

**Bebauungsplan Nr. N111  
„Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltstraße“**

**ABWÄGUNG  
GEM. § 1 ABS. 7 BAUGB**

**BETEILIGUNG:  
17.07.2020 BIS 21.08.2020**

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

**Stand: 08.10.2020**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Vorbemerkung .....</b>	<b>3</b>
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen .....	3
II. Beteiligung der Öffentlichkeit .....	4
<b>2. Beteiligung der Behörden, der Nachbarkommunen und der Öffentlichkeit .....</b>	<b>5</b>
I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB .....	5
II. Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB <b>Fehler! Textmarke         nicht definiert.</b>	
III. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.....	27
IV. Änderungen im Bebauungsplan.....	40

## 1. Vorbemerkung

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

Mit Schreiben vom 15.07.2020 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbarkommunen, gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ eingeholt. Insgesamt wurden 48 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten 25 Stellen nicht geantwortet haben:

- Bahn-Landwirtschaft Bezirk Frankfurt /M e.V.
- Botanische Vereinigung für Naturschutz Hessen e.V.
- BUND LV Hessen e.V.
- Regionalvorstand / Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Deutsche Telekom AG T-Com / TI NL
- Désirée Scheuer / Gleichstellungsstelle
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Evangelische Kirchengemeinde Hattersheim
- HessenMobil / Straßen- und Verkehrsmanagement
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz
- Landesjagdverband
- Landrat des Main-Taunus-Kreis / Straßenverkehrsamt
- Magistrat der Stadt Frankfurt a.M. / Stadtplanungsamt
- Magistrat der Stadt Raunheim
- Magistrat der Stadt Kelsterbach
- Main-Taunus-Verkehrsgesellschaft
- Naturschutzbund Deutschland Hessen e.V.
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main
- Regionalpark Pilot gGmbH
- RWE Westfalen-Weser-Ems
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
- Stadtwerke Hattersheim
- Verbands Hessischer Fischer e.V.
- Wanderverband Hessen e.V.
- Westnetz

Bei den 23 Antworten haben 6 Beteiligte mitgeteilt, dass sie keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise zu der beabsichtigten Planung haben. Dabei handelt es sich um:

- Katholische Kirchengemeinde St. Martinus
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr
- Stadt Flörsheim am Main
- Gemeinde Kriftel
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main

---

- IHK Frankfurt am Main

## **II. Beteiligung der Öffentlichkeit**

In der Zeit vom 17.07.2020 bis 21.08.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Frist gingen Stellungnahmen von sechs 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. 2 BauGB

#### T 1 PLEDOC

Schreiben vom 20.07.2020

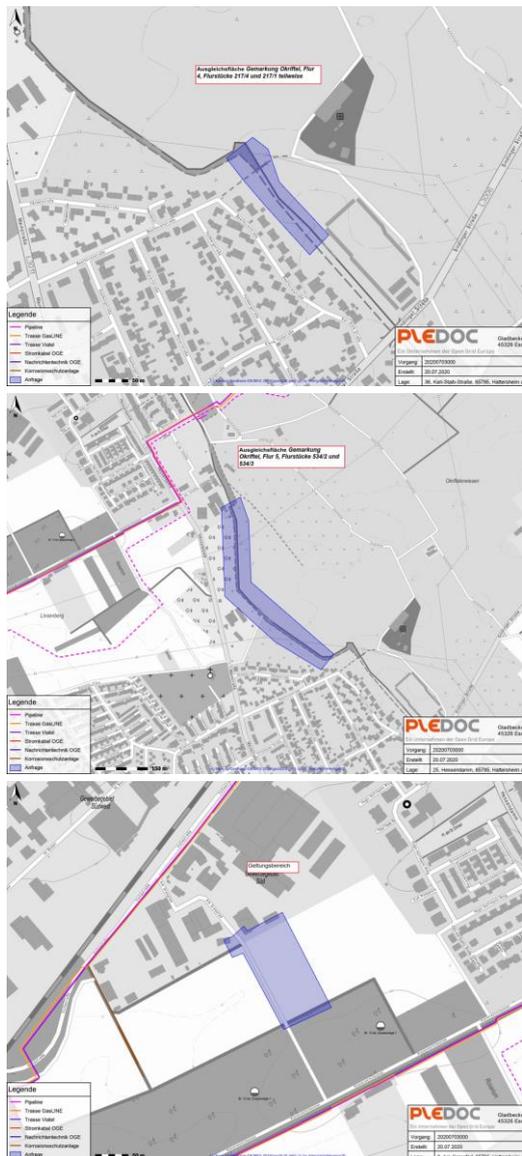
Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

- Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:
  - Open Grid Europe GmbH, Essen
  - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
  - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
  - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
  - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
  - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
  - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
  - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
  - Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt
- Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

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

mit uns.



## T 2 Forstamt GrossGerau

Schreiben vom 23.07.2020

Folgende Anregungen und Bedenken  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Nach einem Ortsbegang am 22.07.2020 bin ich zu dem Schluss gekommen, dass das Grundstück Hattersheim, Flur 15, Flurstück 164/37 als Wald im Sinne des Gesetzes (BWaldG § 2 (1), HWaldG § 2 (1)) zu definieren ist. Hierzu gehört neben der wiesenseitigen Baumreihe auch der Weg.  
Entsprechend muss für den von

1. Der Anregung wird teilweise entsprochen.

### Begründung / Erläuterung:

Ein Abstand von 30 m zwischen südlicher Baugrenze und dem bestehenden Wald wird weiterhin als ausreichend erachtet. Die Festsetzung wird aus dem benachbarten Bestandsbau-

Ihnen beplanten Abschnitt des besagten Grundstücks entweder eine Waldumwandlungsgenehmigung eingeholt werden oder die vorhandenen Bäume müssen erhalten bleiben. Ich schlage vor, dass Sie dies in der geplanten "naturnahen Parkanlage" berücksichtigen (beispielsweise durch Umbenennung in "naturnaher Parkwald" o.ä.).

Die Gefährdungen durch den angrenzenden Wald im Süden sind durch die in C11 aufgeführten Einschränkungen nicht ausreichend berücksichtigt. Unter Bezug auf § 13 der hessischen Bauordnung muss ein Sicherheitsabstand zwischen Wald und Bebauung, im vorliegenden Fall 35 m, eingehalten werden.

Ich bitte Sie, bei der Abgrenzung der bebaubaren Fläche den oben aufgeführten Abstand zu den derzeitigen vorhandenen Bäumen einzuhalten.

ungsplan Nr. N 83.1 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“, 1. Änderung übernommen. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes ist zudem aufgrund des Vorhabens eine entsprechende Ausdehnung der Baugrenzen erforderlich.

Dabei handelt es sich um eine rein gewerbliche Nutzung, also Räume, welche nicht überwiegend dem Aufenthalt von Menschen dienen – weder innerhalb noch außerhalb des geplanten Gebäudes.

Das konkret geplante Gebäude wird hinsichtlich äußerer Einflüsse aufgrund seiner Konstruktion mit tragenden Bauteilen aus bewehrtem Beton derart ausgeführt, dass selbst bei Baumsturz eine Beeinträchtigung der Standsicherheit nicht erwartbar ist.

Überdies sieht die Gebäudeplanung 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.

Auf Genehmigungsebene können konkrete Anforderungen an Gebäudeteile und Verkehrssicherungseinrichtungen abschließend festgelegt werden.

Gleichwohl wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zum erforderlichen Waldabstand aufgenommen.

Falls sich im Zuge der natürlichen Waldrandentwicklung zukünftig das Erfordernis eines weitergehenden Waldabstandes aufgrund tatsächlicher Aufwuchshöhen ergeben sollte, wäre zudem die Möglichkeit der Schaffung eines abgestuften Waldrandes in Verbindung mit der Entwicklung des Gebiets östlich des Plangebietes möglich.

Darüber hinaus wird der Anregung hinsichtlich der Bezeichnung der öffentlichen Grünfläche hin zu „naturnahe Parkanlage / Waldrandzone“ redaktio-

nell entsprochen.

T3 Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Schreiben vom 27.07.2020

Folgende Anregungen und Bedenken  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Zum vorliegenden Bebauungsplan haben wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) mit Schreiben Q- SR/Hö vom 09.03.2020 Stellunggenommen und dabei auf die Betroffenheit eines eigenen Flurstückes des Hessenwasser hingewiesen. Diese Stellungnahme vom 09.03.2020 bleibt auch im Zuge dieser Beteiligung weiterhin gültig.
1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

T4 Amprion GmbH  
Schreiben vom 27.07.2020

Folgende Anregungen und Bedenken  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. 1. 110-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Koblenz – Kelsterbach, Bl. 4503 (Maste 1311 bis 1312)  
2. Amprion-Richtfunkfeld Nr. 85 Marxheim – Staudinger UA  
Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wie in der Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 1.000 vom 09.06.2020 dargestellt, verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.  
Dieser Geltungsbereich liegt jedoch im beidseitig jeweils 100 m breiten Sicherheitsstreifen unserer im Betreff unter 2. genannten Richtfunkstrecke. Die genaue Lage der Richtfunkstrecke ergibt sich ausschließlich durch die direkte Verbindung der beiden Richtfunkspiegel, deren Koordinaten wir Ihnen bei Bedarf zur Verfügung stellen können.  
Wegen der Höhe des Richtfunkstrahls über Gelände (ca. 100 m)
1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

gehen wir davon aus, dass die Bauleitplanung mit einer geplanten maximalen Bauhöhe von 13,50 m über Gelände auf den Betrieb der Richtfunkstrecke keine Auswirkungen hat. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben wir daher derzeit keine Anregungen vorzubringen.

2. Über die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen verläuft in einem 2 x 27,50 m = 55,00 m breiten Schutzstreifen unsere im Betreff unter 1. genannte Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Bei den Ausführungsplanungen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
- Die Standsicherheit der Höchstspannungsmasten darf durch die Maßnahmen nicht gefährdet werden. Daher sind insbesondere im Bereich des Höchstspannungsmastes 1312 die Planungen so auszuführen, dass die Böschung zum Höchstspannungsmast unverändert erhalten bleibt und gegen Abrutschen gesichert ist.
- Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Bebauung, Geländeneiveaurenderungen, Anpflanzungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Maschinen, bedürfen unserer Zustimmung.

3. Wir bitten Sie, uns baureife Planun-

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Eine Berücksichtigung des vorgenannten Schutzstreifens findet im Rahmen der konkreten Maßnahmenplanung und -umsetzung statt.

3. Die Anregung wird zur Kenntnis ge-

- 
- terlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) zur Prüfung und Stellungnahme zuzusenden.
- Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, der die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen.
- Anhang:
- Informationen zum Datenschutz
  - Lageplan
- T5 Deutsche Bahn AG  
Schreiben vom 30.07.2020  
Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:
1. Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.  
Durch das Vorhaben werden die Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.
1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- T6 Landesamt für Denkmalpflege  
Schreiben vom 07.08.2020  
Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:
1. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.03.2020, zu der sich keine Änderung ergeben hat. Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbe-
1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

hörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Hinweise in der textlichen Fassung unter Punkt „C.2 Bodendenkmale“ zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt. Wie in der Begründung unter „3.4 Denkmalschutz“ dargestellt finden derzeit flächige Voruntersuchungen zur Sicherung und Dokumentation der Bodendenkmäler statt.

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.

T7 NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH  
Schreiben vom 13.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Auf Ihre Anfrage vom 15.07.2020 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ im Stadtteil Hattersheim grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen. Unsere Stellungnahme vom 30.03.2020 behält ihre Gültigkeit.  
In dem ausgewiesenen Bereich sind vertriebsseitig derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Wenn das Grundstück mit Erdgas versorgt werden soll, ist die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Wir bitten daher rechtzeitig in die Planungen einbezogen zu werden.  
Ansprechpartnerin:  
Susanne Litz  
069/213-26259  
[s.litz@nrm-netzdienste.de](mailto:s.litz@nrm-netzdienste.de)
  1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
2. Bitte ergänzen Sie ihre Unterlagen um folgende Hinweise:  
Die Aufnahme der textlichen Hinwei-
  2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

- se und graphischen Aufnahme der Gas-HD Leitung incl. der Schutzstreifen in den Planbestand.  
Die Gas-Hochdruckleitung ist im südlichen Bereich durch die Errichtung eines Grünstreifens betroffen.  
Im Zuge der weiteren Detailplanung ist die Fachabteilung mit einzubeziehen. Arbeiten im Leitungsbereich sind rechtzeitig vor Beginn, mind. 5 Tage, bei der Fremdbaustellenkontrolle anzumelden. Dazu nehmen Sie bitte Kontakt auf mit:  
Herr Scheibinger  
Telefon: 069/2013-81563  
Mobil: 0170/8162023  
E-Mail: [Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de](mailto:Fremdbaustellenkontrolle@nrm-netzdienste.de)
3. Wir bitten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung der Leitungen der Mainova AG erforderlich wird.  
Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für Ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link [www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft](http://www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft) im Bereich Downloads an.

Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Die Lage der Leitungstrasse wird nachrichtlich / redaktionell in die Plankarte aufgenommen.

3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.

T8 Regierungspräsidium Darmstadt  
Schreiben vom 15.08.2020  
Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

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 unmit-

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Es findet eine redaktionelle Anpassung der Begründung hinsichtlich der vorgenannten Punkte statt.

telbar an ein Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung an. Die Ausweisung von Gewerbegebieten hat grundsätzlich 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 regionalplanerischen Bedenken zurückgestellt werden. Ich bitte jedoch, die Begründung diesbezüglich noch zu ergänzen. Der Einzelhandelsanschluss wird begrüßt und sollte der guten Ordnung halber und zur Klarstellung entsprechend der regionalplanerischen Formulierung im RPS/Reg-FNP 2010 gefasst werden.

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

Von der o.g. Planung sind keine Naturschutz-, Landschaftsschutz- oder Natura2000-Gebiete betroffen. Bezüglich der übrigen zu vertretenden naturschutzrechtlichen und -fachlichen Belange verweise ich auf die untere Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises.

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

Grundwasser, Bodenschutz  
Grundwasser Wasserversorgung-Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitative und quantitative 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 Lösch-

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Es findet eine redaktionelle Ergänzung der Begründung um den Aspekt der Löschwasserversorgung statt. Die Beschreibung der konkreten Anbindung an das Versorgungssystem, insb. die Wasserversorgungs-Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

- 
- wassermenge und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.
4. Bergaufsicht  
Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurde 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 Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des 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 stehende Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.  
Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden keine weiteren Forderungen gestellt.
4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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

5. 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 Kampfmittel 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 Schwetzler, Tel. 06151-126501, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst zu richten.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

5. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

T9 Syna GmbH

Schreiben vom 17.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Wir beziehen uns auf den Bebauungsplan Nr. N111 (südlich der Voltastraße) und nehmen zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:  
Gegen Ihre Projektierung haben wir unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass unsere bestehenden Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden. Auf der als Gewerbegebiet bezeichneten Fläche betreiben wir im vorhandenen Weg eine 20-kv-Leitung. Dieses muss vor Baubeginn in eine gesicherte Trasse umgelegt werden. Anbei finden Sie einen Planungsschnitt, zu Ihrer Information. Wir bitten darum, die jeweils

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Es befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit unterirdischen Versorgungsleitungen im Bebauungsplan.

gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) zu berücksichtigen. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH ([geo.service@syna.de](mailto:geo.service@syna.de)) anzufordern. Für eventuelle noch anstehende Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



T10 Abwasserverband Main-Taunus  
Schreiben vom 12.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit dem Schreiben vom 02.03.2020 zum Vorentwurf des oben genannten Bau-
1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

ungsplans der Stadt Hattersheim am Main bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Laut dem uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist als externe Ausgleichmaßnahme vorgesehen, strukturverbessernde hydromorphologische Maßnahmen (Entfernung des Uferverbau und Schaffung von Sohlstrukturen) am Schwarzbach in Hattersheim-Okriftel umzusetzen. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

Der Abwasserverband Main-Taunus ist als Gewässerunterhaltungspflichtiger für den Schwarzbach im Rahmen der weitergehenden Detailplanung zu beteiligen. Hierzu sind entsprechenden Planunterlagen zu den vorgesehenen Maßnahmen am Schwarzbach zur Stellungnahme bzw. zur Abstimmung vorzulegen.

Ansonsten ergeben sich zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme vom 02.03.2020, die wir inhaltlich aufrecht halten, aufgrund des uns nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfs keine Änderungen oder Ergänzungen.

T11 Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Schreiben vom 18.08.2020

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 dargestellte „Gewerbliche Baufläche, geplant“ hinaus in einen Bereich, der als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt ist.

Mit dem Schreiben vom 18.03.2020 haben wir bereits mitgeteilt, dass nach unserer Einschätzung durch die beabsichtigte leichte Verschiebung

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

der Grenze zwischen der gewerblichen Baufläche und Wohnbaufläche die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Anpassung an die Festsetzung im Bebauungsplan kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen.

Die Ausführung unter Punkt 3.1 Planungsvorgaben (Raumordnung und Landesplanung) in der Begründung zum Bebauungsplan, wonach „Flächen < 0,5 als unterhalb der Darstellungsgrenze im Zuge der Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes angepasst und somit überplant werden können“ ist jedoch nicht richtig. Wir bitten den Absatz entsprechend zu überarbeiten.

Die Begründung wird redaktionell angepasst.

T12 Hochtaunuskreis – Der Kreisausschuss  
Fachbereich Ländlicher Raum  
Schreiben vom 19.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur am Main-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Vorbemerkung

Zu dem Bebauungsplan-Entwurf Nr. N 111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ der Stadt Hattersheim hatten wir uns zuletzt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB mit Stellungnahme vom 20.03.2020 geäußert. Das hierzu erfolgte Abwägungsergebnis bzw. die Beschlußempfehlung vom 09.06.2020 haben wir zur Kenntnis genommen.

2. 1. Planungsanlass und Ziel  
Bei dem gem. Begründung ca. 8.000 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich handelt es sich um die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N 83.1 „Gewerbegebiet südlich

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

der Voltastraße“ der Stadt Hattersheim am Main in einem bisher nicht überplanten Bereich.

Planungsziel ist Wesentlichen

- 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 eines Server-Parks mit insgesamt 6 Gebäuden zur Unterbringung von Servern sowie Errichtung einer Transformationsstation und eines Sicherheitsgebäudes vorgesehen.

Die vorliegende Planung umfasst lediglich ein Gebäude zur Unterbringung eines Rechenzentrums. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wird auch der bereits in Umsetzung befindliche Anlagenteil dargestellt, welcher sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. N 83.1 „Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“, 1. Änderung befindet.

3. 2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB hatten wir darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nach § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Im Zuge der geplanten Beschlussempfehlung vom 09.06.2020 hatten sie hierzu ausgeführt, dass dies nach Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain im Zuge der Neuaufstellung des RegFNP auf dem Weg einer Anpassung erfolgen soll. Hierzu ist anzumerken, dass die Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des RegFNP 2010 sich nach hiesigem Kenntnisstand aktuell vom zeitlichen Ablauf deutlich verzögert. So ist mit der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) zur Fortschreibung des RegFNP erst für 2022/23 zu rechnen. Wir bitten daher diese Frage nochmals mit dem Regionalverband abzuklären, dies inso-

3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

weit, ob nicht doch für den Bebauungsplan Nr. N 111 ein gesondertes RegFNP-Änderungsverfahren erforderlich ist.

4. 3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

In unserer Stellungnahme vom 20.03.2020 hatten wir angemerkt, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB noch keine Aussage zur Eingriffs-/Ausgleichsthematik vorliegen. Wir hatten hierzu gefordert, dass der erforderliche Ausgleich, wenn möglich, vollständig im Geltungsbereich erbracht wird. Alternativ hatten wir auf verschiedentliche Ökokontomaßnahmen und Anbieter hingewiesen.

Der Abwägung und den aktuell vorgelegten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass dieser Anregung nicht gefolgt wird und dafür am Schwarzbach, in der Gemarkung Okriftel, verschiedentliche strukturverbessernde hydromorphologische Maßnahmen zur Förderung der Strömungsdiversität als sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich durchgeführt werden. Dies im Hinblick darauf, dass gemäß aktuell vorliegender Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein rechnerisches Biotopwertdefizit von 221.499 Biotopwertpunkten entsteht. Dieses soll über das Ökokonto der Stadt Hattersheim verbucht werden, die entsprechenden Maßnahmen am Schwarzbach vorsehen. Diese Ökokontomaßnahme hat schon bei anderen Bebauungsplänen der Stadt Hattersheim Anwendung gefunden. Gemäß Bilanzierung der Maßnahme im Landespflegerischen Fachbeitrag zur Renaturierung des Schwarzbaches entsteht hierbei ein rechnerischer Biotopwertgewinn von 380.163 Biotopwertpunkten.

Nach Prüfung der vorgesehenen strukturverbessernden hydromorphologischen Maßnahmen am Schwarzbach wird diese Maßnahmenplanung nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft begrüßt. Dies vor dem

4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Hintergrund, dass durch die Maßnahme ein Beitrag dazu geleistet wird, den landwirtschaftlichen Flächenverbrauch nicht noch durch weitere erforderliche Kompensationsmaßnahmen zu erhöhen, was ja im Grundsatz unserer Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB entspricht.

Gemäß § 3 (2) BauGB bitten wir abschließend um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

T13 Der Kreisausschuss Main-Taunus-Kreis  
Schreiben vom 18.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. zu o.g. Bebauungsplanentwurf haben wir folgende Hinweise und Anmerkungen:

Die Untere Wasserbehörde weist ergänzend zu ihrer Stellungnahme vom 24.02.2020 darauf hin, dass für das Versickern von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde ein eigenständiges wasserrechtliches Verfahren zu führen ist.

2. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde: Es sollte nochmals geprüft werden, ob eine Reduzierung der Gewerbeflächen möglich ist, um die vorhandenen Gehölzbestände im Westen, Norden und Süden zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Bereits vorhandene Gehölze können die vielfältigen ökologischen Funktionen (Sauerstoffproduktion für den Menschen, Filterung von Schadstoffen, Bereicherung des Ortsbildes, Lebensstätte für viele Tierarten) besser wahrnehmen als Neupflanzungen, die Jahrzehnte brauchen, um diese Aufgaben zu erfüllen. Grünflächen sollten aus diesem Grund nicht als Planungshindernis gesehen werden, sondern gerade in Zeiten der gestiegenen Bedeutung von nachhaltigen Wachstum und der Erhaltung der Biodiversität zumindest in Teilen

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Die wasserrechtliche Genehmigung ist aufgrund des Konkretisierungsstandes der Objektplanung im Zuge eines, dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren einzuholen, bzw. parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes in einem eigenständigen Verfahren zu beantragen.

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Der Bebauungsplan wurde bereits auf die zur Realisierung des geplanten Vorhabens notwendigen Flächen reduziert. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse ist eine Erhaltungsfestsetzung hinsichtlich vorhandener Bäume innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche nicht möglich. Entsprechend finden eine Berücksichtigung in der Bilanzierung im Umweltbericht, die Festsetzung zusätzlicher Anpflanzungen sowie externe Ausgleichsmaßnahmen statt.

Es findet eine redaktionelle Anpassung der textlichen Ausführungen im Umweltbericht unter diesem Kapitel statt: Dachbegrünungen werden lediglich für Tiefgaragen, nicht jedoch für die hoch-

sinnvoll in Baugebiete integriert werden. Auch wenn die vorgefundenen Vogelarten noch in einem günstigen Erhaltungszustand sind, wird der Lebensraum gerade hier im Ballungsraum immer knapper durch die starke Bautätigkeit. Die geplante Aufhängung von Nistkästen im Wald hilft nur begrenzt, da Vögel ihre Reviere haben. Die zu ergreifenden Artenschutzmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen unter Kapitel C, Hinweise Nr. 9 – Artenschutz – S. 13 aufgeführt. Für die Durchführung ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese sollte zusammen mit den geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen am Schwarzbach in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgesetzt werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen lediglich als Hinweise aufzuführen, reicht unseres Erachtens für eine rechtliche Sicherung nicht aus. Darauf wird im Umweltbericht auf Seite 59 auch hingewiesen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen. Der Ausgleich für das Baugebiet ist durch geplante strukturverbessernde Maßnahmen am Schwarzbach vorgesehen. Der entstehende Biotopwertüberschuss soll auf dem Ökokonto der Stadt Hattersheim gutgeschrieben werden. Dafür ist von Seiten der Stadt ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Für die Dächer der Gebäude sollte die Anlage einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt werden. Auf Seite 48 des Umweltberichtes wird bei der Beurteilung des Schutzgutes „Boden“ als Ausgleich die extensive Dachbegrünung auf ca. 50 % der Dachfläche aufgeführt. In den textlichen Festsetzungen fehlt jedoch die Anlage einer extensiven Dachbegrünung. Sollten die Gehölze nicht erhalten werden, regen wir an, östlich des geplanten Fuß- und Radweges parallel des Weges die Anlage einer neuen Gehölzreihe zu prüfen, damit ein funkti-

baulichen Anlagen festgesetzt. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse ist eine Dachbegrünung der Gebäude nicht möglich. In der Bilanzierung wird die Dachbegrünung von Gebäuden nicht bilanziert.

- onaler Ausgleich geschaffen wird.
3. Seitens des Klimaschutzmanagements wird festgestellt, dass bislang das Sachgebiet Klimaschutz im Vorentwurf 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 öffentlichen 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. Das ist in den Unterlagen bislang nicht erkennbar. Die Aussage unter 1.2.4 „Schutzgut Klima und Luft“: „Die Belange der Luftreinhaltung und des allgemeinen Klimaschutzes sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt“ wird aus Sicht des Klimaschutzes angezweifelt. 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
3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- Begründung / Erläuterung:  
Der zwischenzeitlich vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Belange in ausreichender Form sowohl durch den dem Entwurf zur Offenlage beigefügten landespflegerischen Fachbeitrag sowie im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

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. Auch im vorliegenden Entwurf der Begründung ist unter 1.2.9 lediglich zu lesen „Die Berücksichtigung der Belange der Energieerzeugung und Energienutzung erfolgt verbalargumentativ“ (S. 32). Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wird dementsprechend zusammenfassend empfohlen, ein Energiekonzept zu erstellen und die Ergebnisse des Konzepts mittels textlichen 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 Umweltberichts. 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 vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

4. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird um Aufnahme folgenden Hinweises gebeten:

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.“

4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits im Bebauungsplan.

T14 Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Schreiben vom 20.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Entsprechen der Zuständigkeit des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

Bereich: Ländliche Bodenordnung

Wir möchten darauf hinweisen, dass die externe Ausgleichsflächen am Schwarzbach (Flur 5 Flurstück 534/2 und 534/3) im Flurbereinigungsverfahren Hattersheim – Okriftel (Az.: VF 1111) befinden. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 09.11.2015 erwähnt sieht der im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens aufgestellte Wege- und Gewässerplan (§ 41 FlurbG) korrespondierend zu Ihrer Planung die „Neuanlage eines Uferlandstreifens als Kompensations-

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

- 
- maßnahme“ (Anlage Nr. 405) vor. Gegen die vorgelegte Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG. Die Zustimmung nach § 34 FlurbG wird hiermit erteilt.
2. Bereich: Städtische Bodenordnung  
Bis auf die Straßen- bzw. Wegeflächen befinden sich z. Zt. alle von der Planung betroffenen Flurstücke in privatem Besitz. Zur Umsetzung der Bauleitplanung empfehlen wir daher die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens. Hierdurch können durch die Planung vorgesehene Baugrundstücke als eigenständige Flurstücke gebildet und den Eigentümern zugewiesen werden.
3. Bereich: Liegenschaftskataster  
Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.
2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- T15 Kampfmittelräumdienst Dezernat 18  
Schreiben vom 21.08.2020  
Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:  
Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 15.07.2020 verweise ich auf meine Stellungnahme vom 09.03.2020, Az.: I 18 KMRD – 6b/05 – H 2799-2020, welche unverändert und aktuell bestehen bleibt. Eine weitere Stellungnahme aus Sicht des KMRD ist daher nicht erforderlich. Die Stellungnahme H 2799-2020 vom 09.03.2020 habe ich Ihnen als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme beigelegt.
1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- T16 Fraport AG  
Schreiben vom 25.08.2020  
Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:  
Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom
1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

25.02.2020.

T17 Polizeipräsidium Westhessen Polizeidirektion Main-Taunus Regionaler Verkehrsdienst

Schreiben vom 30.07.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

- |   |   |
|---|---|
| <p>1. Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben.</p> <p>2. Ruhender Verkehr<br/>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.</p> | <p>1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|---|

## **II. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

### **E 1 Einwender/-in 1**

Scheiben vom 20.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. Ich wurde darüber informiert, dass in Bezug auf den Bebauungsplan N 111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltastraße“ noch bis zum 21.08.2020 Anregungen und Bedenken geäußert werden können. Als einer der betroffenen Anwohner aus dem angrenzenden Wohngebiet „Schokoladenviertel“ mit Blick auf die vorgesehene Baufläche möchte ich die Chance gerne nutzen.</p> <p>Im Vorfeld zu dieser E-Mail habe ich mich noch einmal ausführlich, und soweit ich Informationen zum Bebauungsplan N111 im Internet finden konnte, informiert. Mit erschrecken musste ich dabei feststellen, dass</p> | <p>1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|---|--|

entgegen der ursprünglichen Planung das betroffene Areal als Wohngebiet zu nutzen, nun doch mit einem weiteren Daten-Center bebaut werden soll.

2. Berücksichtigt man die Lage und die Höhe des geplanten Gebäudes (insgesamt 18,5 Meter inkl. der technischen Aufbauten), so ist meine große Befürchtung, dass es zu einer Wertminderung der Immobilien der angrenzenden Gebäude im Hugo-Hoffmann-Ring kommen wird. Insbesondere Wohnungen mit erhöhtem Ausblick, werden hiervon betroffen sein. Denn ohne einen wie es derzeit durch die Bäume entlang des Fußweges existierenden natürlichen Sichtschutzes, wird sich für die Bewohner ein Anblick auf grau-blaue Tristesse bieten. Vielleicht sollten sich die Planer mal ein Bild davon machen, wie dies tatsächlich wirkt. Dies kann sicherlich entweder in einer Begehung der Wohnungen vorgenommen werden oder an einem existierenden Beispiel in Bad Vilbel begutachtet werden. Im dort neu entstanden Quellenpark bietet sich für etliche Anwohner tagtäglich ein Blick auf die hohen und tristen Wände der Hassia-Werke. Der Vorteil, den die Bewohner dort jedoch haben, ist, dass sie wussten, was auf sie zukommt. Dies kann man mit der aktuellen Planung bei uns in Hattersheim für die Bewohner des Hugo-Hoffmann-Rings nicht sagen. Durch den geplanten Wegfall der Bäume wird der Blick auf die Industrieanlagen freigelegt werden. Von einem sich in das Umfeld einbringenden Konzept ist hier übrigens auch nicht zu sprechen. Die im Bericht genannten 30 Meter hohen Bäume stehen alle eben nicht im Blickfeld zum Siedlungsgebiet sondern am Rand des gesamten Gebiets.
3. Es wäre erfreulich zu wissen, wie die Stadt Hattersheim plant, insofern das Bauvorhaben nicht gänzlich geändert wird, einen neuen adäquaten Sichtschutz zu errichten. Die Pflanzung
2. 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, durch die das Rechenzentrum nicht mehr sichtbar sein wird.  
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.
3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.  
Begründung / Erläuterung:  
Angrenzend an den Bebauungsplan

- junger Bäume wird es wohl nicht richten können, da diese Jahrzehnte brauchen werden, um eine entsprechende Höhe erreichen zu können. Denkbar wäre jedoch, dass dem Betreiber auferlegt wird, die Außenwände des Gebäudes zu begrünen, z.B. in der Art "hängender Gärten". Dies könnte zumindest teilweise den negativen äußerlichen Effekt abmildern.
4. All dies nimmt mir jedoch nicht die Sorge einer weiteren Lärmquelle ausgesetzt zu werden. Neben der Klimaanlage der Precision gibt es in Hattersheim und Umgebung bereits genug weitere Lärmquellen. Allen voran natürlich der Flughafen und die A66. Auch hier wäre es wünschenswert ein klares Konzept vorgelegt zu bekommen. Selbiges gilt für mögliche Lichtemissionen, die durch die nächtliche Beleuchtung entstehen werden. Auch hier könnte eine entsprechende Begrünung als Sichtschutz dienen. Davon ist aber im Plan kein detailliertes Konzept ersichtlich.
5. Neben den oben genannten Auswirkungen auf die Anlieger hat mich jedoch besonders die scheinbar laienhafte oder auch bewusst mangelhafte und auf ein vorherbestimmtes Ergebnis ausgerichtete Bewertung der Auswirkung auf die Natur überrascht. Für mich ist in keiner Weise nachvollziehbar, wie man zu dem Ergebnis kommen konnte, dass es dort keine Reptilien oder gar Zauneidechsen mehr gibt. Ich lebe nun erst seit ca. 1 Monat in Hattersheim. Und in
- N 111 bereitet die Stadt Hattersheim den Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans N 100 vor, welcher zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnnutzung weitere Wohngebäude sowie eine entsprechende Durchgrünung des beplanten Areals vorsieht. Auch der Rahmenplan Hattersheim-Süd sieht in diesem Bereich Wohnbebauung vor.
4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- Begründung / Erläuterung:  
Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan ausgelegten schalltechnischen Untersuchung wird eine mit angrenzenden Wohnnutzungen verträgliche Gewerbelärmentwicklung attestiert. Lärmquellen wie Verkehrslärm oder Fluglärm durch von dem vorliegenden Vorhaben unabhängig und außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Hattersheim stehenden Quellen (Autobahn, Flughafen) sind nicht Gegenstand bzw. Regelungsinhalt des Bebauungsplanes und von diesem unabhängig zu betrachten. 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 Nr. N 100 zu einer zusätzlichen Abschirmung kommen.
5. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- Begründung / Erläuterung:  
Das für die landespflegerische Betrachtung zuständige Ingenieurbüro hat seine Untersuchungen gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und fachlichen Vorschriften und Regelwerken durchgeführt. Der Gutachter stellt hierzu fest:  
„Auf Reptilien wurde bei allen Begehungen geachtet. Geeignete Reptilien-

dieser Zeit habe ich schon nach den ersten Tagen eine Zauneidechse „angetroffen“ - wie es so schön im Bericht heißt. Das Foto des Tieres habe ich ihnen angefügt. Sehr wahrscheinlich ist es in unseren Garten geflüchtet, da man ja bereits eine große Fläche plant hat. Es wäre erfreulich zu wissen, dass die Stadt Hattersheim sich der Irreversibilität von zerstörten Lebensräumen bewusst wird und den Naturschutz an erste Stelle stellt.

6. Ich würde mich freuen, wenn diese Bedenken nicht nur mit Verweis auf den lückenhaften Planungsbericht, sondern mit ernsthaften Konzepten beantwortet wird. Grundsätzlich wäre es mir jedoch das liebste, wenn die Grünfläche hinter meinem Haus eine Grünfläche bleibt und wieder der Natur zurückgegeben werden könnte.



habitate fanden sich im Geltungsbereich an besonnten Säumen und Totholzhaufen. Abgesucht wurde auch der Boden unter herumliegenden Folien und Unrat, weil Arten wie Blindschleiche oder Ringelnatter typischerweise derartige Strukturen als Verstecke nutzen. Im Jahr 2018 konnte keine Reptilienart nachgewiesen werden. Auch die 2015 in dem im Norden und Osten angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N 100 ‚Vordere Voltastraße‘ angetroffene Zauneidechse wurde nicht erneut angetroffen.“

Da es sich zudem um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes an der Voltastraße handelt, sind alternative Standorte für die Ansiedlung ausgeschlossen.

6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Die vorliegenden Unterlagen entsprechen den rechtlichen und fachlichen Anforderungen an die Bauleitplanung. Darüber hinaus handelt es sich bei der jetzt überplanten Fläche nicht um eine Grünfläche sondern landwirtschaftliche Flächen. Zudem ist die Fläche im Reg-FNP 2010 bereits als Siedlungsfläche vorgesehen und eine perspektivische Bebauung war seit Verabschiedung des Rahmenplan-Süd zu erwarten. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelt, kommen alternative Standorte nicht in Frage. Darüber hinaus wird der Bereich zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und der östlich liegenden Wohnnutzung im Zuge des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes N 100 zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen führen. Dies stimmt insbesondere mit dem Rahmenplan Hattersheim-Süd überein, welcher in diesem Bereich Wohnbebauung vorsieht.

## E 2 Einwender/-in 2

Scheiben vom 20.08.2020

### Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

Ich möchte gerne meine Bedenken zum Bau des neuen Datacenters in der Nähe unseres Wohnhauses äußern und sie bitten die Pläne so nicht umzusetzen:

Aufgrund der Nähe zu unserem Wohnhaus möchte ich folgende Punkte anbringen:

1. Schon jetzt haben wir nachts einen extremen Lichteinfall durch das bereits bestehende Datacenter. Die Strahler des bisherigen Gebäudes sind so stark, dass man gerade in warmen Nächten nicht mit offenem Fenster schlafen kann. Ein zusätzlicher Lichteinfall ist m.E. unzumutbar. Vor allem durch die Nähe des Datacenters.
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. Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. N111 bereitet die Stadt Hattersheim den Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. N 100 vor, welcher zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnnutzung weitere Wohngebäude sowie eine entsprechende Durchgrünung des beplanten Areals vorsieht. Auch der Rahmenplan Hattersheim-Süd sieht in diesem Bereich Wohnbebauung vor.

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 Nr. N 100 zu einer zusätzlichen Abschirmung kommen. Die aktuellen Beeinträchtigungen durch Licht sind insbesondere auf die Baustelleneinrichtung zurückzuführen und nicht auf die bereits bestehenden Datacenter.

- 
- |   |  |
|---|--|
| <p>2. Die zusätzliche Nutzung von Starkstromkabel wird die umliegenden Häuser mit Spannung "aufladen" und die Gesundheit beeinträchtigen, gerade bei so einem geringen Abstand (Elektrosmog).</p> <p>3. Die Errichtung eines derartigen hohen Gebäudes auf dem Feld sehe ich gefährdend für die Luftzirkulation. Eine hohe Beeinträchtigung des Windfeldes sehe ich als Gefahr. Hinzu kommt wahrscheinlich eine zusätzliche Belastung durch die Wärmeabgabe des Datacenters an die unmittelbare Umgebung.</p> <p>4. Meines Erachtens wird durch dieses Datacenter das Gesamtbild der neuen Wohnsiedlung zerstört. Der Abstand zum Wohngebiet ist zu gering.</p> | <p>2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Der Anregung wird entsprochen.</p> <p><u>Begründung / Erläuterung:</u></p> <p>Im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrages wird insbesondere der Aspekt des Klimas ausführlich gewürdigt. Da mit der Bebauung einer bislang un bebauten Freifläche selbstverständlich Veränderungen hinsichtlich der Durchlüftung des Umfeldes sowie Wärmeentwicklung verbunden sind, werden gezielt Maßnahmen getroffen, um diesen Effekten entgegen zu wirken. Die hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Festsetzung einer privaten Grünfläche.</li><li>- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ mit einem Pflanzanteil von Bäumen und Sträuchern auf 50 % der Fläche.</li><li>- Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke.</li><li>- Festsetzung zur Anpflanzung von 5 Einzelbäumen im Gewerbegebiet.</li><li>- Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragendächern.</li></ul> <p>4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Begründung / Erläuterung:</u></p> <p>Die bestehenden Wohngebäude liegen vom Plangebiet ca. 200 m entfernt. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Plangebiet ist nach wie vor die Entwicklung von weiterer Wohnnutzung vorgesehen. Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. N 111 bereitet die Stadt Hattersheim den Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. N 100 vor, welcher zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnnutzung weitere Wohngebäude sowie eine entsprechende Durchgrünung des beplanten Areals vorsieht. Auch der Rahmenplan</p> |
|---|--|

- 
5. Eine Lärmbelästigung durch die entsprechende Klimaanlage ist ebenfalls nicht tragbar.
5. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- Begründung / Erläuterung:  
Hattersheim-Süd sieht in diesem Bereich Wohnbebauung vor.
6. Meine Kenntnis war, dass auf diesem Feld eine zusätzliche Zufahrtsstraße (aus dem Neubaugebiet) zur Voltastrasse entstehen sollte. Dies halte ich auch für dringend notwendig, da bereits jetzt eine zu hohe Belastung auf dem Hessendamm besteht. Eine Ausfahrt aus dem Hugo-Hoffmann Ring auf den Hessendamm ist derzeit sehr problematisch.
6. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- Begründung / Erläuterung:  
Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan ausgelegten schalltechnischen Untersuchung wird eine mit angrenzenden Wohnnutzungen verträgliche Gewerbelärmentwicklung attestiert.
7. Auch den Kohlendioxid ausstoß an die unmittelbare Umgebung sehe ich als problematisch.
7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- Begründung / Erläuterung:  
Das zukünftige Wohngebiet im Bereich zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht Gegenstand der Planung. Eine Zufahrtsstraße aus westlicher Richtung war und ist nicht vorgesehen, um keine zusätzlichen Verkehre (insbesondere Gewerbeverkehre) in das Wohngebiet zu führen.
- Begründung / Erläuterung:  
Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu Veränderungen hinsichtlich der Schutzgüter Klima / Luft.  
Es werden jedoch gezielte Maßnahmen zur werden gezielt Maßnahmen getroffen, um diesen Effekten entgegen zu wirken. Die hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan umfassen:
- Festsetzung einer privaten Grünfläche.
  - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ mit einem Pflanzanteil von Bäumen und Sträuchern auf 50 % der Fläche.
  - Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke.
  - Festsetzung zur Anpflanzung von 5 Einzelbäumen im Gewerbegebiet.
  - Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragendächern.

### E 3 Einwender/-in 3

Scheiben vom 21.08.2020

#### Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Wir wohnen Hugo-Hoffmann-Ring 18 und sind unmittelbar betroffen von dem Bauvorhaben des Datacenters. Wir möchten sagen, dass wir nicht begeistert sind über die Errichtung dieses Centers mitten hinein in die Natur und vor unsere Fenster! Vor allen Dingen stört uns die Beleuchtung Tag und Nacht, das ist eine Zumutung die wir nicht akzeptieren wollen. Diese Lichtverschmutzung ist nicht hinnehmbar! Man kann kaum hinschauen, so grell ist dieses Licht jetzt schon. Nun soll es noch dichter an uns heran kommen?!  
Wir möchten, dass diese Lichtverschmutzung aufhört! Bitte planen Sie das mit ein, bzw. ändern sie das Vorhaben entsprechend.

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. Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. N 111 bereitet die Stadt Hattersheim den Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. N 100 vor, welcher zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnnutzung weitere Wohngebäude sowie eine entsprechende Durchgrünung des beplanten Areals vorsieht. Auch der Rahmenplan Hattersheim-Süd sieht in diesem Bereich Wohnbebauung vor.

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 Nr. N 100 zu einer zusätzlichen Abschirmung kommen. Die aktuellen Beeinträchtigungen durch Licht sind insbesondere auf die Baustelleneinrichtung zurückzuführen und nicht auf die bereits bestehenden Datacenter.

#### **E 4 Einwender/-in 4**

Scheiben vom 24.08.2020

##### Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Möchte folgendes dazu zu Bedenken zu geben zum Bebauungsplan  
Ästhetisch passt ein weiterer e-Shelter Bau nicht angrenzend an das Baugebiet Schokoladenfabrik. Über 18 m hoher anthrazit farbener Bau. Hier sollte an eine Aufforstung mit hohen Bäumen (> 18 m) gedacht werden als "Sichtschutz".
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. Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. N111 bereitet die Stadt Hattersheim den Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. N100 vor, welcher zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnnutzung weitere Wohngebäude sowie eine entsprechende Durchgrünung des beplanten Areals vorsieht. Auch der Rahmenplan Hattersheim-Süd sieht in diesem Bereich Wohnbebauung vor. Festgesetzt werden darüber hinaus 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.
2. Weiterhin sollen Maßnahmen erläutert werden wie sichergestellt wird, dass die Klimaanlage nicht als "Dauerrauschen" im Schokoladenviertel wahrgenommen wird.
2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.  
Begründung / Erläuterung:  
Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan ausgelegten schalltechnischen Untersuchung wird eine mit angrenzenden Wohnnutzungen verträgliche Gewerbelärmentwicklung attestiert.
3. Beim Lichtkonzept des Gebäudes soll berücksichtigt werden, dass angrenzende Bewohner nachts nicht geblendet werden. Die Gebäude in Frankfurt, aber auch das bereits bestehende Gebäude in Hattersheim ist
3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.  
Begründung / Erläuterung:  
Gemäß Festsetzung dürfen ausschließlich die betrieblich notwendigen, befes-

- nachts vollständig beleuchtet mit weitreichender Strahlwirkung.
4. Ferner gebe ich zu bedenken, dass sich das Klima im neuen Wohngebiet wie auch im Schokoladenviertel durch die großen und hohen Bauten verändert wird, da ja entlang der Voltastraße ein Riegel gebaut wird. Wird dieser überhaupt als Lärmschutzriegel benötigt, wenn das Wohngebiet sich derart verkleinert?
4. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrages wird insbesondere der Aspekt des Klimas ausführlich gewürdigt. Da mit der Bebauung einer bislang un bebauten Freifläche selbstverständlich Veränderungen hinsichtlich der Durchlüftung des Umfeldes sowie Wärmeentwicklung verbunden sind, werden gezielt Maßnahmen getroffen, um diesen Effekten entgegen zu wirken. Die hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan umfassen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche.
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ mit einem Pflanzanteil von Bäumen und Sträuchern auf 50 % der Fläche.
- Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke.
- Festsetzung zur Anpflanzung von 5 Einzelbäumen im Gewerbegebiet.
- Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragendächern.

Die weitergehenden Planungen der Stadt Hattersheim zum Bebauungsplan Nr. N 100 sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

**E 5 Einwender/-in 5**

Scheiben vom 18.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken  
zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Als unmittelbar betroffene Anwohner 1. Die Anregung wird zur Kenntnis ge-

der geplanten Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. N111 vom 06.02.2020 müssen wir unsere Bedenken äußern:

1. Als wir im Dezember 2012 die Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co mit dem Bau unserer Doppelhaushälfte im Hugo-Hoffmann-Ring 22 beauftragten, wurde uns von Seiten des Bauamtes versichert, dass auf dem westlich gelegenen Gelände ausschließlich Wohnbebauung vorgesehen sei.

2. Nun soll laut Bebauungsplan Nr. N111 ein 18,5 Meter hoher Gewerbebau entstehen. Dies alleine ist für uns kein Grund Bedenken zu äußern, jedoch ist die Rede von einem Rund um die Uhr klimatisierten und beleuchteten Gebäude. Hier geben wir zu bedenken, das bereits seit der Fertigstellung des ersten eShelter Gebäudes gerade Nachts der Lärm durch ein niederfrequentes Brummen spürbar zugenommen hat, welches im Sommer (offene Fenster zu Abkühlung) zu schlaflosen Nächten führt. Diesem Zustand wäre Abhilfe zu schaffen, zum Beispiel durch entsprechend gedämmte Klimaanlage oder einen anders gearteten Lärmschutz.

nommen.

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. Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. N111 bereitet die Stadt Hattersheim den Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. N 100 vor, welcher zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnnutzung weitere Wohngebäude sowie eine entsprechende Durchgrünung des beplanten Areals vorsieht. Auch der Rahmenplan Hattersheim-Süd sieht in diesem Bereich Wohnbebauung vor.

2. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Festgesetzt werden darüber hinaus 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.

Im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrages wird insbesondere der Aspekt des Klimas ausführlich gewürdigt. Da mit der Bebauung einer bislang un bebauten Freifläche selbstverständlich Veränderungen hinsichtlich der Durchlüftung des Umfeldes sowie Wärmeentwicklung verbunden sind, werden gezielt Maßnahmen getroffen, um diesen Effekten entgegen zu wirken. Die hierzu getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan umfassen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche.

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ mit einem Pflanzanteil von Bäumen und Sträuchern auf 50 % der Fläche.
- Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke.
- Festsetzung zur Anpflanzung von 5 Einzelbäumen im Gewerbegebiet.
- Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragendächern.

Im Rahmen der mit dem Bebauungsplan ausgelegten schalltechnischen Untersuchung wird eine mit angrenzenden Wohnnutzungen verträgliche Gewerbelärmentwicklung attestiert.

3. Des Weiteren ist die 24 Stunden Beleuchtung sowohl aus ökologischer Sicht als auch mit der Frage nach der Sinnhaftigkeit, warum ein Gebäude ständig von außen beleuchtet werden muss (in Zeiten von Nachtbild- und Wärmebildkameras), zu hinterfragen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass bereits seit Beginn der Baumaßnahmen am ersten eShelter Gebäude zuerst ein und mittlerweile zwei große Scheinwerfer in Betrieb genommen wurden. Diese Scheinwerfer scheinen in unser Schlafzimmer und machen neben dem Lärm der Klimaanlage das Schlafen beinahe unmöglich. An dieser Stelle möchten wir einen Abschnitt aus der Zusammenfassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zitieren:
3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

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 Nr. N 100 zu einer zusätzlichen Abschirmung kommen. Die aktuellen Beeinträchtigungen durch Licht sind insbesondere auf die Baustelleneinrichtung zurückzuführen und nicht auf die bereits bestehenden Datacenter.

„Gemäß Festsetzung dürfen ausschließlich die betrieblich notwendigen, befestigten Grundstücksfreiflächen beleuchtet werden. Dabei sind keine nach außen in die Landschaft strahlenden Lichtstände zu verwenden.“

Ich weise darauf hin, dass diese ausschließliche Beleuchtung der betrieblichen notwendigen Grundstücksfreiflächen bereits jetzt nicht eingehalten wird und ich muss die Befürchtung äußern, dass es mit dem nun folgenden Gebäude eher zu einer Verschlechterung der Situation führen

wird.

Ich möchte darum bitten, dass sich diesem Problem angenommen wird und für Einhaltung gesorgt wird, sowohl am bereits bestehenden Gebäude, als am zu errichtenden Gebäude.

4. Sollte das Gebäude ohne Berücksichtigung dieser Bedenken umgesetzt werden, befürchten wir dadurch einen unvermeidbaren Verlust an Lebensqualität und ebenfalls einen Wertverlust unserer Immobilie. Sollte es hierzu kommen, behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor und erwarten monetäre Kompensation, denn wäre diese Planung vor 8 Jahren ersichtlich gewesen, hätten wir uns nicht für diese Lage entschieden.

4. 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. Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. N 111 bereitet die Stadt Hattersheim den Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. N 100 vor, welcher zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und der bestehenden Wohnnutzung weitere Wohngebäude sowie eine entsprechende Durchgrünung des beplanten Areals vorsieht. Auch der Rahmenplan Hattersheim-Süd sieht in diesem Bereich Wohnbebauung vor.

**E 6 Einwender/-in 6**

Scheiben vom 19.08.2020

Folgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:

1. Ich wende mich an Sie mit der Bitte, sich die angehängten Bilder anzusehen, die ich kürzlich morgens gemacht habe.

Durch die Scheinwerfer ist es weder möglich abends angenehm auf dem Balkon zu sitzen noch ohne Rollläden zu schlafen. Denn die Leuchtkraft ist derart stark, dass die Lichtverschmutzung bis ins Schlafzimmer am anderen Ende unserer Wohnung reicht.

Ich habe durchaus Verständnis für Bau und Sicherheit. Wir haben dies lange hingenommen und geduldig Verständnis gezeigt. Aber es scheint nunmehr ein Dauerzustand ohne En-

1. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung / Erläuterung:

Bei den in den beigefügten Bildern zu sehenden Lichtquellen handelt es sich erkenntlich um Baustellenlicht.

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 ge-

de zu sein, dass die Scheinwerfer leuchten. Ende nicht in Sicht.

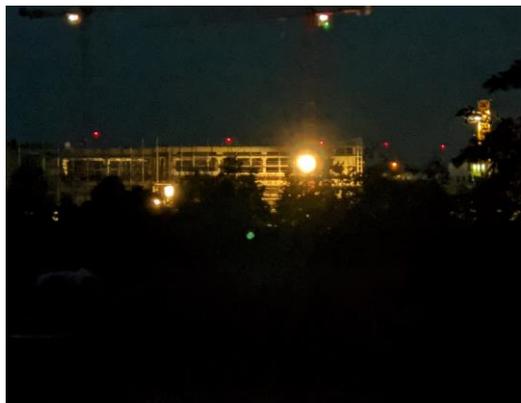
Zumal es mir rätselhaft ist, wieso zur Sicherung die Scheinwerfer derart in die Ferne leuchten.

Die Scheinwerfer können meines Erachtens nur zulässig sein, um das betreffende Gelände ausleuchten zu können - und nicht die Nachbarschaft in einem Kilometer Umkreis.

Ich bitte daher um Prüfung und Rückmeldung.

Dies auch vor dem Hintergrund der neuen Baustelle, N111. Es kann nicht sein, dass uns hier die gleiche Misere droht, nur noch näher.

planten Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. N 100 zu einer zusätzlichen Abschirmung kommen. Die aktuellen Beeinträchtigungen durch Licht sind insbesondere auf die Baustelleneinrichtung zurückzuführen und nicht auf die bereits bestehenden Datacenter.



### III. Änderungen im Bebauungsplan

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden folgende Änderungen vorgenommen:

#### 1 Zeichnerischer Teil:

- Die Planzeichnung wird dahingehend redaktionell angepasst, dass die festgesetzte öffentliche Grünfläche zukünftig mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage

---

/ Waldrandzone“ festgesetzt wird.

- Die Gashochdruckleitung der NRM Netzdienste wird nachrichtlich / redaktionell in die Plankarte aufgenommen.

**2 Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften:**

- Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend redaktionell angepasst, dass die festgesetzte öffentliche Grünfläche zukünftig mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage / Waldrandzone“ festgesetzt wird.

**3 Begründung**

- Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der Aussagen zum Regionalplan unter Kapitel 3.1 der Begründung.
- Es erfolgt eine redaktionelle Ergänzung um Aussagen zur Löschwasserversorgung unter Kapitel 6.4 der Begründung.
- Es erfolgt eine redaktionelle Anpassung der textlichen Ausführung zu Dachbegrünungen unter Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes