

Stadtteil Hattersheim

**Bebauungsplan Nr. N 37.1
„Gelände EVIM Schlockerstiftung“**

**ABWÄGUNG
GEM. § 1 (7) BAUGB**

**FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:
02.03.2017 bis 03.04.2017**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommune:

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

Stand: 10.09.2018

1. Vorbemerkung	3
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen	3
II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	3
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit	4
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.....	4
II. Frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB.....	18
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	18
IV. Änderungen im Bebauungsplan.....	18

1. Vorbemerkung

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

Mit Schreiben bzw. Mail vom 27.02.2017 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB zum Planentwurf und der Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 30 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten Stellen nicht geantwortet haben:

1. **Amt für Bodenmanagement Limburg a.d.L.**
2. **Bahn/Landwirtschaftsbezirk Frankfurt e.V.**
3. **Botanische Vereinigung f. Naturschutz Hessen e.V.**
4. **BUND Hessen e.V.**
5. **Deutsche Telekom AG**
6. **Landesjagdverband Hessen e.V.**
7. **Landrat des Main-Taunus-Kreises**
8. **Magistrat der Stadt Raunheim**
9. **Magistrat der Stadt Kelsterbach**
10. **Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.**
11. **Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.**

Bei den 19 Antworten haben 4 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um folgende:

1. **Forstamt Groß-Gerau**
2. **Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main**
3. **Gemeinde Kriftel**
4. **Magistrat der Stadt Flörsheim**

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 02.03.2017 bis 03.04.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist gingen keine Schreiben mit Äußerungen ein.

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

T 1 Regierungspräsidium Darmstadt

Schreiben vom 03.04.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorge-
tragen:

Der Planbereich ist im Regionalplan Süd-hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als Vorranggebiet Siedlung, Bestand sowie ein schmaler Streifen als Planungsfläche dargestellt bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf Bestand, Planung. Eine weitergehende Stellungnahme behalte ich mich für das weitere Verfahren vor, da der Planung bislang noch textliche Festsetzungen und Begründung in ausgearbeiteter Form fehlen. Hinsichtlich des Entwicklungsgebotes des § 8 Absatz 2 BauGB empfehle ich eine Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain.

Aus 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.

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

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG- ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz: 52/2007, S. 2778 ff) ist zu beachten.

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

In der Planzeichnung wurde die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets nachrichtlich vermerkt. In den textlichen Festsetzungen wird unter C.1 auf das Schutzgebiet hingewiesen.

Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes. 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. Natürlich können Auskünfte aus der Altflächendatei immer nur so gut und umfassend sein, wie es die eingepflegten Daten zulassen. In diesem Zusammenhang möchte ich auf die kommunale Pflicht zur Pflege der in Hessen bestehenden Altflächendatei hinweisen. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben. Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS (als Ersatz für AltPro) zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <http://www.hlnug.de/start/altlasten/datus.html> zur Verfügung. Nur so kann auch zukünftig eine fachgerechte Bauleitplanung erfolgen.

Der noch aufzustellende 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 Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis zum Vorgehen bei organoleptischen Verunreinigungen wurde den textlichen Festsetzungen unter D.4 hinzugefügt.

Beschlussvorlage:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Der Umweltbericht und die darin zu bearbeiteten Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden ergänzt.

Den Abtransport – ggf. auch die Entschärfung – und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen – Kampfmittelräumdienst – weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Von den Dezernaten „Grundwasser“ und „Immissionsschutz“ werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

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 Risses, 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. Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

T 2 Regierungspräsidium Darmstadt

Kampfmittelräumdienst

Schreiben vom 24.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise werden ergänzt.

T 3 Kreisausschuss des Main- Taunus- Kreises

Schreiben vom 27.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Seitens des Main-Taunus-Kreises bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zu der Planung kann keine endgültige Stellungnahme erfolgen, da zu den naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belangen noch keine Unterlagen vorliegen. Es fehlen noch der Umweltbericht, die Arten-

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Umweltbericht, die artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Bilanzierung nach Kompensationsverordnung wurden ergänzt.

schutzrechtliche Prüfung sowie die Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung.

Zu bilanzieren ist der Erweiterungsreich, der momentan planungsrechtlich im Außenbereich liegt. Wir empfehlen, die artenschutzrechtliche Prüfung umgehend in Auftrag zu geben, da der Untersuchungszeitraum für die meisten Tierarten jetzt beginnt und sich über die Sommermonate erstreckt. Ggf. ist eine Erfassung sonst erst wieder im nächsten Jahr möglich.

Der jetzt vorliegende Entwurf enthält keine detaillierten Festsetzungen bezüglich neuer Baufenster. Dies sollte nach unserer Auffassung konkretisiert werden.

Für den umfangreichen bestehenden Baumbestand sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, welche Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für den Gehölzsaum entlang der L 3265 sowie die Gehölze entlang der westlichen und südlichen Grenze des bisherigen Geltungsbereiches.

Da die Eingrünung dazu dient, die Baulichkeiten in das Landschaftsbild zu integrieren, ist aus naturschutzfachlicher Sicht eine weitgehende Erhaltung der Gehölzsäume erforderlich.

Für die geplante Erweiterungsfläche ist entlang der westlichen Grenze ebenfalls wieder eine mehrere Meter breite Ortsrandeingrünung einzuplanen.

Das Bauvorhaben befindet sich im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III. Dies sollte nachrichtlich im Bebauungsplan vermerkt werden.

Beschlussvorlage:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Der Bebauungsplan wurde um detailliertere textliche Festsetzungen ergänzt. Bezüglich der Baufenster ist dies die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Jedoch bestehen weiterhin lediglich zwei Baufenster, damit die Entwicklung des Plangebiets möglichst flexibel und bedarfsgerecht gestaltet werden kann.

Beschlussvorlage:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Um die Gebäude des Plangebiets in das Landschaftsbild zu integrieren, wurden im Bebauungsplan Randeingrünungen zur Anpflanzung sowie Flächen zur Erhaltung der Gehölzsäume festgesetzt. An der westlichen Grenze des Plangebiets wurde ebenfalls eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In der Planzeichnung wurde die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets nachrichtlich vermerkt. In den textlichen

Festsetzungen wird unter C.1 auf das Schutzgebiet hingewiesen.

T 4 Abwasser Verband Main-Taunus

Schreiben vom 21.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

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

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-Taunus sind derzeit keine Neubaumaßnahmen von Abwasseranlagen (Neubau bzw. Verlegung von Abwassersammlern etc.) im Planungsbereich geplant.

Das im Bestand bereits in Teilbereichen u. a. mit Gebäuden der EVIM bebaute und versiegelte Plangebiet ist in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSP 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 entsprechend berücksichtigt worden.

Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen des Planungsbereiches 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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes sowie der Stadt Frankfurt zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

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.

Die aktuelle Planung muss aber bei der nächsten Aktualisierung der SMUSI-Berechnung in etwa 3-5 Jahren u. a. hinsichtlich der zukünftig zusätzlich bebauten bzw. zu entwässernden kanalisierten Flächen des Plangebietes entsprechend berücksichtigt werden.

Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt empfehlen wir in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen folgende Punkte zu ergänzen:

- Sammeln und Rückhaltung des auf den (unbegrünt) Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Garten-/ Freiflächenbewässerung
- Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächer
- wasserdurchlässige bzw. versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen, Wegen, Platzflächen und

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Es wurden unter A.8.2 Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung getroffen. Demnach sind Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Unter A.10.4 wurde ein Dachflächenanteil von mindestens 2.700 m² festgesetzt, der begrünt werden muss.

sonstigen befestigten Grund-
stücksfreiflächen

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.

Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Wasserkonzept (Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, 06. September 2017) für das Plangebiet wird eine Abflussverzögerung sowie die Nutzung von Regenwasser empfohlen. Diese Empfehlungen wurden in die textlichen Festsetzungen unter D.2 übernommen.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T 5 Hessen Mobil

Schreiben vom 23.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht.

Zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Bauverbotszone (gemäß § 23 HStrG) von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 3011 ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Die Bauverbotszone ist einzutragen und entsprechend zu vermaßen. Unter die Einschränkungen der Bauverbotszone fallen grundsätzlich auch Stellplätze, Einfriedungen, Werbeanlagen

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

In der Planzeichnung wurde eine von Bebauung freizuhalten Fläche in einem Abstand von 20 m zur nördlich des Plangebiets verlaufenden Landesstraße festgesetzt.

sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Fachlicher Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

T 6 Westnetz GmbH

Schreiben vom 23.03.2017

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-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.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T 7 Regionalverband FrankfurtRheinMain

Schreiben vom 20.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Im Rahmen des o. g. Verfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Behinderteneinrichtung geschaffen werden.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich fast vollständig als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Lediglich ein sehr kleiner Bereich im Westen ist als „Fläche für den Gemeinbedarf, Planung“ dargestellt.

Im Bebauungsplan wird der Bereich als „Sonderbaufläche für Behinderteneinrichtungen“ festgesetzt. Inhaltlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Ob eine Anpassung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 erforderlich ist, wird

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Durch die Änderung der Art der Nutzung gegenüber des Vorentwurfs (Sonstiges Sondergebiet in Urbanes Gebiet) ist eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans notwendig. Das Änderungsverfahren wird vom Regionalverband FrankfurtRheinMain durchgeführt.

im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Flächennutzungsplans geklärt.

T 8 Deutsche Bahn AG

Schreiben vom 03.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Verfahren:

Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen seitens der Deutschen Bahn keine grundsätzlichen Bedenken.

Unsere Anlagen sind vom Plangebiet ca. 450 m entfernt, so dass unsere Belange nicht berührt werden.

Wir weisen allerdings darauf hin, dass gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T 9 Hochtaunuskreis- Der Kreisausschuss

Schreiben vom 03.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

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

Ziel des oben genannten Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die an dem Standort vorhandene Behinderteneinrichtung an den bestehenden Bedarf baulich anzupassen. Hierzu sind eine bauliche auf einer bisher gärtnerisch genutzten Fläche sowie die Nachverdichtung in dem Gelände geplant.

Die 1. Änderung des oben genannten Bebauungsplans greift nicht in erwerbsmäßig landwirtschaftlich genutzte Flächen ein. Auch sonstige öffentliche Belange der Landwirtschaft werden von der Planung nicht berührt, so dass sich aus dieser

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sicht keine Anregungen zu der Planung ergeben.

T 10 Forstamt Groß Gerau

Schreiben vom 03.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Nach Überprüfung der Unterlagen ergeben sich keine Einwände aus Sicht der forsthoheitlichen Belange.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T 11 Fraport AG

Schreiben vom 14.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 km bis 6 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45 m bis auf 100 m (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN) an (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 b) 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 Frankfurt/Main keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Begründung:

Das Plangebiet liegt auf etwa 107 m ü. NN. Da die Gebäude maximal dreigeschossig gebaut werden dürfen, ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde nicht erforderlich.

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist

T 12 Amprion GmbH

Schreiben vom 15.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

T 13 DFS Deutsche Flugsicherung

Schreiben vom 28.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Das Plangebiet liegt ca. 5 km von unserer Radaranlage Frankfurt/Main entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 Luft VG unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

T 14 Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

Schreiben vom 28.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

T 15 PLEdoc

Schreiben vom 03.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Mit Bezug auf Ihre o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen an-

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

gefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Begründung:

Die Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wurde unter Kapitel 19 der Begründung hinzugefügt.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

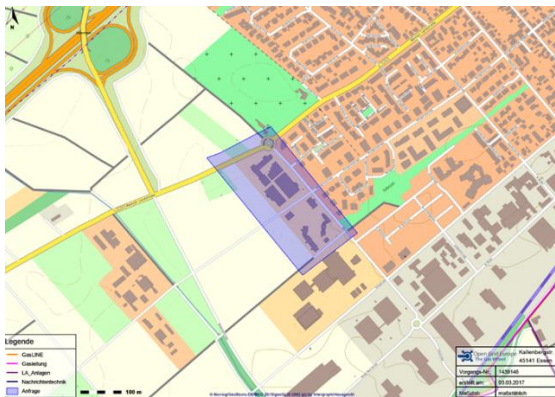
- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG); Dortmund
- Tran Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.



T 16 Polizeipräsidium Westhessen
Polizeidirektion Main-Taunus
Schreiben vom 15.03.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

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.

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

T 17 HessenArchäologie
Schreiben vom 06.04.2017

Es wurde folgende Stellungnahme vorgebracht:

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage:

Der Stellungnahme wird gefolgt

Begründung:

Frau KHKin Brigitta Bopp wird bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Beschlussvorlage:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein Hinweis auf das Erfordernis des behördlichen Anzeigens beim Auftreten eines Bodendenkmals wurde in den textlichen Festsetzungen unter D.3 ergänzt.

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

N 1 Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

Schreiben vom 16.03.2017

Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

N 2 Magistrat der Stadt Flörsheim

Schreiben vom 10.03.2017

Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

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

Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

IV. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden umfangreiche Ergänzungen und Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung vorgenommen.