HATTERSHEIM
Stadt am Main

Bebauungsplan Nr. N111
„Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltstraße“

ZUSAMMENFASSUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG: 21.02.2020 BIS 23.03.2020

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

Stand: 09.06.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung 3
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen 3
II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 4
2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit 5
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 5
II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB 33
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB 33
IV. Änderungen im Bebauungsplan 39

1. Vorbemerkung

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

Mit Schreiben vom 19.02.2020 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Nachbarkommunen, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltstraße“ eingeholt. Insgesamt wurden 48 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 25 Stellen nicht geantwortet haben:

- Gleichstellungsstelle Hattresheim
- Evangelische Kirchengemeinde Hattersheim
- Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
- Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
- Katholische Kirchengemeinde Hattersheim am Main
- Kreisausschuss des MTK Jugendamt
- Kreisausschuss des MTK Gesundheitsamt
- Magistrat der Stadt Flörsheim am Main
- Magistrat der Stadt Frankfurt a.M. Stadtplanungsamt
- Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft
- RWE Westfalen-Weser-Ems
- Syna GmbH
- Verband Hessischer Fischer
- Wanderverband Hessen e.V.
- Wehrbereichsverwaltung IV
- Westnetz
- Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V.
- BUND LV Hessen e.V.
- Hessisches Landeskriminalamt
- Landesjagdverband Hessen e.V.
- Landrat des Main - Taunus – Kreises Straßenverkehrsamt
- Magistrat der Stadt Raunheim
- Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.

Bei den 23 Antworten haben 9 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um:

- Stadt Kelsterbach
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr
- Regionalpark RheinMain Pilot GmbH
- PLEDOC
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

- Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Deutsche Bahn AG

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 21.02.2020 bis 23.03.2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist gingen Stellungnahmen von drei Einwendern ein.

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 Abs. 1 BauGB

T 1 Fraport AG

Schreiben vom 25.02.2020

<u>Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:</u>

1. Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Gebiet liegt 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). 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 Frankfurt/Main keine Bedenken	1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
2. 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 (GVBI 2011, 438) festgesetzt wurde., und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungen, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebieten im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu-	2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

lässig ist.

T 2 HessenForst, Forstamt Groß-Gerau

Schreiben vom 09.03.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Der Geltungsbereich des im Betreff genannten Bebauungsplans grenzt im Südosten an bestehende Waldflächen an. Wie von Ihnen unter Punkt 5.8 der Begründung beschrieben, besteht die Notwendigkeit eines angemessenen Abstandes zwischen Wald und Bebauung. Aufgrund der Gefährdung durch umstürzende Bäume sollte hier jedoch als Abstand die maximale Baumhöhe und nicht die mittlere gewählt werden. Unter Punkt 5.2 weisen Sie eine Baumhöhe von ca. 30 m auf. In Anbetracht der Tatsache, dass die Bäume im Laufe ihres Lebens noch an Höhe dazugewinnen werden, sollte ein Schutzabstand von 35 m gewählt werden.

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:

   Ein Abstand von 30 m zwischen südlicher Baugrenze und dem bestehenden Wald wird weiterhin für ausreichend erachtet. Die Festsetzung wird aus dem benachbarten Bestandsbebauungsplan N 83.1 übernommen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist zudem aufgrund des Vorhabens eine entsprechende Ausdehnung der Baugrenzen erforderlich. Dabei handelt es sich um eine reine gewerbliche Nutzung, also Räume, welche nicht überwiegend dem Aufenthalt von Menschen dienen – weder innerhalb noch außerhalb des geplanten Gebäudes. Das konkret geplante Gebäude sieht überdies entlang der Südseite keine bzw. lediglich untergeordnete Gebäudeöffnungen in Form von Notausgängen vor. Aufgrund der konkret geplanten Nutzung im südlichen Grundstücksbereich – hier befinden sich ein Notausgang sowie eine Feuerwehrumfahrt sind darüber hinaus keine wesentlichen Gefahren für Menschen zu erwarten. Gleichwohl wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zum vorhandenen Waldabstand aufgenommen.

T 3 Kampfmittelräumdienst Dezernat | 18

Schreiben vom 09.03.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

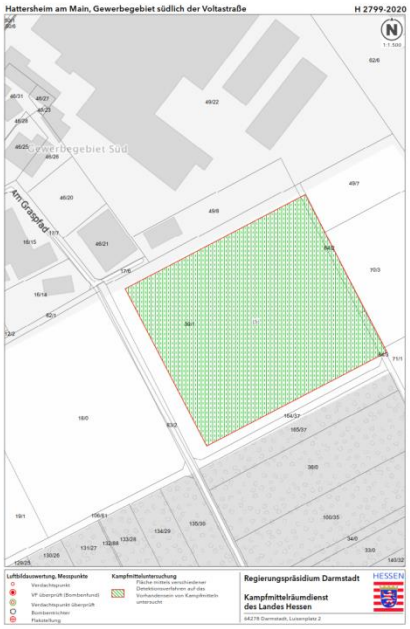
1. die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.	
2. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.	2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
3. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.	3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
4. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.	4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
5. Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.	5. Der Anregung wird gefolgt. Es wird ein Hinweis zu Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten. Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: http://www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind im beiliegenden Lageplan grün dargestellt. Die Daten der überprüften Flächen mit den angegebenen Freigabetiefen wurden von den ausführenden gewerblichen Kampfmittelräumfirmen an den KMRD übermittelt und in das KMIS System ohne Vor-Ort-Kontrollen übertragen. Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem

Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit - bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.



Anlagen:

- Bauaushubsüberwachung und Baubegleitende Kampfmittelräumung Theorie und Wirklichkeit, Verantwortlichkeiten
- Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen

T 4 Hessenwasser GmbH & Co. KG

Schreiben vom 09.03.2020

<u>Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:</u>

1. Mit Ihrem Schreiben vom 21.02.2020 baten Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG um Stellungnahme zu o.g. Betreff. Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ außerhalb von Wasserschutzgebieten unserer Wasserwerke liegt. Rohrleitungen und Anlageteile befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen <u>Begründung / Erläuterung:</u> Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche getroffen.
2. Allerdings ist Hessenwasser eigentumsrechtlich hinsichtlich eines eigenen Flurstückes betroffen, das zu berücksichtigen ist. Grundstücksangelegenheiten, Leitungs- und Anlagenrechte Hessenwasser ist bezüglich der im Plan gekennzeichneten Fläche zum o.g. Sachverhalt mit dem hessenwassereigenen Grundstück Gemarkung Hattersheim, Flur 15, Flurstück 164/37 betroffen. Leitungs- oder sonstige Anlagenrechte sind nicht vorhanden. Bei Fragen hierzu bzw. zur Abstimmung sind Ihre diesbezüglichen Ansprechpartner: Herr Dionysius: Tel.: 069 / 25490-2337 (Eigentum) und Frau Landau: Tel.: 069 / 25490-2205 (Anlagenrecht) Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung	2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
T 5 AbwasserVerband Main-Taunus Schreiben vom 02.03.2020 <u>Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.</u>	
1. Der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplanes der Stadt Hattersheim am Main wie folgt Stellung: 1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen. Seitens des Abwasserverbandes Main-	1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

	Taunus sind derzeit keine Neubaumaßnahmen von Abwasseranlagen (Neubau bzw. Verlegung von Abwassersammlern etc.) im Planungsbereich geplant.	
2.	Das Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 1,0 ha ist in der zuletzt im Jahr 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe (AWG) Hattersheim des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Fläche im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits berücksichtigt worden, jedoch gemäß dem damaligen Kenntnisstand noch als Wohnbaufläche und nicht als Gewerbegebietsfläche.	2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
3.	Das Plangebiet muss hinsichtlich der geplanten Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Fläche des Gewerbegebietes gemäß dem Entwässerungskonzept bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2 Jahren erfolgt, für den neuen Prognose-Zustand (ca. 2030) entsprechen berücksichtigt werden.	3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
4.	Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich 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.	4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
5.	Laut der Begründung zum Bebau-	5. Die Anregung wird zur Kenntnis ge-

ungsplanvorentwurf soll die Entwässerung des Plangebietes, soweit nicht auf den entsprechenden Grundstücken versickert werden kann, im Mischsystem mit Anschluss an den bestehenden Hauptsammler der Stadtwerke Hattersheim am Main (ehemaliger verbandseigner „Ableitungskanal Gebiet C“) erfolgen.	nommen.
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) bisher 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 (2020) abwasserabgabefrei.	6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
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 anfallendem Niederschlagswasser auf privater Grünfläche bzw. auf den Baugrundstücken Sammlung bzw. Rückhaltung von anfallendem unbelastetem Niederschlagswasser und zeitverzögerte Ableitung in die Kanalisation Befestigung von PKW-Stellplätzen, ihren Zufahrten, Wegen und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien auf wasserdurchlässigem Unterbau Extensive Begrünung von Dachflächen Werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.	7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Die Festsetzung einer Dachbegrünung kann aufgrund technischer Anforderungen nicht aufrechterhalten werden.

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 selbstständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Ablaufverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.	8. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Der Abwasserverband Main-Taunus ist für die Gewässerunterhaltung des östlich des Plangebietes verlaufenden Schwarzbaches zuständig.	9. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
10. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus erstellten „Hochwasserschutzkonzept HWSK) für das Einzugsgebiet des Schwarzbaches“ sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches, liegt das Plangebiet nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches bei einem 100-jährlichem Hochwasserereignis (HQ 100). Auch laut dem vom Land Hessen aufgestellten „Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach“ liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) sowie einem extremen Hochwasser (HQextrem).	10. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

T 6 Polizeipräsidium Westhessen

Schreiben vom 17.03.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Nach der mir vorliegeden aktuellen Kriminalstatistik sind im umliegenden Planungsbereich Einbrüche zu verzeichnen gewesen. Aufgrund der Bebauungsplanung sind Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention hier nicht relevant. In Abhängigkeit einer Risikobewertung vom Server-Park besteht das Angebot an den Bauherrn, eine kostenlose Beratung der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle in Anspruch zu nehmen. Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenster im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchshemmenden Elementen nach der DIN 1627 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Auch Empfehlungen für Überfall- und Einbruchsmeldeanlagen, Zutrittsanlagen sowie Videoüberwachungsanlagen werden gemacht.

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

T 7 Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt

Schreiben vom 16.03.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in dem Bodendenkmäler bekannt sind, daher sind vor Ausführung der Arbeiten archäologische Probegrabungen bzw. eine archäologische Begleitung der Bodeneingriffe erforderlich. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist rechtzeitig Kontakt mit dem zuständigen Bezirksarchäologen aufzunehmen.

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:

   Aufgrund von Kenntnissen über Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes wurden bereits Voruntersuchungen zu potentiellen Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet durchgeführt. Dabei wurden anhand einer Magnetometerprospektion mehrere Anomalien im Untergrund ent-

		deckt, welche auf Grubenfelder und Lineamente / Gräben schließen lassen. Diese Erkenntnisse führen zum Erfordernis vertiefender örtlicher Untersuchungen. Daher werden derzeit denkmalschutzbezogene Bodenerkundungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.
2.	Naturschutz: Die Unterlagen sind noch nicht vollständig. Darauf wird auch im Umweltbericht hingewiesen. Der Fachbeitrag „Naturschutz“ steht noch aus, inklusive der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung (S. 22 des Umweltberichtes). Aus den Unterlagen geht noch nicht hervor, welche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind. Eine Artenschutzuntersuchung steht ebenfalls noch aus (S. 23 des Umweltberichtes). Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass potentielle Ausgleichsflächen hinsichtlich ihrer Eignung auch auf artenschutzfachliche Belange geprüft werden müssen. Aus den genannten Gründen ist eine Beurteilung der Planung nur eingeschränkt möglich. Faunistische Untersuchungen von 2015 und 2018 liegen bereits vor. Insbesondere die Baumhöhlen der Baumreihe müssten unseres Erachtens in diesem Frühjahr/Sommer nochmals untersucht werden, da sich gerade bei Baumhöhlen die Nutzung als Lebensstätte schnell ändern kann. Vorbehaltlich der noch ausstehenden Artenschutzuntersuchung mit entsprechenden Maßnahmen sollten bezugnehmend auf die Hinweise der faunistischen Untersuchung von 2015 und 2018 im weiteren Verfahren an dem neu geplanten Gebäude Nisthilfen für Gebäude- und Höhlenbrüter eingeplant werden.	2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Ein Fachbeitrag Naturschutz wird Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplanes. Im Vorgang zu denkmalpflegerischen Untersuchungen auf der Fläche wurde eine vorlaufende Gehölzkontrolle am 16.12.2019 durchgeführt. Darüber hinaus fand im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen eine Sichtung / Prüfung der Höhlen statt. Im Bebauungsplan wurden Hinweise zur Schaffung von Ersatznisthöhlen / Ersatzquartieren für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel sowie zum Allgemeinen Artenschutz aufgenommen. Letzterer besagt: a) Grundsätzlich dürfen Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Vor Beginn von Baumfällarbeiten sind Bäume mit Höhlen oder potenziellen Baumquartieren insbesondere auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögel hin zu untersuchen (z. B. mit Einsatz einer Höhlenkamera). b) Sofern ein positiver Habitatnachweis erfolgt, sind die unbesetzten Aufzuchtstätten (wie Niststätten, Quartiere) rechtzeitig zu verschließen und Ausweichquartiere oder Brutstätten vorlaufend an geeigneter Stelle zu ersetzen. Durch die zeitnah im Vorlauf zu einer Rodungsmaßnahme liegende Untersuchung der Baumhöhlen kann ein jeweils aktueller Stand der Nutzung / Nichtnutzung der Höhlen erreicht werden.

	Aus betriebstechnischen Gründen können Ersatzquartiere nicht an den neu geplanten Gebäuden untergebracht werden. Gleichwohl sind Ersatzquartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel herzustellen.
3. Auch für Fledermäuse sollten fest integrierte Fledermausquartiere oder das Anbringen von Fledermauskästen vorgesehen werden.	3. Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung / Erläuterung:</u> s.o.
4. Insbesondere im Süden des Plangebietes am Waldrand dürfen Beleuchtungsquellen nicht auf den Waldrand gerichtet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt wird, um Störungen für die Tierwelt zu vermeiden.	4. Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung / Erläuterung:</u> s.o.
5. Der als ,,private Grünfläche“ festgesetzte Bereich sollte so naturnah wie möglich mit einheimischem Saatgut angelegt werden.	5. Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung / Erläuterung:</u> s.o.
6. Die Anzahl der Mahdtermine sollte auf 2—3 Schnitte beschränkt werden (Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7).	6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> s.o.
7. Immissionsschutz: In der Begründung wird ausgeführt, dass zum Bebauungsplan ein Lärmgutachten erstellt werden soll. Ohne das Gutachten kann vorerst keine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme abgeben werden.	7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
8. Klimaschutz: Nach Sichtung der Unterlagen ist festzustellen, dass bislang das Sachgebiet Klimaschutz in der vorläufigen Begründung noch nicht angemessen berücksichtigt wurde. Das im Dezember 2019 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz hebt die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand hervor: § 13 Absatz 1 gebietet allen Trägern öffentlicher Aufgaben, den Zweck des Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Dieses Berücksichtigungsgebot konkretisiert die allgemeine Vorbildfunktion der öffent-	8. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Möglichkeiten der Energieeinsparung und Klimaanpassung werden im weiteren Verfahren geprüft.

lichen Hand und kommt bei allen ihren Planungen und Entscheidungen zum Tragen, soweit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Entscheidungsspielräume bestehen. Dies gilt insbesondere, soweit die zugrundeliegenden Vorschriften bestimmte Entscheidungen vom Vorliegen von ,,öffentlichen Interessen“ oder ,,vom Wohl der Allgemeinheit“ abhängig machen, wenn sie den zuständigen Stellen Planungsaufgaben geben oder Abwägungs-, Beurteilungs- und Ermessensspielräume zuweisen. Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise/ Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Als Grundlage dafür können einige Paragraphen aus dem BauGB und anderen Richtlinien/ Verordnungen herangezogen werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden. Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflachen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren. Auf Grund von § 1 Abs. 7e, f BauGB sowie § 3 EEWärmeG Abs. 1 wird emp-

fohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem mit einer anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen. Dazu wird empfohlen, im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen. Im vorliegenden Vorentwurf der Begründung ist unter 1.2.9 lediglich zu lesen, die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbalargumentativ“ (S. 27). Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wird demgegenüber zusammenfassend empfohlen, ein Energiekonzept zu erstellen und die Ergebnisse des Konzepts mittels textlicher Festsetzungen bzw. eines städtebaulichen Vertrages zu sichern. Die Aufforderung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ,,die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ dabei besonders zu berücksichtigen, verdeutlicht die Notwendigkeit eines Energiekonzeptes, auch im Rahmen eines Umweltberichtes. Mit einem Energiekonzept werden die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten ermittelt für: die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden (Wärmeschutz, passive Solarenergienutzung). die effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien. Klimaanpassung Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken zu berücksichtigen. Über §13a BauGB lassen sich ggf. Vorgaben ableiten, welche die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Maß reduzieren. Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu ver-

meiden. Beispielsweise kann durch Dach— und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflachen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.	
9. Denkmalschutz: Von Seiten der Denkmalbehörden wird um Aufnahme folgenden Hinweises gebeten: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß §20 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreis zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung darüber in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht miteiner Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.	9. Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Es befindet sich bereits ein Hinweis zu Bodendenkmalen im Bebauungsplan. Dieser wird auf Grundlage der vorliegenden Anregung jedoch angepasst.
T 8 Amprion GmbH Scheiben vom 11.03.2020 <u>Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:</u>	
Vielen Dank für die Beteiligung der Amprion GmbH bei der o.g. Bauleitplanung. Unsere Überprüfung hat ergeben, dass der Planungsbereich des o.g. Bebauungsplanes in ca. 50 m Entfernung zu der südlich des Planungsbereich verlaufenden, Im Betreff genannten Richtfunkstrecke der Amprion GmbH befindet, siehe beigefügter Lageplan im Maßstab 1:15000. Im vorliegenden Bebauungsplan verläuft die Fresnelzone des Richtfunks in einer Höhe von ca. 80 m über der Erdoberkante, die auf einer Höhe von ca. 99,50 m über NHN liegt. Gegen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) von 13,50 m über der Straßenoberkante der Straße „Am Graspfad“, die auf einer Höhe von 99,47 m über NHN liegt, bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten Sie um Beteiligung der Amprion GmbH im Rahmen der Genehmi-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

gungsverfahren der einzelnen Bauvorhaben auf dem Gebiet des Bebauungsplanes.

T 9 Hochtaunuskreis Der Kreisausschuss Amt für den ländlichen Raum

Scheiben vom 20.03.2020

<u>Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:</u>

1. Zu Vom Amt für dem ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Mein-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht: 1. Planungsanlass und Ziel Bei dem gem. Begrün-

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

dung ca. 8.000 m² großen Geltungsbereich handelt es sich um die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N83.1 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ der Stadt Hattersheim am Main in einem bisher nicht überplanten Bereich. Planungsziel ist im wesentlich

-die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Gewerbeansiedlung,

- die Deckung des Gewerbeflächenbedarfs der Stadt Hattersheim am Main in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebieten sowie die

- Konfliktlösung hinsichtlich aneinandergrenzender Nutzungen (Wohnen, Gewerbe).

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Errichtung einer Server-Parks mit insgesamt 6 Gebäuden zur Unterbringung von Servern sowie Errichtung einer Transformatorenstation und eines Sicherheitsgebäudes vorgesehen.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche, geplant sowie im Süden ein schmaler Streifen als Grünfläche, Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit mit der angestrebten gewerblichen Nutzung gem. § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Hierauf ist hinzuweisen.

Gem. Ziffer 3.1 Raumordnung und Landesplanung der Begründung befindet sich die Stadt Hattersheim derzeit im Zuge der anstehenden Fortschreibung des RegFNP in Abstimmung mit dem zuständigen Regionalverband FrankfurtRheinMain.

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

<u>Begründung / Erläuterung:</u>

Gem. Stellungnahme des Regionalverbandes weicht die Festsetzung des Gewerbegebietes mit 0,8 ha zwar von der Darstellungsuntergrenze des RegFNP von 0,5 ha ab, die Grundzüge der Planung werden jedoch nicht berührt. Eine nachträgliche Änderung des RegFNP zur Verschiebung der Grenzen zwischen geplanter gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung wird gemäß Abstimmung mit dem Regionalverband im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP erfolgen.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich überplant einen Bereich der ehemals einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlag, wobei es sich um einen Hochertragsstandort

3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

zur landwirtschaftlichen Produktion mit besten Böden handelt. Im Boden-Viewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (HLNUG) ist der Bereich entsprechend mit eine Acker-/Grünlandzahl von 80 bis 85 dargestellt. Aufgrund des städtebaulichen Ordnungswillens der Stadt Hattersheim in dem Bereich und der hierzu aufgestellten Bebauungspläne im Umfeld, wurde die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich zwischenzeitlich aufgegeben.	
4. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgelegte Umweltbericht enthält unter Ziffer 2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Ziffer 2.3 11 noch keinerlei Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, ebenso wenig zur Ausgleichsbewältigung.	4. Die entsprechenden Aussagen werden zur Offenlagefassung ergänzt.
5. Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ist hierzu zu fordern, dass der erforderliche Ausgleich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegolten wird. Eine externe Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche ist zu vermeiden.	5. Der Anregung wird nicht entsprochen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht möglich. Zur Bewältigung des verbleibenden (nicht im Plangebiet ausgleichbaren) Ausgleichsdefizits werden am Schwarzbach (,Gemarkung Okriftel, Flur 4, Flurstücke 217/4 und 217/1 sowie Flur 5, Flurstücke 534/2 und 534/3) strukturverbessernde hydromorphologische Maßnahmen zur Förderung der Strömungsdiversität als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen durchgeführt (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Diese Maßnahmen erstrecken sich im Bereich Fließkilometer 0,550 – 0,600 und 0,700 – 1,225.
6. Alternativ wird noch auf folgende Möglichkeiten hingewiesen: Zur Kompensation der mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollten vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur genutzt werden.	6. S.o.

Weiterhin wird im Hinblick auf den § 2 (1) 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) auf FFH-Gebiete (Natura 2000) verwiesen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit gemäß der Wasserrahmenrichtlinie vorgegebene Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen.

7. Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind zu vermeiden!

7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

8. In den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Planunterlagen sind in der Begründung und Umweltbericht unterschiedliche Größenangaben zur Größe des Geltungsbereichs enthalten. Gemäß der Begründung sind es ca. 8.000 m² und im Umweltbericht sind 10.070 m² angegeben. Eine eigene Vermessung ergibt ca. 8.915 m². Wir bitten hierzu um inhaltliche und redaktionelle Überprüfung.

   Abschließend bitten wir um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.

8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:

   Die angegebenen Flächenmaße unterscheiden sich hinsichtlich des festgesetzten Gewerbegebiets (ca. 8.000 m²) sowie dem Gesamtgeltungsbereich (10.070 m²).

T10 Der Regionalvorstand, Regionalverband FrankfurtRheinMain

Scheiben vom 18.03.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Die vorgelegte Planung weicht mit der Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ (ca. 0,8 ha) vom rechtswirksamen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 RPS/RegFNP 2010) ab. Die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes reicht über die im RPS/RegFNP 2010 dargestellt „Gewerbliche Baufläche, geplant“ hinaus in einen Bereich, der als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt ist.

1. Der Anregung wird gefolgt.

   Begründung / Erläuterung:

   Die Begründung wird redaktionell angepasst.

   Vergleiche Stellungnahme Nr. T9.

2. Durch die beabsichtigte leichte Verschiebung der Grenze zwischen der gewerblichen Baufläche und Wohnbaufläche werden nach unserer Ein-

schätzung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Anpassung an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

3. Entgegen den Ausführungen unter Punkt 3.1 Planungsvorgaben (Raumordnung und Landesplanung) der Begründung zum Bebauungsplan liegt die Darstellungsuntergrenze des RPS/RegFNP 2010 bei einer Flächengröße von 0,5 ha und nicht bei 1,7 ha.
4. Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.
5. Anlage: Umweltprüfung: Konfliktanalyse zum Planvorhaben ‚Bebauungsplan Nr. N 111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ der Stadt Hattersheim, Gewerbliche Baufläche, geplant‘

T 11 Regierungspräsidium Darmstadt

Scheiben vom 30.03.2020

<u>Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:</u>

1. Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung: Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als Vorranggebiet Siedlung, Planung dargestellt. Zudem grenzt er unmittelbar an ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung an. Die Ausweisung von Gewerbegebieten hat grundsätz-

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

lich in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung zu erfolgen. Wegen des unmittelbaren Anschlusses an ein solches Gebiet und der geringen Größe des Geltungsbereiches von unter einem Hektar können etwaige regionalplanerische Bedenken zurückgestellt werden. Ich bitte jedoch, die Begründung diesbezüglich noch zu ergänzen. Der Einzelhandelsausschluss wird begrüßt und sollte der guten Ordnung halber und zur Klarstellung entsprechend der regionalplanerischen Formulierung im RPS/Reg-FNP 2010 gefasst werden.	
2. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich des B-Plans überlagert keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Natura 2000-Gebiete. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.	2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
3. Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung: Grundwasser Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt wer-	3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz. Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung sind sichergestellt. Weitergehende bzw. vertiefende Aussagen sind erst auf Ebene des Genehmigungsverfahrens erforderlich.

den.	
4. Bodenschutz: Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.	4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
5. Vorsorgender Bodenschutz: Es sei darauf hingewiesen, dass der Boden-Viewer eine sehr hohe Bodenfunktionsbewertung für diesen Bereich ausweist. Die Darlegungen lassen nicht erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).	5. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Zur Offenlage des Bebauungsplanes wird ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser betrifft auch Fragen zum Schutzgut Boden. Die Ergebnisse werden in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan wiedergegeben. Dargestellt werden in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Lebensraumfunktion, die Speicher- und Reglerfunktion, die natur- und kulturhistorische Bedeutung sowie die Beeinträchtigungsfreiheit.
6. Der Umweltbericht sollte Unterlagen für eine sorgsame Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Bereich vorsorgender Bodenschutz nach den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB enthalten. Ob die Fragen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in einem übergeordneten Verfahren (Aufstellung FNP) abgehandelt wurden, sollte aufgenommen sein. Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Diese wird durch die Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der	6. s.o.

Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (http://verwaltung.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006). Eine ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeithilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf. Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 sieht ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vor.“	
7. Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz: Gegen den geplanten Vorentwurf des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wie in der Begründung angegeben soll der Nachweis der gesicherten Abwasserentsorgung im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans erbracht werden. Hierbei sind die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten: § 55 (1): Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. § 55 (2): Nieder-	7. Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Entsprechende Aussagen zur Abwasserbeseitigung werden zur Offenlage des Bebauungsplans im notwendigen Umfang ergänzt.

schlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Abweichungen sind stichhaltig zu begründen. Außerdem gilt für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (also auch für die Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser) der § 57 WHG. § 57 (1): Die Menge des Abwassers ist so gering zu halten, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist.	
8. Abfallwirtschaft: Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten. Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall	8. Der Anregung wird gefolgt. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
9. Immissionsschutz: Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten im weiteren Verfahrensgang die schalltechnischen Auswirkungen der vorgesehenen Gewerbefläche auf die bestehende/geplante Wohnbebauung betrachtet werden.	9. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Zur Offenlage wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan wiedergegeben.
10. Bergaufsicht: Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altberg-	10. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

baus: 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 Aktenplans 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.	
11. Hinsichtlich des Umfanges und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt. 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 klare Aussagen dieser Art in die Unterlagen 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 Sch-	11. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

wetzler, Tel. 06151-12 6501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

T 12 Netzdienste Rhein Main

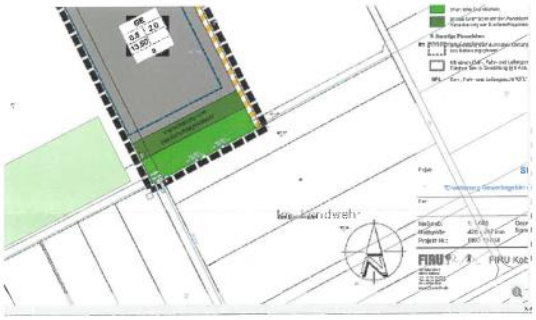
Scheiben vom 31.03.2020

<u>Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:</u>

1. Bezüglich Ihres Anliegens können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ der Stadt Hattersheim, grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

   1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. Hinweis: Bitte beachten Sie, dass sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes die MAINOVA Gas-Hochdruck-Leitung Nr. 1002 DN 200 PN 16 befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

   Auf Grund der Nähe des angezeigten Verfahrensbereiches zum HD-Leitungsbestand weisen wir aus Sicherheitsgründen darauf hin, dass die Sicherheit und Integrität der oben genannten Gashochdruckleitungen sowie der zugehörigen technischen Anlagen dauerhaft zu gewährleisten ist. Der Schutzstreifen der auf dem Flurstück 164/37, Gemarkung Hattersheim, Flur 15 verlaufenden oben genannten HD-Leitung ist nach den Vorschriften für Gashochdruckleitungen von jeglichen Eingriffen, die betriebs-

   2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   <u>Begründung / Erläuterung:</u>

   Die Leitung befindet sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Eine Überbauung ist nicht vorgesehen. Gleichwohl wird die Lage der Leitung inklusive Schutzstreifen in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.

beschwerenden sowie leitungsgefährdende Einwirkungen darstellen, freizuhalten. Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung sowie zur Durchführung eventueller Prüf- und/oder Reparaturarbeiten an der Gashochdruckleitung und/oder dem Begleitkabel zu jeder Zeit zugänglich sein. Die im Nahbereich der Gashochdruckleitung vorgesehene Maßnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser sind so auszuführen, dass eine Vernässung des Leitungsbereiches und/oder Ausspülungen ausgeschlossen sein.

3. Für Anpflanzungen im Leitungsbereich sind die Auflagen und Hinweise des DVGW Arbeitsblattes GW 125 zu berücksichtigen. Wir bitten Sie uns weiter an o.g. Verfahren zu beteiligen. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. 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 Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

T 13 Deutsche Telekom Technik GmbH

Scheiben vom 03.04.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. 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

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.

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 sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen.

T 14 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden

Scheiben vom 07.04.2020

<u>Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:</u>

1. In Bezug auf Ihr Schreiben vom 19.02.2020 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGb wie folgt Stellung.

   Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelung:

   Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Hattersheim am Main bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belangen werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

   Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Flächennutzungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durch-

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

führung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

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

N 1 Magistrat der Stadt Kelsterbach

Schreiben vom 27.02.2020

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

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

E 1 Einwender/-in 1

Scheiben vom 21.03.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. als unmittelbar betroffene Anwohner der geplanten Bebauung gemäß Bebauungsplan-Entwurfs müssen wir unsere Bedenken äußern. Als wir 2015 unsere Eigentums-Wohnung im Hugo-Hoffmann-Ring 20 kauften, wurde uns in einem Gespräch beim Bauamt versichert, dass auf dem westlich davon gelegenen Gelände nur eine Wohnbebauung vorgesehen wäre, wie es auch der Rahmenplan „Hattersheim Süd“ zeigt. Die heutige Fläche war so etwas wie ein Biotop und wurde -wie wir von unserer Wohnung gut und gern beobachten konnten- von zahlreichen Wildtieren und Vögeln gern genutzt. Eine Liste der von uns beobachteten Tiere hat Herr Schindling vor einiger Zeit von uns erhalten. Die Tiere müssen wohl auf ihren Lebensraum verzichten.

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   Die betroffene Wohnung liegt vom Plangebiet ca. 200 m entfernt. Zwischen dem betroffenen Grundstück und dem Plangebiet ist nach wie vor die Entwicklung von weiterer Wohnnutzung vorgesehen.

   Eine Verschiebung der Abstände zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen hat sich im fortlaufenden Planungsprozess ergeben. Gleichwohl werden insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben gegenüber der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung eingehalten. Die Auswirkungen der Planung auf die Natur werden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz ermittelt und bewertet. Wo Maßnahmen – auch hinsichtlich der Fauna – erforderlich werden, werden diese in der Offenlagefassung des Bebauungsplanes (inkl. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) getroffen.

2. Jetzt soll auf dem Gelände im Bebauungsplan N111 teilweise ein hoher Gewerbebau entstehen. Wir finden das sehr schade und fürchten eine

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   s.o.

große Geräuschkulisse während der Bauzeit aber auch auf Dauer, vor allem, wenn weiter große Gewerbegebäude daneben entstehen. Wir haben schon jetzt über viele Monate den Baulärm bei den Bohrungen und allen Maßnahmen zur Verlegung der Energiekabel keine 30 Meter von unserem Balkon entfernt erduldet und fordern mehr Rücksichtnahme. Während des Sommers 2019 war unser Balkon faktisch tagsüber nicht zu nutzen!

3. Soweit wir den Unterlagen und einem Gespräch mit dem zuständigen Sachbearbeiter entnehmen konnten, soll der heutige Graspfad entfallen, bzw. teilweise um das neue Gebäude herumgelegt werden. Wir fordern, dass der Weg zum Rest des Geländes hin wieder mit Büschen und Bäumen begrünt wird, als Ausgleich für die zerstörte alte Hecke und als Sicht- und Lärmschutz für uns und die zukünftigen Bewohner der Wiese.

3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   Der Fuß- und Radweg wird bereits gem. den Festsetzungen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB um das Plangebiet herum geführt und an die südlich angrenzende Wasserwerkschaussee angeschlossen. Im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung hin zur o.g. Offenlage werden auch Begrünungen im Plangebiet festgesetzt.

4. Ist da auch eventuell ein Anschluss des Grasweges am Waldrand entlang an den heutigen Radweg hinter der Otto-und-Quantz-Str. geplant? Wenn ja -was sicher sinnvoll wäre- sollte Autoverkehr dort auf jeden Fall verboten sein, auch bei einer zukünftigen Bebauung der heute freien Fläche. Ansonsten sollte der Streifen am Waldrand begrünt werden, um einen Ausgleich für die zerstörte Natur herzustellen. .

4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   Zunächst wird der vorhandene Fuß- und Radweg im Zuge der Vorhabenumsetzung entfallen und durch einen neuen Verbindungsweg zwischen Wasserwerkschaussee und Graspfad am östlichen Ende des Plangebietes ersetzt. Die Verlängerung bis zur Otto-und-Quantz Straße liegt außerhalb des Plangebiets.

5. Östlich vom Geltungsbereich N111 ist lt. Aussage von der Stadt weiterhin Wohnbebauung vorgesehen. Da noch kein Bebauungsplan dafür existiert, legen wir als Anwohner sehr großen Wert darauf, dass dort keine weiteren Gewerbe angesiedelt werden und vor allem auch keine hohe Bebauung -von wem auch immer- erfolgen wird!!

5. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   Hier befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung, der mit Ausnahme der Flächen unmittelbar an der Voltastraße Wohnbebauung vorsieht. Auch der Rahmenplan Hattersheim-Süd sieht in diesem Bereich Wohnbebauung vor.

6. Eine vernünftige Verkehrsanbindung dafür ist fraglich. Etwas Ähnliches wie

6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

das gerade entstehende neue „Wohnghetto“ an der Ölmühle mit sehr fragwürdiger Verkehrsanbindung sollte hier auf jeden Fall vermieden werden. Bei einer weiteren dichten Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft befürchten wir eine Wertminderung unserer Wohnung.

Begründung / Erläuterung:
Die dort geplante Wohnbebauung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Aussagen zu Festsetzungen sind daher im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht möglich.

E 2 Einwender/-in 2

Scheiben vom 20.03.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Hiermit möchten wir als direkt betroffene Anwohner Stellung zum nun veröffentlichten Bebauungsplan N111 nehmen.
   Als wir im Jahr 2014 nach Hattersheim gezogen sind, war uns bewusst, dass die kommunale Planung im Anschluss an unser Wohngebiet ein weiteres Neubaugebiet vorsieht. Das jedoch nun laut dem neuen Bebauungsplan mit den geplanten Rechenzentren Gewerbegebäude mit einer erlaubten Höhe von 18,5 Metern in unserer unmittelbaren Nachbarschaft entstehen sollen, ist eine Entwicklung, die damals keineswegs absehbar war und die nicht nur bei uns zu der Frage führt, inwieweit die Stadt auch die Lebensqualität ihrer Bewohner im Blick behält.
   Zur Verdeutlichung, wie nahe das Gebäude an unserer Wohnbebauung heranrücken wird, finden Sie anbei ein Foto.

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   Die betroffene Wohnung liegt vom Plangebiet ca. 200 m entfernt. Zwischen dem betroffenen Grundstück und dem Plangebiet ist nach wie vor die Entwicklung von weiterer Wohnnutzung vorgesehen.

   Eine Verschiebung der Abstände zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen hat sich im fortlaufenden Planungsprozess ergeben. Gleichwohl werden insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben gegenüber der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung eingehalten. Die Auswirkungen der Planung auf die Natur werden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz ermittelt und bewertet. Wo Maßnahmen – auch hinsichtlich der Fauna – erforderlich werden, werden diese in der Offenlagefassung des Bebauungsplanes (inkl. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) getroffen.

   Festgesetzt werden Gebäudehöhen von 13,50 m. Die zulässigen Überschreitungen von bis zu 5,0 m sind auf erforderliche technische Anlagen für den Betrieb begrenzt, bei gleichzeitigem Rücksprung um mindestens 2,0 m, an drei Fassaden sogar um 5,0 m von der Gebäudefassade. Das Gebäude entspricht in seiner Kubatur dem bereits an der Voltastraße / Graspfad entstandenen Rechenzentrum.

Das Gebäude wird, wenn dies so seitens der Stadt genehmigt wird, nicht nur tagsüber aufgrund seiner Dimensionen, sondern auch am Abend und in der Nacht eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Wohn- und Lebensqualität darstellen. Wie am bereits bestehenden Gebäude an der Voltastraße erkennbar ist, ist dieses auch bei Dunkelheit taghell und grell erleuchtet - ein entspannter Feierabend auf dem Balkon wird daher künftig nicht mehr möglich sein.
Wir bitten daher mit großer Dringlichkeit darum, das Ausmaß des sich an die Wohnbebauung anschließenden Rechenzentrums noch einmal zu überdenken und eine Lösung für ein raum- und städteplanerisch verträgliches Konzept zu finden. Sollte das Gebäude exakt so wie jetzt geplant umgesetzt werden, erwarten wir aufgrund des dadurch unvermeidbaren Verlusts an Lebensqualität sowie des damit unmittelbar verbundenen Wertverlustes unserer Wohnung eine monetäre Kompensation. Denn wäre vor sechs Jahren absehbar gewesen, dass hinter unserem Gebäude eben nicht nur die seit langem seitens der Stadt geplante Wohnsiedlung entstehen wird, hätten wir uns sicher nicht für diese Lage entschieden.

Der Anregung wird entsprochen.

Begründung / Erläuterung:
Gemäß Festsetzung dürfen ausschließlich die betrieblich notwendigen, befestigten Grundstücksfreiflächen beleuchtet werden. Dabei sind keine nach außen in die Landschaft strahlenden Lichtstände zu verwenden. Letzteres betrifft auch die vorhandene Wohnbebauung. Darüber hinaus wird es bei Umsetzung der geplanten Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes N 100 zu einer zusätzlichen Abschirmung kommen.

E 3 Einwender/-in 3

Scheiben vom 21.03.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Ich möchte hier mit Einspruch betreffend des oben benannten Bebauungsplanes aufgrund von folgenden Punkten erheben:

   Es war als Anwohner nicht klar, dass eShelter 5 Rechenzentren baut. In der Vergangenheit war immer davon die Rede, dass eShelter seinen Hauptsitz mit 5-7 Gebäuden / Campus in Hattersheim aufbaut. Hier war meiner Erachtens nie die Rede von „es werden 5 Rechenzentren gebaut“. In diesem Bebauungsplan spricht man erstmal von „Server-Park“.

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   Siehe Beantwortung der Stellungnahme Einwender/-in 1.

2. Es ist inakzeptabel, dass der Bebauungsplan (S.10) vom Rahmenplan abweicht, um die Erweiterung des Server Parks zu ermöglichen. Somit geht das Gewerbegebiet noch mehr ins Wohngebiet über!

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   s.o.

3. Objekthöhe: im Bebauungsplan (S.15) wird von einer Geschoßhöhe von 2,0 gesprochen. Somit muss ein Geschoß unterirdisch geplant werden. Dennoch ist die Rede von einer Höhe von 13,5 Metern, welche maximal um 5 Meter überschritten werden dürfen. Somit fügt sich das Gebäude nicht mehr in das Landschaftsbild, von dem ja im Plan die Rede ist, ein, da somit eine Gesamthöhe von 18,5 Meter erreicht werden kann. Trotz der etwas tieferen Baulage (Graspfad) werden die neuen Gebäude höher als die Wohnungen, welche am Hugo-Hoffmann-Ring stehen, sein.

3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   Die Zahl 2,0 bezieht sich auf die zulässige Geschossfläche, nicht Höhe. Damit verbunden ist auch die Anlage eines eingegrabenen Geschosses, bzw. der Anlage eines Staffelgeschosses. Da dieses aber innerhalb der 13,5 m liegen muss, sind die zulässigen Überschreitungen von bis zu 5,0 m auf erforderliche technische Anlagen für den Betrieb begrenzt, bei gleichzeitigem Rücksprung um mindestens 2,0 m an drei Fassaden sogar um 5,0 m von der Gebäudefassade. Das Gebäude entspricht in seiner Kubatur dem bereits an der Voltastraße / Graspfad entstandenen Rechenzentrum.

4. Bauweise: Im Zusammenhang mit den zuvor benannten Punkten ist ein weiterer Punkt die Länge des Gebäudes. Für mich ist es inakzeptabel, dass ich auf ein 50 Meter langes und fast 20 Meter hohe Gebäude blicken muss.

4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

   Begründung / Erläuterung:
   Die Höhe des Gebäudes wird gem. Festsetzung im Bebauungsplan auf 13,50 m beschränkt. Darüber hinaus finden auch Grundstückeingrünungen statt. Die zugehörigen Festsetzungen werden zur Offenlage des Bebauungs-

	planes ergänzt.
5. Private Grünflächen: (S. 16). Es ist schön, dass private Grünflächen in Richtung Wasserwerkswald geplant werden, um einen nötigen Abstand zu schaffen, aber wo sind die Grünflächen, welchen den nötigen Abstand zum angrenzenden Wohngebiet schaffen?	5. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Begründung / Erläuterung: Das Wohngebiet befindet sich weiter im Osten des Plangebietes und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl sind nach der aktuellen Konzeption auch außerhalb des Geltungsbereiches bei der weiteren wohnbaulichen Entwicklung entsprechende Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.
6. Seite 13/ 14 – Abstands- sowie Übergangszone im Süden: wo bleiben solche Zonen im Osten Richtung Wohngebiet? Ich denke, hier sind diese noch viel notweniger, um Abstand zum Wohngebiet zu bekommen. Aber anscheinend ist hier nicht geplant, oder täusche ich mich?! Hier ist daher die klare Forderung nach einem Grünstreifen östlich des Rechenzentrumsgebäudes als Schutz und Abgrenzung zum Wohngebiet. Hier gab es ja schon einmal Planungen in der Vergangenheit (S. 8 Abbildung 4)!!!	6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Begründung / Erläuterung: Bisher bildet eine 180 m breite Brachfläche / ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche einen großen Abstand zum geplanten Rechenzentrum. Für diese Fläche/Abstandsfläche steht eine neue Wohnbebauung in Rede.
7. Kühlung der Servergebäude: Mir fehlt ein Lärmgutachten. Wir möchten gerne ein solches vorgelegt bekommen. Das Wohngebiet konnte in der Vergangenheit nicht begonnen werden, da die Firma Precision keine Lärmdämmung im Zusammenhang mit ihrem Kühlsystem/ Lüftungssystem einbauen wollte. Nun sollen wir als Anwohner 5 Rechenzentren mit Kühlsystemen auf dem Dach akzeptieren? Ich gehe davon aus, dass die Geräuschbelästigung der Kühlaggregate deutlich höher sein wird als das Lüftungssystem von Precision! Zumal wir in den letzten Jahren über mehrere Wochen hinweg über 30 Grad hatten und somit die Kühlsysteme der Rechenzentren voll gefordert werden.	7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Begründung / Erläuterung: Das Lärmgutachten wird zur Offenlage des Bebauungsplanes ergänzt.
8. 5.11/ Absatz 2: es ist interessant, dass die Anpflanzung von „Bäumen……“ eine elementare Bedeutung der Stadtbildgestaltung zukommt. Mir	8. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Begründung / Erläuterung: Eine Ergänzung der Festsetzungen er-

fehlen hier konkrete und klare Pläne wie dies aussehen soll. Es ist schön, dass innerstädtische Klima verbessern zu wollen, aber hier sehe ich keine klaren und brauchbaren Planungen. Wo sind hier die Räume und Grünanlagen, welche kühlere und saubere Lust in die Stadt/ Stadtteile bringen sollen?! Ich sehe hier kontraproduktive Entwicklungen, welche genau dem entgegenstehen. Nämlich den Bau eines Rechenzentrums im Rahmen des Bebauungsplans N111.	folgt zur Offenlage
9. Ich sehe leider auch keine ernstzunehmende Argumentation betreffend der Umwelt. Die sich in den letzten Jahren wieder u.a. angesiedelten seltenen Tiere sowie Pflanzenwelt haben anscheinend in der heutigen Welt keine Relevanz und Bedeutung mehr. Wo sind hier die Ausgleichsmaßnahmen,…? Wie sehen diese genau aus?	9. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Eine Ergänzung der Festsetzungen erfolgt zur Offenlage. Ferner wird zur Offenlage eine Fachbeitrag Natur erstellt, welcher sich mit den angesprochenen Punkten beschäftigt.
10. Angrenzung Wohngebiet: uns wurde als Anwohner in den letzten Jahre immer wieder erzählt, dass die Häuser am Stadtrand (Städtebauliches Konzept) eher abfallen sollen. Nun geht hier das Wohngebiet ins Gewerbegebiet/ Industriegebiet über. Hier werden starke Befürchtungen gesehen, dass die Wertsteigerungen unserer Immobilien aufgrund der unmittelbaren Nähe eines Rechenzentrums nicht so ausfallen wird wie der Gesamtmarkt in dieser Region. Die Bedenken gehen sogar soweit, dass die Immobilien der Anwohner sogar an Wert verlieren werden. Somit ist aufgrund der zuvor benannten Gründen für uns eine Erweiterung des Server-Parks in Richtung Osten inakzeptabel.	10. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <u>Begründung / Erläuterung:</u> Siehe Beantwortung der Stellungnahme Einwender/-in 1.

IV. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1 Zeichnerischer Teil:

Ergänzende nachrichtliche Darstellung einer unterirdischen Versorgungsleitung:
Auf die Anregung der NRM Netzdienste wird eine im Plangebiet vorhandene, unterirdische Versorgungsleitung (Gashochdruck-Leitung der MAINOVA) nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen.

2 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften:

Ergänzung Textfestsetzung zur Grundstücksentwässerung, bzw. hier zur Versickerung:
Auf die Anregung der Hessenwasser GmbH & Co. KG und des Regierungspräsidiums Darmstadt wird eine Fläche zur Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

Ergänzung Textfestsetzung zur Beleuchtung des Baugrundstückes:
Auf die Anregung von Einwender E 2 sowie dem Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wird eine Textfestsetzung zur Beschränkung der Beleuchtung auf die betrieblichen Flächen getroffen.

Ergänzung Hinweis zu Bodendenkmalen:
Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde der Hinweis zu Bodendenkmalen angepasst.

Ergänzung Hinweis zur Entsorgung von Bauabfällen:
Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Hinweis zur Entsorgung von Bauabfällen aufgenommen.

Ergänzung Hinweis zu Kampfmitteln:
Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde der Hinweis zu Kampfmitteln angepasst.

Ergänzung Hinweis Fledermausquartiere:
Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurde der Hinweis zu Ersatzquartieren für Fledermäuse aufgenommen.

Ergänzung Hinweis zum Waldabstand:
Auf Anregung von HessenForst wurde ein Hinweis zum Waldabstand in den Bebauungsplan aufgenommen.

3 Begründung

Ergänzung Ziffer 3.4 der Begründung und 1.2.8 des Umweltberichtes – Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege:
Auf Anregung des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt wurden die Informationen zum Denkmalschutz teilweise aufgenommen.

Ergänzung Umweltbericht – Belange des Naturschutzes:
Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden Informationen zum landespflegerischen Fachbeitrag aufgenommen.

Ergänzung Umweltbericht – Belange der Abwasserbeseitigung:
Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden die Informationen zur Abwasserbeseitigung aufgenommen.

Ergänzung Umweltbericht – Belange des Schallschutzes:
Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden die Informationen zur Geräuschentwicklung aufgenommen.