorzulegen.
10. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

T 5 Amprion GmbH

Schreiben vom 05.10.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Wie bereits im Verfahren nach § 13 a, Abs. 1 Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. N83.1 mitgeteilt, liegt der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung teilweise im beidseitig 100 m breiten Sicherheitsstreifen unserer im Betreff genannten Richtfunkstrecke.

Durch die geplanten Änderungen an der rechtskräftigen Bauleitplanung sind auch weiterhin keine Einschränkungen für den Betrieb der Richtfunkstrecke zu erwarten.

Gegen die geplanten Maßnahmen und somit auch gegen einen Satzungsbeschluss zur o.g. Bauleitplanung in der hier eingereichten Fassung bestehen aus unserer Sicht

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

somit keine Bedenken.

T 6 Der Kreisausschuss – Amt für Bauen und Umwelt

Schreiben vom 09.10.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Zu der geplanten Änderung des o.g. Bebauungsplans bitten wir um Beachtung folgender Punkte.

Für das Flurstück 12/4 in der Flur 15 verweisen wir auf die festgesetzten Auflagen in der Abrissgenehmigung (Az.: 63-0535 BA 03994.17, ST 04116.17). Die Auflagen sind bei der weiteren Vorgehensweise vom Antragsteller zwingend zu beachten.

Das BÜRO GALL, Freiraumplanung & Ökologie Butzbach weist in der Artenschutzrechtlichen Prüfung darauf hin, dass „zum Schutz aller Vogelarten vollverspiegelte Glasfassaden unzulässig sind. Das mindert insbesondere die Gefährdung für Vögel hinsichtlich Kollisionen mit Glasflächen“. Diese Vorgabe sollte unbedingt als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da aufgrund der Nähe zum Wald und der Höhe der Gebäude auf Dauer mit einem erhöhten Kollisionsrisiko zu rechnen ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 16 im Kapitel „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ folgender Satz aufgeführt „Hierbei konnten keine besonders geschützten Arten nachgewiesen werden.“ Dieser Satz ist nicht korrekt. Bei den Vogelarten handelt es sich um „besonders geschützte“ Arten.

Der Gutachter empfiehlt auch, zu prüfen, ob für die entfallenden Bruthabitate auf den Grundstücken „Voltastraße 9-11“ ein Teil der Hecken an den Grundstücksgrenzen erhalten werden kann. Alternativ sollte in der Nähe im Offenland eine mindestens 200 m lange Hecke aus einheimischen Gehölzen mit einem (mindestens 10 m) breiten Randstreifen angelegt werden, um die hier

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt. In den textlichen Festsetzungen unter Abschnitt *B.2 Fassadengestaltung* ist bereits festgesetzt, dass vollverspiegelte Fassaden unzulässig sind, sofern von ihnen durch die Lage oder Höhe eine störende Fernwirkung ausgeht.

Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird in diesem Punkt geändert.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Am südlichen Rand des Plangebietes ist über die gesamte Länge ein 25 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der zum größten Teil extensiv angelegt wird. Eine entsprechende Heckenstruktur kann sich hier sukzessive entwickeln.

entfallenden Bruthabitate für Vögel zu ersetzen.

Da in Zusammenhang mit einer geplanten Bebauung auf den östlich angrenzenden Grundstücken (Bebauungsplanentwurf Vordere Voltastraße) ggf. ebenfalls Gehölze entfallen, stehen diese als Ausweichbruthabitate nicht mehr zur Verfügung.

Die gesetzlichen Vorgaben nach § 44 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes fordern, dass „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall sind zwar keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da für den Stieglitz, der sich in Hessen in einem „ungünstigen Erhaltungszustand“ befindet, lediglich ein Brutverdacht besteht. Die vom Gutachter empfohlene Erhaltung bzw. Neupflanzung von Hecken dient jedoch der Stärkung der lokalen Populationen der Vogelarten und der Ausgleichsfunktion des Naturhaushaltes im Zuge der Eingriffsregelung nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes. Die „besonders geschützten“ Arten sind von der Rechtsprechung her im Zuge der Eingriffsregelung zu beachten.

T 7 Westnetz GmbH

Schreiben vom 10.10.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110 kV-

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hochspannungsnetzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Wir bitten Sie, die E-Mail-Adresse ETE-N-L Posteingang aus Ihrem e-Mail-Verteiler zu entfernen und durch Stellungnahmen@Westnetz.de zu ersetzen. Gerne können Sie auch Ihre Anfragen per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 – 21, 44139 Dortmund, senden.

- T 8 Regierungspräsidium Darmstadt
Schreiben vom 11.10.2017
Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht.

Aus Sicht der **Raumordnung und Landesplanung** werden zu der vorgelegten Planung weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als gewerbliche Baufläche, geplant bzw. als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, geplant, dargestellt sowie der Bereich des Bebauungsplanes Nr. N 03 als Bestandsfläche. Im Süden verläuft eine Grünflächendarstellung. Der Planbereich wird von einer bestehenden sonstigen Produktenleitung (i.d.R. Gas) gekreuzt. Da mit der Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Zulässigkeiten verändert werden, sondern nur Korrekturen bezüglich Gebäudehöhe, Verkehrsflächen usw., werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken erhoben. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe weitgehend ausgeschlossen bleiben.

Aus der Sicht des **Naturschutzes** und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19. Mai 2017.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wurde gefolgt.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

Oberflächengewässer

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen am Schwarzbach (Umsetzung der Maßnahmen VE-1 und VE-2) aus dem „Pilotprojekt zur Umsetzung von Maßnahmen aus dem IKSR-Programm i.V. mit der WRRL und HWSK“ begrüße ich außerordentlich. Die Umsetzung dieser Renaturierungsmaßnahmen ist im Vorfeld mit mir abzustimmen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Dem Bebauungsplan N83 hatte ich 2015 zugestimmt. Mit der jetzt vorliegenden 1. Änderung wird u.a. die Dachbegrünung von 90 % auf 50 % reduziert. Die Auswirkungen bzw. die daraus resultierenden Maßnahmen in Bezug auf das Entwässerungssystem sind mit meinem Dezernat VI/Wi 41.3 abzustimmen.

Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:
Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplan inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum

Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
 Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
 Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Ansonsten bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Bedenken und Anregungen.

Ich beteilige den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits ausführliche Aussagen dieser Art aufgenommen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten. Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt.

- T 9 Hessen-Mobil
 Straßen- und Verkehrsmanagement
 Schreiben vom 25.09.2017
Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht.
 Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden seitens Hessen Mobil folgende
Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen erhoben:

Beschlussvorschlag:
 Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:
 Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im Absatz „Erschließung“ ergänzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird keine Erhöhung der GRZ oder der GFZ und auch keine Neuausweisung von Gewerbeflächen vorgenommen. Es ist somit von keiner wesentlichen Erhöhung

Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrten (Rechtsgrundlage der Einwände: §§ 1, 123 BauGB, §§ 19, 23, 29, 47, HStrG, §§ 4, 8a, 12 FStrG).

Im Rahmen der Bauleitplanung haben Sie auch den Ansprüchen einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung zu entsprechen. D.h. es sind auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs, einschließlich ÖPNV zu berücksichtigen. (§ 1 BauGB, § 1 Gesetz zur Weiterentwicklung des ÖPNV).

Erläuterung/Möglichkeiten zur Überwindung der vorgebrachten Einwände:

Das Plangebiet wird durch die Voltastraße erschlossen und knüpft am Kreisverkehrsplatz Hessendamm/ Südring/ Voltastraße an die Landesstraße L 3011. In Richtung Südwesten wird das Plangebiet über die Voltastraße und die anschließende Philip-Reis-Straße über den Knotenpunkt L 3011/ Mainzer Landstraße an die Landesstraße L 3011 angeschlossen. Diese Verbindung dient auch als direkter Weg zur Bundesautobahn BAB 66. Die bisherige Fläche des Plangebiets beträgt ca. 53.500 m² und soll auf etwa 67.200 m² erweitert werden. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 25 %. Zudem ist eine Erhöhung der maximalen Gebäudehöhen vorgesehen, die in einigen Teilen deutlich ausfällt (von 12,00 m auf 19,00 m). Die geplanten Änderungen ermöglichen eine intensivere Nutzung bzw. andere Nutzung des Plangebietes, als dies mit den ursprünglichen Festsetzungen möglich gewesen wäre. In der Begründung unter dem Punkt „Erschließung“ werden die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz nicht dargestellt. Daher ist unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens für das Plangebiet eine Verkehrsuntersuchung mit Verkehrsteilung (s. Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Wiesbaden 2005) vorzulegen und danach

des Verkehrsaufkommens an den Anschlussstellen Voltastraße/Hessendamm/Südring sowie L3011/Mainzer Landstraße aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans N83.1 im Gegensatz zu den bisher schon zulässigen Ausnutzungen der Gewerbefläche auszugehen. Weiterhin ist das Plangebiet auch an den örtlichen wie überörtlichen ÖPNV über den in fußläufiger Entfernung von ca. 600 m zu erreichenden S-Bahn-Haltepunkt sowie den zentralen Busbahnhof der Stadt Hattersheim angeschlossen.

Da in den bisherigen Stellungnahmen vom 25.02.2013 sowie vom 12.10.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplans N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ von HessenMobil keinerlei Einwände oder Bedenken zur Ausweisung der Gewerbeflächen hervor gebracht wurden, konnte die letzte Stellungnahme zur Änderung des bestehenden B-Plans und die darin gestellte Forderung nach einem Verkehrsgutachten nicht nachvollzogen werden. In einer Mail sowie einem anschließendem Telefonat am 19.12.2017 wurden mit Herrn Vogel von HessenMobil die in der Stellungnahme vom 25.09.2017 erhobenen Einwände erörtert und diskutiert. Hierbei wurde von HessenMobil bestätigt, dass an den Anschlusspunkten am Kreisel Hessendamm/Südring/Voltastraße sowie am Knotenpunkt L 3011 / Mainzer Landstraße bisher noch keine bedenklichen Grenzwerte in Aussicht stehen, welche auf eine Überlastung bedingt durch die Erhöhung der Ausnutzung der gewerblichen Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans N83.1 schließen lassen. Weiterhin wurde von städtischer Seite nochmals dargelegt, dass die entsprechende Erhöhung der Ausnutzung sich lediglich auf die Gebäudehöhen bezieht.

Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass die in der Stellungnahme vom 25.09.2017 von HessenMobil erhobenen Einwände nicht weiter aufrechterhalten werden.

ein Leistungsfähigkeitsnachweis (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln zu erbringen. Dabei ist mindestens die Gesamtqualitätsstufe D (QSV D) zu gewährleisten. Als Prognosehorizont ist das Jahr 2030 zu wählen mit einem Aufschlag auf die Verkehrsmenge von 0,5 % pro Jahr. Der Nachweis ist für den Kreisverkehrsplatz Hessendamm/ Südring/ Voltastraße zu erbringen. Wir empfehlen ebenso eine Untersuchung des Knotenpunktes L 3011/ Mainzer Landstraße.

Die Kosten für alle im Zusammenhang der Ausweisung des Gebietes notwendigen Änderungen im Zuge der klassifizierten Straße (z.B. Änderung von Einmündungen, Herstellung von Querungshilfen, Gehwegen, Haltestellen für den ÖPNV, verkehrsregelnde Maßnahmen und die notwendige Beleuchtung) sind von der Stadt Hattersheim zu tragen.

Die Maßnahmen für den Personen- und Güterverkehr werden in den Planunterlagen nicht erläutert. Wir vermissen insbesondere Angaben zu den nächsten Haltepunkten des ÖPNV.

Fachliche Hinweise

In den Planunterlagen wird als einzige Erschließung für den Güterverkehr das Straßennetz aufgeführt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich auch Anlagen des Schienenverkehrs. Neben den Hauptgleisen sind dort auch noch entsprechende Nebengleise vorhanden, die ggfs. für einen Anschluss genutzt werden könnten. Daraus könnte sich die Möglichkeit ergeben LKW-Verkehr zu vermeiden bzw. auf die Schiene zu verlagern. In den Planunterlagen wird zu dieser Art der Erschließung keine Angabe gemacht. Da laut Begründung mittlerweile konkrete Nutzerkonzepte für das Areal existieren, sollte sich die Planung auch mit dieser Erschließungsvariante auseinandersetzen und in den Unterlagen darlegen.

**Nachtrag zur Stellungnahme vom
25.09.2017:**

Hessen-Mobil hat sodann mit Schreiben vom 11.01.2018 seine Einwände und Bedenken gemäß Schreiben vom 25.09.2017 zurückgezogen und mitgeteilt, dass „nunmehr keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ bestehen.

T 10 Netzdienste RheinMain

Schreiben vom 13.10.2017

Es wurde folgende Stellungnahme
vorgebracht:

Auf Ihre Anfrage vom 11.09.2017 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 83.1 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ in Hattersheim, bei Einhaltung der folgenden Vorgaben / Hinweise, keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Der Bestand der Gas-Hochdruckleitung Nr. 1002 DN 200 DP 16 verläuft innerhalb der Flurstücke Gemarkung Hattersheim, Flur 15, Flurstücke 77, 78, 79/2 und 106/81.

Der Schutzstreifen der dinglich gesicherten Gas-Hochdruckleitung beträgt 2,50 m beidseitig der Rohrachse. Innerhalb des Schutzstreifens sind Be- oder Überbauungen, Ablagerungen aller Art, Baumanpflanzungen, Änderung der gegebenen Leitungsüberdeckung und Bestands- bzw. betriebsbeeinflussende Maßnahmen untersagt.

Bei Nutzung der genannten Flurstücke als Baustraße ist im Vorfeld der Bauausführung Kontakt mit unserer Fachabteilung für Fremdbaustellenüberwachung zur Abstimmung von Sicherungsmaßnahmen (Baggermatratzen, Aufschotterung etc.) an

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird gefolgt.

der Gas-Hochdruckleitung aufzunehmen.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass alle Bautätigkeiten im Bereich der Gas-Hochdruckleitung bei der NRM anzeige- und durch diese überwachungspflichtig sind.

Wenden Sie sich dazu bitte an unsere Fremdbaustellenkontrolle:

Herr Scheibinger

Telefon 069/213-81563

Mobil 0170/8162023

E-Mail Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de

Besonderer Hinweis:

Die Sicherungsmaßnahmen betreffen auch die außerhalb der Baugrenze bestehende Schiebergruppe im Flurstück 83/2! Hier besonders ist die jederzeit freie Zugänglichkeit zu den eingebauten Erdarmaturen zu gewährleisten!

Der Netzvertrieb der NRM ist bereits über die Erschließung informiert.

Da sich jedoch das Erschließungskonzept der Stadt Hattersheim geändert hat, bitten wir um zeitnahe Kontaktaufnahme mit:

Herrn Andreas Hillebrand

069 213-26628

a.hillebrand@nrm-netzdienste.de

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM-Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Bitte fordern Sie für ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Linke www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

T 11 Polizeipräsidium Westhessen
Regionaler Verkehrsdienst
Schreiben vom 13.09.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ruhender Verkehr

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen. Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Kriminalprävention

Des Weiteren macht die Polizei die Empfehlung, die Landesbeauftragte für städtebauliche Kriminalprävention beim Hessischen Landeskriminalamt, Frau KHKin Brigitta Bopp (P 43 – Servicestelle Prävention) bau Bauvorhaben im öffentlichen Raum mit einzubeziehen.

- T 12 Deutsche Telekom Technik GmbH
Schreiben vom 18.10.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Planbereich und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Wir beantragen daher, sicherzustellen,

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

dass
für den Ausbau des Telekommunikations-
liniennetzes im Erschließungsgebiet eine
ungehinderte, unentgeltliche und
kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen
und Wege möglich ist,
auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein
Leitungsrecht zugunsten der Telekom
Deutschland GmbH als zu belastende
Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1)
Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
eine rechtzeitige Abstimmung der Lage
und der Dimensionierung der
Leitungszonen vorgenommen wird und
eine Koordinierung der
Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und
Leitungsbau durch den
Erschließungsträger erfolgt, so wie dies
ausdrücklich im
Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3
beschrieben ist.

Wir machen besonders darauf
aufmerksam, dass eine Erweiterung
unserer Telekommunikationsinfrastruktur
außerhalb des Plangebietes, aus
wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch
in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.
Zur Abstimmung der Bauweise und für die
rechtzeitige Bereitstellung der
Telekommunikationsdienstleistungen
sowie zur Koordinierung mit Straßenbau-
bzw. Erschließungsmaßnahmen der
anderen Versorger ist es dringend
erforderlich, dass Sie uns rechtzeitig,
mindestens 3 Monate vor Baubeginn,
informieren.

II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB

N 1 Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

Schreiben vom 23.10.2017

Es wurden keine Bedenken und
Anregungen vorgetragen.

III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Ö 1 Bürger 1

Schreiben vom 12.10.2017

Es wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen.

1. Unsere Mandanten sind Eigentümer der Liegenschaft Voltastraße xx in Hattersheim am Main. Diese Liegenschaft grenzt unmittelbar an das Plangebiet des Offenlageentwurfs des Bebauungsplanes Nr. N 83.1 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße – 1. Änderung“ an. Des Weiteren grenzt die Liegenschaft unserer Mandanten unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. N3 „Südlich der Bundesbahn“ an, der mit dem ausgelegten Planentwurf ebenfalls zumindest in Teilen geändert werden soll.

2. Vor diesem Hintergrund nehmen wir zu dem ausliegenden Planentwurf namens und im Auftrag unserer Mandanten wie folgt Stellung:

a) Mit dem Planentwurf gibt die Stadt Hattersheim zu erkennen, dass die Liegenschaft unserer Mandanten nicht in das Plangebiet aufgenommen werden soll. Dem Online-Geodatenportal zum geltenden Bauplanungsrecht der Stadt Hattersheim am Main (<http://gdi-he.ginkgo.de/portalserver/#/portal/hattersheimgeodaten>) ist zu entnehmen, dass die Liegenschaft unserer Mandanten

- In süd-westlicher Richtung an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. N83 „Südlich der Voltastraße“;
- In nördlicher Richtung an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 08/24 – „Südliche Schulstraße / Wiesbadener Straße“ und
- In östlicher Richtung an das Plangebiet des

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

1. Die „Insellage des Grundstücks zwischen den Bebauungsplänen

In der Stellungnahme wird eingewandt, dass die Liegenschaft sich in einer sogenannten „Insellage“ befindet und sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben somit danach richtet, ob es sich der Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Maßstab des Einfügens sei die tatsächliche Bebauung und nicht das, was nach den umliegenden Bebauungsplänen zulässig wäre. Die Eigentümer der Liegenschaft hätten keinen Einfluss darauf, ob die zukünftigen Vorhaben die im angrenzenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen voll ausnutzen. Soweit ein angrenzendes Vorhaben hinter der festgesetzten baulichen Nutzung zurückbliebe, müssten auch die Eigentümer der Liegenschaft aufgrund des Erfordernisses des Einfügens in die nähere Umgebung hinter diesen Festsetzungen zurückbleiben.

Richtig ist insofern, dass die Eigenart des Gebiets, in die sich nach § 34 BauGB ein Vorhaben einfügen muss, auch durch Vorhaben bestimmt sein kann, die in einem angrenzenden, nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilenden Gebiet mit Bebauungsplänen errichtet wurden; auf die in einem solchen Gebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Bebauung kommt es dabei nicht an. Daraus ergibt sich jedoch kein Anspruch, in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans aufgenommen zu werden. Das Gebot des Einfügens in die nähere Umgebung aus § 34 BauGB nimmt die nähere Umgebung als Maßstab für die

Bebauungsplans Nr. N3
 „Südlich der Bundesbahn“

unmittelbar angrenzt, ohne aber selbst im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu liegen. Es handelt sich also um einen rundum von Bebauungsplänen eingeschnürten unbeplanten Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB, der lediglich das Flurstück unsere Mandanten erfasst und damit einer sog. „Insellage“ gleichkommt.

Die (wiederholte) Nichteinbeziehung der Liegenschaft unserer Mandanten in eines dieser Plangebiete, insbesondere in die Gebiete der Bebauungspläne N 3 „Südlich der Bundesbahn“ und N83 „Südlich der Voltastraße“ wirkt sich nachteilig für die planungsrechtliche Ausnutzbarkeit der Liegenschaft aus. Die bauplanungsrechtliche Nutzbarkeit der Liegenschaft bestimmt sich aufgrund der fehlenden Zugehörigkeit zu einem Bebauungsplan nach § 34 BauGB und ist somit maßgeblich davon abhängig, welche baulichen Nutzungen im Rahmen der umliegenden Bebauungspläne jeweils tatsächlich realisiert wurden bzw. zukünftig noch werden.

Damit steht und fällt die potentielle bauplanungsrechtliche (Aus)Nutzbarkeit der Liegenschaft unsere Mandanten mit jeder Planänderung der umliegenden Bebauungspläne und der entsprechenden Verwirklichung von Bauungen. Dementsprechend wird auch mit dem ausliegenden Planentwurf wiederum eine Veränderung der für die Liegenschaft unserer Mandanten maßgeblichen planungsrechtlichen Beurteilungskriterien verbunden sein.

Es ist offensichtlich, dass der bauplanungsrechtliche Status quo dahingehend verbessert werden muss, dass die Fläche unserer Mandanten aus städtebaulichen und eigentümerrechtlichen Gründen nunmehr zwingend in das Plangebiet aufgenommen werden muss, um die weitere Schaffung bzw. Verfestigung

bauordnungsrechtliche Zulässigkeit. Diese Abhängigkeit der Zulässigkeit eines Vorhabens von der tatsächlichen Umgebung ist von der Norm explizit vorgesehen. Sie ist gerade kein Argument für die Einbeziehung des Grundstücks in einen benachbarten Bebauungsplan.

Der bestehende Bebauungsplan N83 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ soll darüber hinaus dahingehend geändert werden, dass das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird. Damit erhöht sich im Ergebnis auch die Möglichkeit für ein höheres Maß baulicher Nutzung für ein Vorhaben im – benachbarten - unbeplanten Innenbereich; eine beschränkende Wirkung haben die neuen Festsetzungen für die Liegenschaft hingegen gerade nicht. Da das Maß der baulichen Nutzung erhöht wird, ist zu erwarten, dass damit auch für den Eigentümer der benachbarten Liegenschaft ein höheres Maß zulässiger baulicher Nutzung einhergeht, sobald Vorhaben im Plangeltungsbereich errichtet werden. Die Konsequenzen eines möglichen Zurückbleibens ergeben sich aus der Natur des § 34 BauGB und stellen keine tragfähige rechtliche Grundlage für einen Anspruch auf Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans dar. Die sogenannte „Insellage“ entsteht auch nicht durch die Änderung des Bebauungsplans, sondern sie bestand schon vorher. Die Fläche des Planentwurfs in Bezug auf das Grundstück des Eigentümers weicht nicht von der Fläche des geltenden Bebauungsplans ab, so dass sich die Situation für die Eigentümer nicht, insbesondere nicht negativ ändert.

Ferner ist eine „Insellage“ bauplanungsrechtlich unproblematisch, solange das betreffende Grundstück wie im vorliegenden Fall erschlossen ist. Nur für den Fall, dass das Grundstück nicht erschlossen ist, ist eine Insellage rechtlich von Bedeutung, da in diesem Fall die Anforderungen des § 34 BauGB nicht erfüllt werden könnten und damit im Ergebnis kein Vorhaben mehr zulässig wäre.

der planungsrechtlichen „Insellage“ zu beseitigen.

Im Übrigen sind weder den bestehenden Bebauungsplänen noch dem ausgelegten Planentwurf Aussagen dahingehend zu entnehmen, welche nachvollziehbaren städtebaulichen Gründe vorliegen, die gegen eine Einbeziehung der Liegenschaft unsere Mandanten in das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sprechen oder dies sogar zwingend ausschließen könnten.

Vielmehr erscheint die Nichtberücksichtigung der Liegenschaft im Plangebiet eher willkürlich, jedenfalls nicht städtebaulich begründet zu sein, wie im Folgenden noch aufgezeigt wird.

Auch ist der Beantwortung unseres diesbezüglichen Schreibens vom 20.09.2017 mit E-Mail vom 11.10.2017 keine tragfähige Begründung hierfür zu entnehmen. Unsere Anfrage und die E-Mail haben wir als Anlage diesem Schreiben beigefügt. Es wurde lediglich mitgeteilt, dass derzeit „kein Überplanungsbedarf“ bestehe und das Grundstück „außerdem den städtebaulichen Vorstellungen des Stadt“ entspräche, so wie es derzeit sei.

Hierauf kommt es jedoch im vorliegenden Fall nicht an, das es nicht darum geht, ob unsere Mandanten Veränderungen auf ihrem Grundstück vornehmen werden sondern darum, dass unsere Mandanten von einer umliegenden Bebauung aufgrund der „Insellage“ gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beeinflusst werden.

Durch die Änderungen des Bebauungsplans N83.1 erhöht sich zwar die grundsätzliche Ausnutzbarkeit der umliegenden Flächen, was jedoch nicht gleichbedeutend damit ist, dass auch tatsächlich eine derartige Flächennutzung erfolgen wird. Dies liegt leider außerhalb des Einflussbereiches unserer Mandanten. Würde auf den umliegenden

Es liegt in der eigenen Verantwortung der Stadt, ob sie für eine bestimmte Fläche in ihrem Gebiet einen Bebauungsplan aufstellt oder nicht (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Auch hinsichtlich der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans ist die Stadt grundsätzlich frei. Sie darf ihre planerische Tätigkeit auf die Bereiche beschränken, in denen ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht und die Grenzen des Plangebiets grundsätzlich nach ihrem planerischen Ermessen festsetzen.

Dementsprechend stellt § 2 Abs. 3 und 4 BauGB klar, dass auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Die Stadt soll insoweit von äußeren Zwängen freigehalten werden.

Die Stadt Hattersheim hat den Plan auf den Bereich erstreckt, in welchem ein aktueller Handlungsbedarf besteht.

Dieser bezieht sich auf derzeit unbebaute, gegenwärtig oder zukünftig bebaubare Flächen, auf denen neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Auf der entsprechenden Liegenschaft wird hingegen bereits seit geraumer Zeit ein Gewerbe mit der dafür erforderlichen Bebauung betrieben, so dass das planerische Konzept der Stadt - Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe - nicht sinnvoll übertragbar ist und insofern auch kein Handlungsbedarf für das o. g. Grundstück besteht. Die Erforderlichkeit, dass Grundstück in den Geltungsbereich einzubeziehen, ergibt sich auch nicht aus dem im Abwägungsgebot enthaltenen Gebot der Problem- und Konfliktbewältigung. Sowohl auf dem betreffenden Grundstück als auch auf den Grundstücken im Plangeltungsbereich ist dieselbe gewerbliche Nutzung zulässig. Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB passt sich die zulässige Nutzung auf dem oben genannten Grundstück gemäß des Bebauungsplans an, so dass Nutzungskonflikte nahezu ausgeschlossen sind.

Es entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans unter Außerachtlassung des o. g. Grundstücks keine erkennbaren

Grundstücken lediglich eine eingeschossige Bebauung realisiert, könnte sich dies für zukünftige Projekte unserer Mandanten negativ auswirken, da diese sich in die Umgebung einfügen müssten.

Insofern kommt es nämlich nicht auf die potentiell mögliche bauliche Ausnutzung in der (beplanten) Umgebung an. Maßgeblich für die Frage des harmonischen Einfügens i.S.v. § 34 BauGB ist allein der tatsächlich vorhandene (Bau-)Bestand, der nicht zwingend die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausschöpfen muss.

Dies verkennt die Stadt Hattersheim in ihrer E-Mail-Antwort vom 11.10.2017, wenn sie ausführt, *„dass sich die Ausnutzbarkeit der Liegenschaft „Voltastraße 13“ gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) durch die Änderungen des Bebauungsplans N83.1 erhöht, da sich die Bebauung des Grundstücks an der Umgebungsbebauung zu orientieren hat.“*

Entgegen der o.g. Aussage erhöht sich die planungsrechtliche Ausnutzbarkeit des unbeplanten Grundstücks unserer Mandanten gerade nicht „automatisch“ mit der bloßen Änderung des Bebauungsplans. Entscheidend wird insofern sein, dass die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes auch tatsächlich in voller Höhe ausgeschöpft werden. Nur dann entsteht eine vorhandene nähere Umgebung, die eine höhere Ausnutzbarkeit im Rahmen des „Einfügens“ i.S.v. § 34 BauGB ermöglicht. Der Bebauungsplan selbst vermag diese Folge nicht direkt herbeizuführen.

Da es sich nach dem Willen der Stadt Hattersheim außerdem um einen Angebotsbebauungsplan handeln soll, ist auch nicht gesichert, dass die im ausgelegten Planentwurf vorgesehenen zukünftigen Ausnutzungszahlen tatsächlich ausgeschöpft werden.

negativen Auswirkungen.

2. Einwendungen hinsichtlich des Planungsinstruments

In der Stellungnahme wird weiterhin ausgeführt, dass die Stadt Hattersheim mit dem ausgelegten Planentwurf das falsche Planungsinstrument ergriffen habe, denn bei dem Planentwurf handele es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Die Planänderung des bestehenden Bebauungsplans sei jedoch nur mit dem Planungsinstrument des sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans herbeizuführen. Dem liegt offensichtlich die Annahme zugrunde, dass sich die beiden Planungsinstrumente gegenseitig ausschließen. Das ist unzutreffend.

Es darf nur nicht zu einem widersprüchlichen planerischen Konzept kommen.

Beim Verhältnis des normalen Bebauungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es keine Rangfolge. Vielmehr kann die Stadt sich für den einen oder anderen Weg entscheiden. Entgegen den Ausführungen in der Stellungnahme stehen vorhabenbezogene und herkömmliche Bebauungspläne nicht in einem Ausschlussverhältnis. Die Charakterisierung des Planungsinstruments hängt auch nicht – wie in der Stellungnahme hervorgehoben – von der Anzahl angeblicher Hinweise auf ein konkretes Bauvorhaben, sondern von der - in der Wahlfreiheit der Stadt liegenden - Auswahl des Planungsinstrumentes ab. Um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt es sich somit nur, wenn er als solcher aufgestellt wird, nicht wenn er an einen solchen „erinnert“. Entgegen der Stellungnahme darf ein sogenannter Angebotsbebauungsplan auch sehr wohl in Hinblick auf den konkreten Ansiedlungswunsch eines bestimmten Unternehmens aufgestellt werden (OVG Münster, Urt. v. 13.09.2012 – 2 D 38/11 -, BeckRS 2012, 60096; sog. Projektbezogener Angebotsbebauungsplan). Dass

Dies wäre indes nur im Rahmen eines sog. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich, der durch das Instrument des Durchführungsvertrages auch die Umsetzung eines den Nutzungszahlen entsprechenden konkreten Vorhabens zwingend vorsieht. Nur dann wäre rechtlich sichergestellt, dass eine verbesserte, erhöhte Ausnutzbarkeit auch des (unbeplanten) Grundstücks unserer Mandanten mit dem zukünftigen Bebauungsplan verbunden wäre.

Selbst wenn es im planerischen Ermessen liegt, welche Flächen in einen Bebauungsplan einbezogen werden und welche nicht, so reduziert sich dieses Ermessen dann auf Null, wenn keinerlei sachlicher Grund für die Nichteinbeziehung eines offensichtlich einzubeziehenden Grundstückes erkennbar ist. Im vorliegenden Fall ergibt sich allein aus der nunmehr verbleibenden Insellage des Grundstücks unserer Mandanten, für welche es keinen sachlichen Grund gibt, ein Anspruch auf Einbeziehung.

b) Neben der Schaffung bzw. Verfestigung der die Eigentümerinteressen unserer Mandanten beeinträchtigenden „Insellage“ müssen wir leider feststellen, dass die Stadt Hattersheim mit dem ausgelegten Planentwurf das falsche Planungsinstrument ergriffen hat. Bei dem Planentwurf handelt es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan.

Die Planänderung des bestehenden Bebauungsplanes N 83 „Südlich der Voltastraße“ wird jedoch nur mit dem Planinstrument des sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ (vgl. § 12 BauGB) herbeizuführen sein.

Unerheblich ist dabei, dass es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB handelt, denn dies stellt kein Planungsinstrument sondern ein besonderes Planaufstellungsverfahren dar (sog. Beschleunigtes Verfahren).

diesbezüglich die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der überbaubaren Flächen mit dem anzusiedelnden Unternehmen abgesprochen werden, ergibt sich – übereinstimmend mit der o. g. Rechtsprechung - aus der Natur der Sache und wird auch in der Planbegründung ausgeführt. Im Ergebnis reagiert die Stadt Hattersheim somit bedarfsgerecht auf ansiedlungswillige Gewerbetreibende mit deren spezialisierten Nutzungsansprüchen. Eine Verpflichtung, in solchen Fällen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan anstelle eines Angebotsbebauungsplans aufzustellen oder umgekehrt besteht nicht - die Stadt kann insoweit zwischen Vorhaben- und Angebotsbebauungsplan wählen. Wenn die Stadt mit der Bauleitplanung auf konkret an sie herangetragene Planungswünsche reagiert und die Planung damit auf konkrete Vorhaben bezogen ist, darf sie sich des Instruments eines „normalen“ Bebauungsplans bedienen. Es besteht keine Verpflichtung, sich des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu bedienen, vielmehr kann sich die Stadt nach der konkreten Sachlage für eines der beiden Planungsinstrumente entscheiden (vgl. OVG Koblenz Urt. v. 20.01.2010 – 8 C 10725/09 -, BeckRS 2010, 45968; Krautzberger, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 12 Rn. 3 und 19).

Zum Teil wird in der Stellungnahme auf die Rechtsprechung des OVG Münster (Urt. v. 13.09.2012 – 2 D 38/11, BeckRS 2012, 60096) verwiesen, in welcher es heißt:

„Diese Ausgangslage kann je nach Planungssituation und von der Gemeinde gewählter Regeldichte des betreffenden Angebotsbebauungsplans zur Gewerbeansiedlung zu besonderen Anforderungen an die Schlüssigkeit der Konzeptumsetzung und an die Konfliktbewältigung im Plan selbst führen. Keinesfalls darf sich die Gemeinde bei der Planausgestaltung auf eine Art „Rosinentheorie“ zurückziehen und sich

Auch vorhabenbezogene Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Unterschied zwischen beiden Planinstrumenten – dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Angebotsbebauungsplan – besteht darin, dass dem Angebotsbebauungsplan die konkrete Vorhabenbezogenheit fehlt, mithin die dort getroffenen Festsetzungen grundsätzlich unabhängig von einem konkreten Projekt erfolgen, während die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkret auf der Realisierung eines zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmten Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) beruhen.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes, das in der jeweiligen Planungssituation als zielführend erachtet wird, um die Planungsziele zu erreichen, ist die Gemeinde zwar weitestgehend frei (vgl. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). So darf grundsätzlich auch ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, um (zumindest auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich zu ermöglichen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. V. 13.09.2012, 2 B 38/11.NE).

Die Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Planungsinstrumenten führt jedoch nicht dazu, dass die Anforderungen an die Planinhalte miteinander vermischt werden dürfen. Die planende Gemeinde darf sich bei der Ausgestaltung der einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, der (auch) ein bestimmtes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers im Blick hat, also nicht in konzeptionelle Widersprüche hinsichtlich der angebots- und der vorhabenbezogenen Elemente des Planes verstricken. Ansonsten würde eine planungsrechtlich unzulässige

nicht in konzeptionell widersprüchlicher Weise selektiv einmal auf den offenen Angebotscharakter des Bebauungsplans, ein anderes Mal aber auf dessen Projektbezug berufen, um die Rechtmäßigkeit einzelner Festsetzungen zu begründen.“

Ein solcher konzeptioneller Widerspruch ist dem Bebauungsplan hingegen nicht zu entnehmen.

Nach dem Urteil des OVG Münster vom 13.09.2012, auf welches sich die Stellungnahme im Wesentlichen bezieht, dürfen die Festsetzungen im Bebauungsplan sehr wohl auch mit dem konkreten Vorhaben begründet werden. Vorliegend werden die konkreten Festsetzungen, insbesondere die Änderungen im Bebauungsplan nicht mit dem Vorhaben selbst begründet. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, in welchem die üblichen Nutzungen für ein Gewerbegebiet unabhängig von einem bestimmten Vorhaben den Festsetzungen nach möglich sind. Die Tatsache, dass im Hinblick auf ein konkretes, zukünftiges Vorhaben die Planfläche und die bauliche Nutzung erweitert werden, beschränkt die Festsetzungen nicht auf ein konkretes Vorhaben. Die Erweiterung der baulichen Nutzung und der Planfläche stellt zum einen keinen konzeptionellen Widerspruch zum Ziel der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dar, zum anderen wird dieser auch nicht mit dem konkreten Vorhaben begründet. Es erweitert die mögliche Nutzung des Gewerbegebietes im Allgemeinen. Inwiefern die Ausnahmeregelung bezüglich der Gebäudehöhe oder die Planerweiterung eine Gewerbeansiedlung verhindern, ist nicht nachvollziehbar. Es ist im Gegenteil ein breiteres Spektrum möglicher Gewerbeansiedlungen durch die Änderung des Bebauungsplans möglich, sofern das angestrebte Vorhaben nicht umgesetzt wird.

Weiterhin wird in der Stellungnahme ausgeführt, dass für eine Teilfläche des Plangebiets dem Planentwurf ein Angebotscharakter zukomme, für eine andere Teilfläche ein vorhabenbezogener

Mischform zwischen Angebotsbebauungsplan und vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden (vgl. OVG (Nordrhein-Westfalen, Urt. V. 13. September 2012, 2 B 38/11.NE).

Dies bedingt wiederum, dass bei der Ausgestaltung des Angebotsbebauungsplanes keinesfalls die jeweiligen Festsetzungen in konzeptionell widersprüchlicher Weise einmal auf den offenen Angebotscharakter des Bebauungsplans, ein anderes mal auf dessen Projektbezug beruhen dürfen, um die Rechtmäßigkeit einzelner Festsetzungen zu begründen.

Zwar kann der Plananlass durchaus auch ein konkretes Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers sein. Allerdings dürfen dann bei einem Angebotsbebauungsplan die Festsetzungen nicht mit dem konkreten Vorhaben begründet werden (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13. September 2012, 2 B 38/11.NE).

Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Vorgaben ergibt sich bei Durchsicht der ausgelegten Unterlagen Folgendes:

Mit dem ausgelegten Planentwurf soll nicht auch ein bestimmtes Vorhaben sondern vielmehr ausschließlich ein einziges Vorhaben, nämlich das der Fa. ■■■■■, ermöglicht werden. Die zukünftigen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung beruhen ausschließlich auf dem konkreten Bedarf der Fa. ■■■■■, die beabsichtigt auf dem Gesamtareal des Plangebietes ein Rechen- bzw. Datenzentrum zu errichten. Dies wird auch in der Mail des Bürgermeisters der Stadt Hattersheim vom 11.10.2017 so eingeräumt. Dort heißt es:

„In das Änderungsverfahren wurden nur jene Flächen einbezogen, hinsichtlich derer – in Bezug auf das derzeitige Planungsrecht – aufgrund konkreter Projekte ein Änderungsbedarf bestand.“

Damit kommt dem Planentwurf für eine

Charakter. Damit würden zwei Planungsinstrumente unzulässig miteinander vermischt. Das ist unzutreffend. Eine „unzulässige Vermischung“ ergibt sich nur dann ausnahmsweise, wenn ein Angebotsbebauungsplan Festsetzungen enthält, die ausschließlich ein einziges Vorhaben ermöglichen und der ohne dieses Vorhaben funktionslos würde (vgl. OVG Münster Urt. v. 13.09.2012 – 2 D 38/11, BeckRS 2012, 60096). Die Erhöhung der baulichen Nutzung und die Erweiterung des Plangebietes führen nicht dazu, dass ausschließlich nur noch ein bestimmtes Vorhaben möglich ist (siehe oben).

Weiterhin wird eingewandt, durch den „Verbrauch“ der Flächen für ein einziges Unternehmen könne das Ziel, für Unternehmen geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, nicht mehr erreicht werden. Wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergibt, befinden sich bedeutsame gewerbliche Freiflächen im Stadtteil Eddersheim und im Gewerbegebiet „Im Gotthelf“, letztere mit einer Größenordnung von 13.500 m² (S. 4 der Begründung, Stand. 12.07.2017). Die Aussage, mit der Planänderung werde im Ergebnis zukünftig für keinen anderen Gewerbetreibenden außer für den Vorhabenträger mehr eine geeignete Fläche zur Verfügung steht, ist unzutreffend. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, geeignete Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe bereitzustellen. Der Bebauungsplan enthält keine Angaben über eine Mindestanzahl von anzusiedelnden Gewerben. Durch die geplante Umsetzung des Vorhabens wird bereitgestellte Fläche zur Ansiedlung eines Gewerbes genutzt. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel ist somit erreicht.

Letztlich wird in der Stellungnahme vorgebracht, als Angebotsbebauungsplan fehle der Planänderung die städtebauliche Erforderlichkeit. Das ist unzutreffend. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB gelten die Belange der Wirtschaft als Ziele der Bauleitplanung. Den Belangen der

Teilfläche des Plangebietes ein Angebotscharakter zu, so dass vorliegend zwei Planinstrumente – formal ein Angebotsbebauungsplan und inhaltlich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan – in unzulässiger Weise miteinander vermischt werden.

(1) Mit der Planänderung wird in städtebaulich unzulässiger Weise das dem (noch) geltenden Bebauungsplan Nr. N 83 „Südlich der Voltastraße“ zugrunde liegende Planungserfordernis ohne tragfähige städtebauliche Begründung ad absurdum geführt. In der Begründung des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. N 83 heißt es (Zitat):

„In Hattersheim am Main besteht eine hohe Nachfrage nach Gewerbegebieten. Die vorhandenen gewerblichen Flächen wurden eingehend auf ihre ... Eignung überprüft.Bedeutsame gewerbliche Flächen finden sich zurzeit nur noch im Stadtteil Eddersheim.“

Die gewerblichen Flächen in Eddersheim sind aber, so die Planbegründung weiter, aufgrund der schlechten verkehrlichen Anbindung und der mit der Beeinträchtigung durch Verkehr und Lärm verbundenen Belastung der Anlieger nicht geeignet, die Nachfrage insbesondere in der Kernstadt Hattersheim zu befriedigen (vgl. S. 4 der Planbegründung BPlan Nr. N 83).

Mit dem Bebauungsplan Nr. N 83 ist zudem ein Teil des im Jahre 2007 beschlossenen städtebaulichen Vorkonzeptes umgesetzt worden. Damit werden durch den Bebauungsplan Nr. N 83 im Rahmen einer Angebotsplanung städtebauliche Ziele im Gebiet ausformuliert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet (vgl. Begründung BPlan Nr. N 83).

Es stellt sich daher die Frage, ob

Wirtschaft entspricht die Bereitstellung eines den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechenden Flächenangebots durch Bauleitplanung (so z. B. zutreffend OVG Münster, Ur. v. 18.02.2011 – 7 D 52/10.NE, BauR 2011, 1292). Allein schon aus diesem Grund ist die städtebauliche Erforderlichkeit gegeben. Die städtebauliche Erforderlichkeit verlangt hingegen keine Mindestanzahl anzusiedelnder Gewerbebetriebe.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es hier lediglich um eine Anpassung der baulichen Nutzung sowie des Plangeltungsbereichs geht, welche das planerische Konzept nicht betrifft. Auch fehlt es, wie bereits dargestellt, nicht an der tragfähigen städtebaulichen Begründung des Planungserfordernisses.

die mit der Umsetzung des städtebaulichen Vorkonzeptes beabsichtigte städtebauliche Entwicklung plötzlich nicht mehr erforderlich ist und als Ziel aufgegeben wurde. Insofern würde dies auf eine nicht mehr vorhandene Nachfrage nach gewerblichen Flächen in Hattersheim bzw. eine beabsichtigte Ausweisung von geeigneten Gewerbeflächen an einem anderen Standort in Hattersheim am Main schließen lassen. Beides ist jedoch nicht erkennbar. Auch die Planbegründung zum ausgelegten Planentwurf enthält hierzu keine Aussagen. Mit dem Planentwurf wird im Ergebnis außer für den Vorhabenträger für keinen anderen Gewerbetreibenden eine geeignete Fläche zur Verfügung stehen bzw. übrig bleiben. Mit dem ausgelegten Planentwurf lebt also ein bereits planungsrechtlich umgesetztes städtebauliches Erfordernis wieder auf.

Der Nachfrage nach Gewerbeflächen wird die Stadt Hattersheim zukünftig nur mit einem weiteren kosten- und zeitintensiven Planaufstellungsverfahren begegnen können und letztlich auch müssen, sofern weiterhin eine entsprechende Nachfrage nach Gewerbeflächen vorhanden ist, die nicht ausreichend bedient werden kann (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB). Es ist jedenfalls nicht erkennbar, dass die städtebaulichen Ziele bereits erreicht sind und gerade kein Bedarf an Gewerbeflächen mehr besteht. Ganz im Gegenteil haben auch unsere Mandanten bereits mehrfach geäußert, an geeigneten Gewerbeflächen in Hattersheim interessiert zu sein.

- (2) Die Festsetzungen des Planentwurfs sind maßgeschneidert auf das Vorhaben der Fa. [REDACTED] abgestimmt. Der ausliegende Planentwurf des „Angebotsbebauungsplans“ enthält

derart viele Hinweise auf das konkrete Bauvorhaben, dass es sich inhaltlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

Zwar führt der Planentwurf in seiner Begründung und auch in den sonstigen ausgelegten Unterlagen (u.a. Vorprüfung Einzelfall, § 13 A Abs. 1 Nr. 2 BauGB) immer aus, (Zitat)

„Um bedarfsgerecht auf ansiedlungswillige Gewerbetreibende und deren spezialisierte Nutzungsansprüche reagieren zu können, sind Änderungen an dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. N 83 ... sowie für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. N 3 ... notwendig...“

und verschweigt dabei (wohl) bewusst das konkrete Vorhaben und den Vorhabenträger. Allerdings ist offensichtlich, dass nicht auf eine unbestimmte Anzahl ansiedlungswilliger Gewerbetreibender, sondern auf einen konkreten ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden, die Fa. ■■■■■, und dessen „spezialisierte Nutzungsansprüche“ für die Errichtung eines Datacenters reagiert werden soll, welcher zugleich die Gesamtfläche des zukünftigen Plangebietes beansprucht.

Letztlich ist ausschließlich das Vorhaben des Fa. ■■■■■ Anlass der Planänderung, was mit E-Mail des Bürgermeisters vom 11.10.2017 nochmals bestätigt wurde. Schließlich nehmen die Festsetzungen im ausgelegten Planentwurf exakt die Vorgaben des von der Fa. ■■■■■ vorgelegten

„Vorschlags für Bebauungsplanänderung vom 19.12.2016, Stand 24.03.2017“

auf. Entwurfsverfasser dieses inhaltlich als „Freiflächenplan Version 2“ deklarierten

Änderungsvorschlag ist die Vorhabenträgerin selbst, nämlich die Fa. [REDACTED]

In diesem Vorschlag ist das konkrete Vorhaben und die vorgesehene Erschließung abgebildet, so dass es sich bei dem „Freiflächenplan Version 2 „ letztlich um nichts anderes als um einen Vorhaben- und Erschließungsplan i.S.V. § 12 BauGB handelt, der mit der Stadt Hattersheim abgestimmt und zugleich Anlass und Grundlage für den ausgelegten Planentwurf ist.

Das Plangebiet des ausgelegten Planentwurfs, der gleich zwei (!) bestehende Bebauungspläne abändern soll, als auch die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und den überbaubaren Flächen im Planentwurf sind offensichtlich deckungsgleich bzw. entsprechen den Vorgaben des Vorhabenplans der Fa. [REDACTED]

Anders ist es auch nicht zu erklären, dass von den für Gewerbetreibenden grundsätzlich ausreichenden Gebäudehöhen im noch geltenden Bebauungsplan Nr. N 83 zugunsten der spezifischen Anforderungen der Fa. [REDACTED] abgewichen wird. Im bestehenden Planungsrecht nach Bebauungsplan Nr. N 83 ist die Gebäudehöhe auf max. 12,0 m (GE-TF 1-2) begrenzt, wobei sich diese Höhenfestsetzungen am städtebaulichen Kontext der benachbarten Gewerbegebiete orientieren. Auch lässt der (noch) geltende Bebauungsplan geringfügige Überschreitungen zu, um in Gewerbegebieten typische Aufbauten zu ermöglichen (vgl. S. 11 der Begründung zu BPlan Nr. N 83).

Würde die Stadt Hattersheim also tatsächlich auf ansiedlungswillige Gewerbetreibende reagieren, so

wären ggf. punktuell Befreiungen erforderlich. Das (noch) geltende Planungsrecht räumt aber Gewerbetreibenden genügend Möglichkeiten ein, so dass die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes als Angebotsbebauungsplan städtebaulich gerade nicht erforderlich ist (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).

Interessanterweise ist auch die Liegenschaft unserer Mandantin von dem Änderungsvorschlag der Fa. [REDACTED] ausgenommen. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass die Fa. [REDACTED] nur die Flächen im Rahmen des Vorhabenplanes berücksichtigt, die in ihrem Eigentum stehen bzw. auf die sie Zugriff hat oder haben wird.

Im Ergebnis reagiert die Stadt Hattersheim also nicht „bedarfsgerecht“ auf „ansiedlungswillige Gewerbetreibende mit deren spezialisierten Nutzungsansprüchen“. Sie reagiert vielmehr auf einen ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden und stellt ihm das gesamt Plangebiet zur Verfügung.

Das ist vorliegend jedoch nur im Rahmen eines sog. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.

3. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass unsere Mandanten hinsichtlich ihrer Liegenschaft einen Anspruch auf Einbeziehung in die Bebauungsplanänderung haben. Ein entsprechendes Ermessen der Stadt Hattersheim ist aus den dargestellten Gründen auf 0 reduziert. Weiterhin ist das von der Stadt Hattersheim gewählte Planungsinstrument falsch, da der ausliegende Planentwurf gerade keinen „Angebotsbebauungsplan“ darstellt. Es handelt sich vielmehr

um einen vorhabenbezogenen
Bebauungsplan.

Es wird daher gebeten, die
Einwendungen unserer Mandanten
entsprechend zu berücksichtigen.

IV. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden folgende Änderungen
vorgenommen:

1 Begründung

- Ergänzung im Kapitel „Erschließung“.
- Ergänzung im Kapitel „Verkehrsflächen“
- Kapitel „Bodenordnung“ entfällt
- Ergänzung im Kapitel „Artenschutzrechtliche Einschätzung“