Die Flächen der öffentlichen Erschließungsanlagen, die Flächen von Versorgungsanlagen sowie zwei gewerblich genutzte Parzellen befinden sich im städtischen Eigentum bzw. im Eigentum von Versorgungsträgern (ca. 16 %).

Durch den Bebauungsplan werden keine bodenordnenden Maßnahmen begründet, da die Festsetzungen bestandsorientiert erfolgen.

9.2 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Flächenangaben)

Bezeichnung	**Flächen [ca. qm]**
Gewerbegebiet	146.840
Verkehrsflächen	25.415
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Weg	535
Versorgungsfläche „Elektrizität“	40
Summe / Geltungsbereich	**172.830**

9.3 Kosten der Planung

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren begründete Kosten für den Ausbau bzw. die Anpassung von Erschließungsanlagen bzw. der technischen Infrastruktur begründen sich nicht, da diese bereits vorhanden sind. Durch das Bebauungsplanverfahren entstehen daher lediglich Planungskosten.

Jedoch bedingen die Empfehlungen zum Ausbau des Knotenpunktes „Mörfelder Straße / Im Taubengrund“ als kleiner Kreisverkehr eine Umbau des Knotenpunktes. Diese sind jedoch dem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/89 „Im Taubengrund“ zuzuordnen und werden lediglich nachrichtlich an dieser Stelle aufgeführt.

Tabelle 8: Kosten (ca.-Angaben; netto, exkl. Nebenkosten, ohne Planungskosten)

Umbau Knotenpunkt „Im Taubengrund / Mörfelder Straße“ als kleiner Kreisverkehr	ca. 258.000 €

IV UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.4 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbegebietes im Kelsterbacher Süden aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und vielfältiger Problemlagen im Bestand. Diese ergeben sich insb. durch die neuen Landebahn des Flughafens Frankfurt / Main nördlich der BAB 3 und die damit verbundenen hohe Lärmbelastungen für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie hochbauliche Beschränkungen aufgrund der Anforderungen der Luftverkehrssicherheit.

Aufgrund der geänderten Umfeld- und Umweltqualität zeichnen sich in dem Gewerbegebiet strukturelle Veränderungen ab bzw. haben bereits eingesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Veränderungen reicht der bestehende Bebauungsplan „Am Grünen Weg“ aus dem Jahr 1969, der das Bestandsgebiet nur teilweise überplant, nicht mehr aus.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Klarstellung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zur Gebietsprofilierung und Konfliktminderung, insb. hinsichtlich gebietsfremder Wohnnutzungen, Einzelhandelsnutzungen etc.
- Festsetzung einer gebietsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.
- Sicherung der luftverkehrlichen Belange bzgl. zulässiger Gebäudehöhen, Baumaterialien, Dachkonstruktion und -aufbauten, etc.
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs, ggf. Anpassung von Erschließungsanlagen / Knotenpunkten an die geänderte Verkehrsfunktionen, Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten.
- Stadtgestalterische Aufwertung und Umsetzung einer Mindestdurchgrünung.

Beschreibung der Festsetzungen

Die Flächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich im Westen des Plangebietes an den Vorgaben zur Hindernisfreiheit des Flughafens Frankfurt / Main und im Osten an den Anforderungen von gewerblichen Nutzungen (z.B. Logistikbetrieben).

Standort der geplanten Vorhaben

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet im Süden des Kelsterbacher Stadtgebietes unmittelbar angrenzend an das Gelände des Frankfurter Flughafens (Landebahn Nordwest). Das Gebiet ist im Bestand geprägt durch Nutzungen in den Branchen

Logistik, Speditionen, Luftfahrtdienstleistern, Hotel etc. Vereinzelt sind auch Wohnnutzungen anzutreffen.

Durch die bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden

Durch die bestehenden Nutzungen und Erschließungsanlagen ist das Plangebiet bereits im Bestand weitestgehend versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich daher keine erhebliche zusätzliche Flächeninanspruchnahme, da die bestehenden Nutzung und Bebauung entweder nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Grünen Weg“ oder nach § 34 BauGB (jeweils mit einer zulässigen Grundflächenzahl von bis zu 0,8) genehmigt wurden.

1.5 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachpläne und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits baulich genutzten Bereich handelt, ist zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Taubengrund“ zunächst zu prüfen, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sind.

Gegenstand des Bebauungsplanes ist insbesondere die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, von Verkehrsflächen sowie grünordnerischen Maßnahmen.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

1.5.1 Schutzgutübergreifende Umweltschutzziele

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.
§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 20 bis § 30 BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.

Vorbelastungen für die Schutzgüter bestehen bereits in Form von umfangreiche Bodenveränderungen, Befestigungen und Versiegelungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Bestandsgebiet planungsrechtlich überplant, so dass sich kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ergibt. Da bereits vor der planerischen Entscheidung Eingriffe erfolgt sind bzw. nach dem Bebauungsplan „Am Grünen Weg“ zulässig waren, kann im vorliegenden Fall auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 13 HAGNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

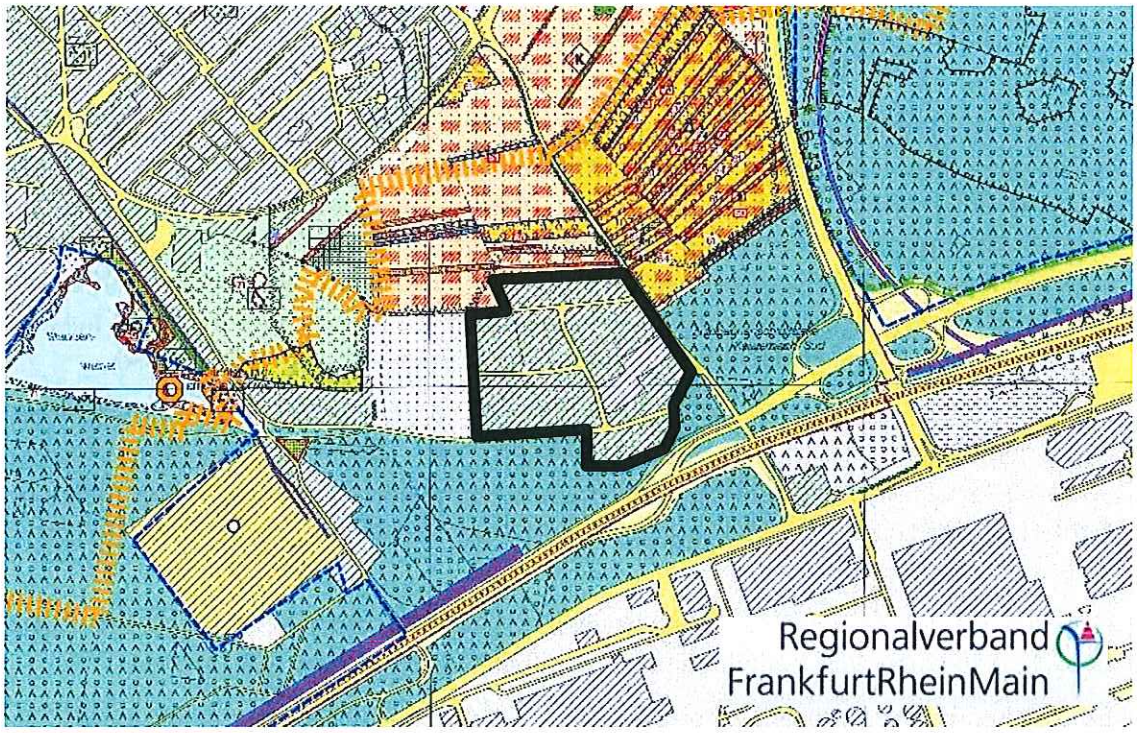

Abbildung 12: Auszug aus dem Landschaftsplan – Entwicklungskarte 2000

Im Landschaftsplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet sowohl in der Bestandskarte als auch in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan UVF (Umlandverband Frankfurt UVF, Stand 2001) als Siedlungsfläche (Gewerbe) dargestellt. Als Entwicklungsziel wird in Teilen die Erhöhung der Durchgrünung im Siedlungsbestand definiert.

Sonstige umweltrelevante Darstellungen, bspw. des Regionalen Flächennutzungsplanes, werden im Rahmen der städtebaulichen Begründung bzw. schutzgutbezogenen Bewertung berücksichtigt.

1.5.2 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.

§ 44 ff. BNatSchG	Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen.
§ 31 ff. BNatSchG	Natura-2000-Gebiete.

Da durch den Bebauungsplan die bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet gesichert wird, ist vorerst nicht mit einem Abriss von Gebäuden bzw. einer Rodung von vorhandenen Gehölzen zu rechnen, durch die besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten bzw. die nach den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu bewerten wären. Daher kann im Rahmen des Bebauungsplanes auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Beurteilung verzichtet werden.

Im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen sind jedoch die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen.

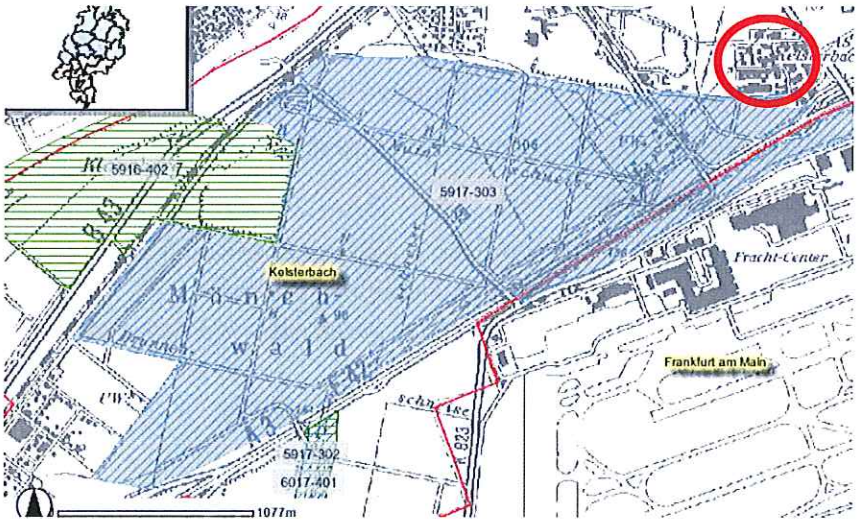

Abbildung 13: FFH-Gebiet „Kelsterbacher Wald“ (grau schaffierte Fläche)

Unmittelbar südlich des Bebauungsplangebiets (angrenzend an den Grenzweg) befindet sich die östliche Spitze des FFH-Gebiets „Kelsterbacher Wald“ (5917-303). Dabei handelte es sich ursprünglich um ein ca. 453 ha großes, sehr eichen- und altholzreiches, überwiegend mit Laubmischwald bestocktes Waldgebiet mit einem bedeutenden Hirschkäfervorkommen. Mit Erweiterung des Flughafens und dem Bau der neuen Landebahn wurden die Waldbestände gerodet, sodass die das FFH-Gebiet definierenden Strukturen und damit auch die schutzwürdigen Lebensräume und Arten zumindest im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangeltungsbereichs nicht mehr vorkommen. Entsprechende Konfliktpunkte mit den ursprünglichen Erhaltungszielen des FFH-Gebiets treten dementsprechend durch die Bebauungsplanänderung nicht mehr auf.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wird derzeit die Abgrenzung des Schutzgebiets und die Ausgrenzung der Landebahn untersucht, danach soll die Aktualisierung der Grunddatenerhebung erfolgen.

Untersuchungen wie insbesondere eine Prognose / Vorprüfung oder FFH-Verträglichkeitsprüfung sind somit nicht erforderlich.

1.5.3 Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e-g BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen und der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen bereits in Form von umfangreiche Bodenveränderungen, Befestigungen und Versiegelungen der Bestandsnutzungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht mit zusätzlichen Eingriffen bzw. über die bestehenden Eingriffe hinaus reichende Auswirkungen zu rechnen.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Eine vertiefende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

1.5.4 Wasser / Grundwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Sachgerechter Umgang mit Abwässern.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 55 WHG	Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die bestehende Versiegelung führt bereits im Bestand zu einem erhöhten Maß an oberflächiger Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser und damit zu einer verminderten Versickerungsrate. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut daher keine über die bestehenden Belastungen hinaus reichende Auswirkungen zu erwarten.

Östlich an das Plangebiet grenzt ein bestehendes Trinkwasserschutzgebiet an. Da im vorliegenden Fall ein Bestandsgebiet planungsrechtlich gesichert wird, ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine Betroffenheit nicht gegeben ist.

Eine vertiefende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

1.5.5 Luft und Klima

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die vorhandene Versiegelung und Bebauung führt bereits im Bestand zu einer erhöhten sommerlichen Aufheizung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut Klima und Luft daher keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine vertiefende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

1.5.6 Landschaftsbild und natürliche Erholungseignung

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die vorhandene Nutzung führt bereits im Bestand zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Erholungsfunktionen erfüllt das Plangebiet nicht.

Erhebliche, zusätzliche umweltbezogene Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind daher nicht zu erwarten.

Eine vertiefende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

1.5.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionsschutzrechtes.
§ 1 BImSchG	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
§ 41 BImSchG	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Bau von Straßen und Schienenwegen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung[15] erfolgt die Ermittlung und Bewertung der Fluglärmeinwirkungen auf das Plangebiet unter Berücksichtigung der Landebahn Nordwest des Flughafen Frankfurt/Main auf Grundlage der Lärmminderungsplanung der Stadt Kelsterbach und der Untersuchungen zur Landebahn Nordwest. Weiterhin erfolgt eine Ermittlung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet unter Berücksichtigung einer geänderten Straßenführung im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3/89 „Im Taubengrund“, 1. Änderung. Anhand der Ergebnisse erfolgen Festlegungen zu erforderlichen Schallschutzanforderungen.

Bezüglich sonstiger vom Plangebiet ausgehenden oder auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche (Gewerbelärm) sind durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

---

[15] FIRU Gfl mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Taubengrund“; Kaiserslautern – in Bearbeitung.

Die Stadt Kelsterbach verfügt über einen Schallimmissionsplan / Lärmminderungsplanung aus dem Jahr 2000, ergänzt im Jahr 2003. Auf die Daten wird zur Ermittlung und Bewertung der Fluglärmsituation zurückgegriffen.

Auswirkungen von Luftschadstoffen auf den Menschen

Die Belange der Luftreinhaltung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

Eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

1.5.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Hinweise auf Fundstellen für Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Denkmalgeschützte Anlagen und Gebäude sind von der Planung nicht betroffen.

Für erhebliche Auswirkungen liegen daher keine Hinweise vor.

Eine weitergehende Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

1.5.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6Nr. 7f) BauGB	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
§ 1 EEG/§ 1 EEWärmeG	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits versorgungstechnisch vollständig erschlossen.

Die Belange der Energienutzung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind die Belange durch die Planaufstellung nicht in besonderer Weise berührt.

1.5.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

2.1.1 Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen / Biotope / Artenschutz und Landschaftsbild / Erholung

Die Schutzgüter sind durch die bestehende Bebauung und Nutzung der Flächen im Plangebiet bereits teils erheblich vorbelastet.

Der Versiegelungsgrad der gewerblich genutzten Grundstücke beträgt im Bestand ca. 133.395 qm (ca. 91 %). Hinzu kommen die versiegelten Flächen der Erschließungsanlagen. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass natürliche Bodengefüge im Plangebiet nur noch vermindert bzw. nicht mehr vorhanden sind. Baubedingter Erdaushub und Bodenabtrag haben zu Veränderungen der Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des natürlichen Bodenaufbaus geführt.

Weiterhin sind weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch eventuell eindringende Stoffe der bestehenden Nutzungen nicht vollständig auszuschließen. Die vorhandene Versiegelung führt weiterhin zu einer weitgehenden Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge sowie zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion).

Durch die bestehende Versiegelung ergibt sich im Bestand bereits ein erhöhter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bzw. eine verminderte Versickerungsrate / Grundwasserneubildungsrate. Der natürliche Wasserkreislauf ist durch den Bestand fast vollständig unterbrochen. Diese Störung zeigt sich auch in der Auslastung der bestehenden Abwasseranlagen (Kanalnetz) durch die abzuleitenden Regenwassermengen.

Zudem trägt die großflächige Versiegelung – gerade in den Sommermonaten – zu einer Aufheizung des Klimas im Plangebiet bei. Hierdurch sind ebenfalls bereits erhebliche Vorbelastungen dieses Schutzgutes, insb. der kleinklimatischen Situation, zu verzeichnen. Weitere klimaökologische Vorbelastungen des Plangebietes bestehen auch durch die weitläufigen Asphaltflächen der angrenzenden Landebahn Nordwest.

Bedingt durch die großräumige Lage im Ballungsraum Rhein-Main sowie an der BAB 3 und im Umfeld des Flughafens Rhein-Main ist das Plangebiet lufthygienischen Vorbelastungen ausgesetzt.

Durch die großvolumige Gewerbebauten und versiegelte Flächen ist das Landschaftsbild bereits als vorbelastet einzustufen. Durch eine fehlende randliche Eingrünung sowie die lediglich geringen Anteile an Grün- und Freiflächen weißt das Plangebiet insgesamt nur eine geringe städtebauliche Attraktivität auf und ist auch von den im Norden vorhandenen Siedlungsbereichen Kelsterbachs einsehbar.

Im Bestand weist das Plangebiet keine Erholungsnutzung auf.

2.1.2 Schutzgut Mensch

Im Bestand liegen für die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen im Ist-Zustand bereits erhebliche Geräuscheinwirkungen durch die angrenzende Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt / Main, der bestehenden Verkehrsbelastung des „Grenzweges" und der „Mörfelder Straße" vor.

Weiterhin setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Grünen Weg" Teile des Plangebietes bereits als Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Entsprechend den Festsetzungen haben sich im Plangebiet Gewerbebetriebe angesiedelt.

Im Ist-Zustand ist zu erwarten, dass von den vorhandenen Betrieben entsprechende Geräuschemissionen ausgehen. Nach DIN 18005 kann in Gewerbegebieten von einem

flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und in der Nacht ausgegangen werden. Das Emissionsniveau wird allerdings durch die Anforderungen der TA Lärm beschränkt, wonach durch die Betriebe an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung (z.B. Wohnnutzungen im Bereich der Südlichen Ringstraße) die jeweiligen Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

2.2.1 Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen / Biotope / Artenschutz und Landschaftsbild / Erholung

Es ist von einer unveränderten Nutzung des Plangebietes mit der bestehenden Versiegelung und den sich hieraus ergebenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter auszugehen. Ggf. wird es zu einem zunehmenden Leerstand der vorhandenen Immobilien kommen, da diese den heutigen Nutzungsansprüchen, insb. an Logistikbetriebe, nicht mehr genügen.

Denkbar sind aber auch Abriss- und Neubaumaßnahmen, unter der Voraussetzung, dass insb. flächenintensive Betriebe einen Zusammenlegungen von Einzelgrundstücken erzielen können.

2.2.2 Schutzgut Mensch

Im Prognose-Nullfall kann von einem Fortbestand des Gewerbegebietes ausgegangen werden.

Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Die Verkehrslärmeinwirkungen, welche durch die Entwicklung des benachbarten Gewerbegebietes im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3/89 „Im Taubengrund“, 1. Änderung hervorgerufen werden, sind im Rahmen eines Gutachtens zum Bebauungsplan untersucht worden.

Gegenüber den Einwirkungen, welche durch die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3/89 „Im Taubengrund“ hervorgerufen werden, ergeben sich keine relevanten Veränderungen.

Auch die durch das LKW-Durchfahrtsverbot nach Norden hervorgerufenen Mehrverkehre sind in das Gutachten eingeflossen.

Im Ergebnis werden bereits im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil überschritten.

Da für zulässige störempfindliche Nutzungen aufgrund der Beeinträchtigungen durch den Fluglärm ohnehin Maßnahmen zum passiven Schallschutz notwendig sind, fließen die Berechnungen des Verkehrslärms in die Ermittlung der festgesetzten Maßnahmen mit ein.

Gewerbelärm

Es kann von einem gegenüber dem Ist-Zustand unveränderten Zustand auszugehen werden.

Fluglärm

Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen bereits erhebliche Geräuscheinwirkungen durch den Flughafen Frankfurt / Main und die angrenzende Landebahn Nordwest. Hinsichtlich der Beurteilung der Fluglärmeinwirkungen durch den benachbarten Flughafen Frankfurt / Main und

insb. der Landebahn Nordwest kann auf die Verordnung über die Festsetzungen des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (Lärmschutzbereichsverordnung)[16] zurückgegriffen werden. Eine gesonderte Ermittlung der Fluglärmeinwirkungen ist nicht erforderlich.

Nach den Anlagen der Lärmschutzbereichsverordnung befindet sich das Plangebiet sowohl in der Tag-Schutzzone 1 als auch in der Nacht-Schutzzone.

In den in der Anlage der Lärmschutzbereichsverordnung veröffentlichten Detailkarten sind für das Plangebiet am Tag äquivalente Dauerschallpegel zwischen LAeq Tag = 62 dB(A) im Nordwesten des Geltungsbereichs bis LAeq Tag = 73 dB(A) im Südosten und in der Nacht äquivalente Dauerschallpegel zwischen LAeq Nacht = 54 dB(A) im Nordwesten und LAeq Nacht = 62 dB(A) im Südosten dargestellt.

Die auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 und der §§ 7 und 9 Abs. 4 Satz 2 des Fluglärmgesetzes erlassene zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) enthält Regelungen zu Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Einrichtungen innerhalb der festgelegten Lärmschutzbereiche. Die 2. FlugLSV gilt allerdings nicht für Aufenthaltsräume in Gewerbebetrieben. Wohnnutzungen, auch als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, für die die Verordnung entsprechende Schallschutzanforderungen definiert, sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose-Planfall)

2.3.1 Schutzgut Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen / Biotope / Artenschutz und Landschaftsbild / Erholung

Die Schutzgüter sind durch die bestehende Bebauung und Nutzung der Flächen im Plangebiet bereits teils erheblich vorbelastet. Eine mit der Planverwirklichung einhergehende maßgebliche Mehrbelastung ist nicht zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad der gewerblich genutzten Grundstücke beträgt im Bestand ca. 133.395 qm (ca. 91 %). Hinzu kommen die versiegelten Flächen der Erschließungsanlagen. Gemäß Festsetzungen zum Bebauungsplan insb. zu GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche ergeben sich niedrigere Versiegelungsgrade.

Eine Beeinträchtigung des Bodengefüges ist bei Planungsverwirklichung aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht zu erwarten.

Die zulässige Versiegelung führt weiterhin zu einer weitgehenden Unterbrechung natürlicher Luft-Boden-Wasser-Austauschvorgänge sowie zu Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion). Gegenüber dem Bestand ergibt sich jedoch keine Mehrbelastung.

---

[16] Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main; Wiesbaden, 30.09.2011.

Durch die bestehende Versiegelung ergibt sich im Bestand bereits ein erhöhter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers bzw. eine verminderte Versickerungsrate / Grundwasserneubildungsrate. Der natürliche Wasserkreislauf ist durch den Bestand fast vollständig unterbrochen. Diese Störung zeigt sich auch in der Auslastung der bestehenden Abwasseranlagen (Kanalnetz) durch die abzuleitenden Regenwassermengen. Durch die Planungsverwirklichung sind bezüglich des Schutzgutes keine maßgeblichen Veränderungen zu erwarten. Anhand der Festsetzungen zu insb. GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche ist sogar eine geringere Versiegelung und damit einhergehend ein höheres Maß an natürlicher Oberflächenwasserversickerung möglich.

Bezüglich des Schutzgutes Klima ist weiterhin davon auszugehen, dass gegenüber dem Bestand keine erheblichen Abweichungen zu erwarten sind.

Klimaökologische Vorbelastungen des Plangebietes bestehen unabhängig von der Planungsverwirklichung durch die weitläufigen Asphaltflächen der angrenzenden Landebahn Nordwest.

Bedingt durch die großräumige Lage im Ballungsraum Rhein-Main sowie an der BAB 3 und im Umfeld des Flughafens Rhein-Main ist das Plangebiet lufthygienischen Vorbelastungen ausgesetzt.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund des Bestandes nicht zu erwarten. Vielmehr werden die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Bestand aufgrund der Vorgaben des Flugverkehres gestaffelt.

Im Bestand weist das Plangebiet keine Erholungsnutzung auf.

2.3.2 Schutzgut Mensch

Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Da aufgrund der unveränderten Verkehrssituation eine Deckungsgleichheit zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall besteht, ergeben sich in Bezug auf der Verkehrslärm keine Unterschiede zu Kap. II 2.2.2 Im Prognose-Planfall wurden für Immissionsorte an den Straßen in der Umgebung des Plangebietes folgende Beurteilungspegel ermittelt:

Am Tag ergeben sich im Bereich der Straße „Am Aspenhaag“ Beurteilungspegel von bis zu 68,2 dB(A), im Bereich der „Mörfelder Straße“ von bis zu 66,6 dB(A) und im Bereich der Straße „Im Taubengrund“ von bis zu 65,7 dB(A).

In der Nacht sind durch Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel im Bereich der Straße „Am Aspenhaag“ von bis zu 58,9 dB(A), im Bereich der „Mörfelder Straße“ von bis zu 57,4 dB(A) und im Bereich der Straße „Im Taubengrund“ von bis zu 56,7 dB(A) zu erwarten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht werden an allen Gebäuden eingehalten.**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

2.4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgenden Maßnahmen geeignet. Eine Begründung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen findet sich in Kapitel I7 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

2.4.1.1 Schutzgut Boden

- Begrenzung der Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken (Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung).
- Herstellung von gärtnerischen Anlagen bzw. Begrünung der nicht befestigten Grundstücksflächen (grünordnerische Festsetzung).
- Möglichst umfangreicher Erhalt der Bodenfunktionen im Bereich der Grundstücksfreiflächen und Grünflächen (Erhaltung bzw. Herstellung unversiegelter Flächen mit entsprechender Bodenfunktion / Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung).
- Teilversiegelte Flächenbefestigung u.a. im Bereich der Stellplätze aufgrund von Vorgaben durch die Stellplatzsatzung (z.B. Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen, Rasengittersteinen / Festsetzung im Bebauungsplan).
- Herstellung von Sekundärböden (Oberböden) mit bodenkundlichen Funktionen im Bereich der Grundstücks- und Straßenraumbegrünung.
- Herstellung von Baumscheiben mit entsprechend großem vegetationsfähigem Bodenvolumen als Wurzelraum bei Einzelbaumanpflanzungen im Straßenraum (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Sicherung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Oberbodens und Wiederverwendung bei Pflanzmaßnahmen möglichst im Plangebiet bzw. im Umfeld; Oberbodenschutz bei Bautätigkeiten entsprechend DIN 18915.
- Ordnungsgemäßer Umgang und ordnungsgemäße Verwertung des anfallenden Ausbaumaterials.

2.4.1.2 Schutzgut Wasser

- Begrenzung der überbaubaren und versiegelbaren Grundstücksfläche (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Erhalt bzw. Entwicklung versickerungsfähiger Flächen mit Positivfunktionen für den Wasserhaushalt durch Realisierung von Grünvolumen auf Grundstücken und öffentlichen Grünflächen (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Maßnahmen zur ökologischen Regenwasserbewirtschaftung im Bereich der Gewerbegebiete (Festsetzung im Bebauungsplan).

2.4.1.3 Schutzgut Klima

- Begrenzung der Bauhöhen aus flugsicherheitsrelevanten Gründen, die auch der Aufrechterhaltung der Über- und Durchströmbarkeit dient (Festsetzung im Bebauungsplan).

- Durchführung von Neubaumaßnahmen gemäß Energieeinsparverordnung (Einsatz moderner Gebäudetechnik, wirksame Wärmedämmung).

2.4.1.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope

- Stellplatzbegrünung (Anpflanzung von mind. 20 Bäumen im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze / Festsetzung im Bebauungsplan).
- Stellplatzbegrünung auf privaten Grundstücken (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Weitgehende Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten bei Pflanzmaßnahmen (Festsetzung im Bebauungsplan).

2.4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

- Begrenzung der Bauhöhen (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Herstellung optisch wirksamer Grünflächen im Bereich der Grundstücksfreiflächen (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Straßenraumbegrünung: Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen (Festsetzung im Bebauungsplan).
- Wegenetz – Entwicklung eines Fuß- und Radwegenetzes entlang der Planstraßen sowie entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Festsetzung im Bebauungsplan).

2.4.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet

Aufgrund der Fluglärm- als auch der Straßenverkehrslärmeinwirkungen sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der erforderliche Schallschutz im Plangebiet soll durch passive Maßnahmen sichergestellt werden, da aufgrund der hohen Fluglärmeinwirkungen aktive Maßnahmen nicht wirkungsvoll zur Reduzierung der Gesamtlärmbelastungen im Plangebiet beitragen können.

Aufgrund der Lärmeinwirkungen werden zum Schutz von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Anforderungen an den Schallschutz werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel" abgeleitet.

Zum Schutz vor Außenlärm sind nach den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln für Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet die Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 zu erfüllen.

2.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandsüberplanung eines bestehenden Gewerbegebietes. Daher ergeben sich keine Standortalternativen.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bestand gesichert werden. Weiterhin sollen die Belange der angrenzenden, im Jahr 2011 eröffneten Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt / Main Berücksichtigung finden. Aufgrund der mit der Landebahn Nordwest verbundenen Immissionen sowie der Lage des Plangebietes im Siedlungsbeschränkungsbereich scheidet der Standort als Wohn- oder Mischgebiet aus.

Planungsalternativen ergeben sich somit ebenfalls nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.6 Verwendete technische Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

3.6.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ durchgeführt. Zur Beurteilung der Eingriffsintensität wurden die Bedeutung sowie die Empfindlichkeit und eventuelle Vorbelastungen der in Anspruch genommenen Flächen zugrunde gelegt.

Da durch den Bebauungsplan die bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet gesichert wird, ist vorerst nicht mit baulichen Veränderungen oder Eingriffen in die vorhandene Vegetation zu rechnen.

Betroffenheiten besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ergeben sich daher nicht.

Im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen sind jedoch die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.

3.6.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Geräusche

Zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan die im Folgenden aufgeführten technischen Regelwerke herangezogen:

- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 [16. BImSchV],
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Juli 2002 [DIN 18005],
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007.
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989 [DIN 4109],
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe April 1990 [RLS-90].

Die angewendeten Verfahren sind allgemein anerkannt. Technische Defizite oder Schwierigkeiten bei der Anwendung der Verfahren, die für die Ergebnisse der Umweltprüfung von Bedeutung sein könnten, sind nicht bekannt.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung sind nicht erforderlich.

Da durch den Bebauungsplan die bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet gesichert wird, ist vorerst nicht mit baulichen Veränderungen oder Eingriffen in die vorhandene Vegetation zu rechnen.

Betroffenheiten besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten bzw. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ergeben sich daher nicht.

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,3 ha.

Das Gewerbegebiet „Im Taubengrund" liegt im Süden des Kelsterbacher Stadtgebietes, unmittelbar nördlich angrenzend an den Frankfurter Flughafen (Landebahn Nord-West). Das Gebiet ist geprägt durch Nutzungen aus den Branchen Logistik, Speditionen, Luftfahrtdienstleistern, Kfz-Branchen, Hotel etc. Vereinzelt sind auch Wohnnutzungen anzutreffen.

Das Gebiet ist von der Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt nördlich der BAB 3 erheblich betroffen, da bei Anflug von Osten Überflüge in sehr geringer Höhe stattfinden. Damit verbunden sind hohe Lärmbelastungen für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Gebiet sowie hochbauliche Beschränkungen aufgrund der Anforderungen an die Luftverkehrssicherheit.

Infolge der veränderten Umfeld- und Umweltqualität durch den Neubau der Landebahn Nord-West zeichnen sich im Gewerbegebiet strukturelle Veränderungen ab bzw. haben bereits eingesetzt.

Defizite herrschen insbesondere in Bezug auf die bestehende Lärmbelastung sowie die Stellplatzsituation.

In dem vorhandenen Gewerbegebiet liegt derzeit nur für einen Teilbereich der Bebauungsplan „Am Grünen Weg" aus dem Jahr 1969 vor. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Dies ist als mit ursächlich für die städtebaulichen Probleme anzusehen, wie z.B. übermäßige Dichte oder Etablierung von allgemeinen Wohnnutzungen, die im Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulassungsfähig wären.

Angrenzend an das Bestandsgebiet betreibt die Stadt Kelsterbach derzeit ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/89 „Im Taubengrund". Hierbei handelt es sich um eine bisher unbebaute Erweiterungsfläche, die westlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzt.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und der vielfältigen Problemlagen ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Umstrukturierung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Ziele und Zwecke der Planung umfassen dabei insbesondere eine Klarstellung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zur Gebietsprofilierung und Konfliktminderung, insb. hinsichtlich gebietsfremder Wohnnutzungen, Einzelhandelsnutzungen, etc, die Festsetzung einer gebietsverträglichen baulichen Nutzungsdichte, die Sicherung der luftverkehrlichen Belange bzgl. zulässiger Gebäudehöhen, Baumaterialien, Dachkonstruktion und -aufbauten, etc., die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, insb. gegen Fluglärm, die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs, ggf. Anpassung Knotenpunkten an die geänderte Verkehrsfunktionen, Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten, die stadtgestalterische Aufwertung und Umsetzung einer Mindestdurchgrünung sowie die Vorbereitung von ggf. weiteren

Umsetzungsinstrumenten, wie Umlegung, Vorkaufsrechte, Beitragserhebung für den Ausbau von Erschließungsanlagen, städtebauliche Verträge.

3.8.1 Schutzgut Boden

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen bereits in Form von umfangreichen Bodenveränderungen, Befestigungen und Versiegelungen der Bestandsnutzungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht mit zusätzlichen Eingriffen bzw. über die bestehenden Eingriffe hinaus reichende Auswirkungen zu rechnen.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

3.8.2 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die bestehende Versiegelung führt bereits im Bestand zu einem erhöhten Maß an oberflächiger Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser und damit zu einer verminderten Versickerungsrate. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut daher keine über die bestehenden Belastungen hinaus reichende Auswirkungen zu erwarten.

Östlich an das Plangebiet grenzt ein bestehendes Trinkwasserschutzgebiet an. Da im vorliegenden Fall ein Bestandsgebiet planungsrechtlich gesichert wird, ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine Betroffenheit nicht gegeben ist.

3.8.3 Schutzgut Klima/Luft

Die vorhandene Versiegelung und Bebauung führt bereits im Bestand zu einer erhöhten sommerlichen Aufheizung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut Klima und Luft daher keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

3.8.4 Schutzgut Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Da durch den Bebauungsplan die bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet gesichert wird, ist vorerst nicht mit einem Abriss von Gebäuden bzw. einer Rodung von vorhandenen Gehölzen zu rechnen, durch die besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten bzw. die nach den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu bewerten wären. Daher kann im Rahmen des Bebauungsplanes auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Beurteilung verzichtet werden.

Im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen sind jedoch die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Unmittelbar südlich des Bebauungsplangebiets (angrenzend an die Straßen „Im Taubengrund“ und „Grenzweg“) befindet sich die östliche Spitze des FFH-Gebiets „Kelsterbacher Wald“ (5917-303). Dabei handelte es sich ursprünglich um ein ca. 453 ha großes, sehr eichen- und

altholzreiches, überwiegend mit Laubmischwald bestocktes Waldgebiet mit einem bedeutenden Hirschkäfervorkommen. Mit Erweiterung des Flughafens und dem Bau der neuen Landebahn wurden die Waldbestände gerodet, sodass die das FFH-Gebiet definierenden Strukturen und damit auch die schutzwürdigen Lebensräume und Arten zumindest im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangeltungsbereichs nicht mehr vorkommen. Entsprechende Konfliktpunkte mit den ursprünglichen Erhaltungszielen des FFH-Gebiets treten dementsprechend durch die Bebauungsplanänderung nicht mehr auf.

3.8.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die vorhandene Nutzung führt bereits im Bestand zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Erholungsfunktionen erfüllt das Plangebiet nicht.

Erhebliche, zusätzliche umweltbezogene Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind daher nicht zu erwarten.

3.8.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet ist im Bestand bereits versorgungstechnisch vollständig erschlossen.

Die Belange der Energienutzung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

3.8.7 Schutzgut Mensch

Auswirkungen von Geräuschen auf den Menschen

<u>Verkehrslärm</u>

Da aufgrund der unveränderten Verkehrssituation eine Deckungsgleichheit zwischen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall besteht, wurden für Immissionsorte an den Straßen in der Umgebung des Plangebietes folgende Beurteilungspegel ermittelt:

Am Tag ergeben sich im Bereich der Straße „Am Aspenhaag" Beurteilungspegel von bis zu 68,2 dB(A), im Bereich der „Mörfelder Straße" von bis zu 66,6 dB(A) und im Bereich der Straße „Im Taubengrund" von bis zu 65,7 dB(A).

In der Nacht sind durch Straßenverkehrslärm Beurteilungspegel im Bereich der Straße „Am Aspenhaag" von bis zu 58,9 dB(A), im Bereich der „Mörfelder Straße" von bis zu 57,4 dB(A) und im Bereich der Straße „Im Taubengrund" von bis zu 56,7 dB(A) zu erwarten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht werden an allen Gebäuden eingehalten.

<u>Gewerbelärm</u>

Da durch den Bebauungsplan die bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet gesichert wird, werden durch die Planung keine darüber hinausgehenden Einwirkungen begründet.

<u>Fluglärm</u>

Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen bereits erhebliche Geräuscheinwirkungen durch den Flughafen Frankfurt / Main und die angrenzende Landebahn Nordwest.

Nach den Anlagen der Lärmschutzbereichsverordnung befindet sich das Plangebiet sowohl in der Tag-Schutzzone 1 als auch in der Nacht-Schutzzone.

In den in der Anlage der Lärmschutzbereichsverordnung veröffentlichten Detailkarten sind für das Plangebiet am Tag äquivalente Dauerschallpegel zwischen LAeq Tag = 62 dB(A) im Nordwesten des Geltungsbereichs bis LAeq Tag = 73 dB(A) im Südosten und in der Nacht äquivalente Dauerschallpegel zwischen LAeq Nacht = 54 dB(A) im Nordwesten und LAeq Nacht = 62 dB(A) im Südosten dargestellt.

Die auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 und der §§ 7 und 9 Abs. 4 Satz 2 des Fluglärmgesetzes erlassene zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) enthält Regelungen zu Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Einrichtungen innerhalb der festgelegten Lärmschutzbereiche. Die 2. FlugLSV gilt allerdings nicht für Aufenthaltsräume in Gewerbebetrieben. Wohnnutzungen, auch als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, für die die Verordnung entsprechende Schallschutzanforderungen definiert, sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

Auswirkungen von Luftschadstoffen auf den Menschen

Die Belange der Luftreinhaltung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt.

V ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am __.__._____ die Aufstellung des Bebauungsplanes in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

1 Ziele der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbegebietes im Kelsterbacher Süden aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und vielfältiger Problemlagen im Bestand. Diese ergeben sich insb. durch die neuen Landebahn des Flughafens Frankfurt / Main nördlich der BAB 3 und die damit verbundenen hohe Lärmbelastungen für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie hochbauliche Beschränkungen aufgrund der Anforderungen der Luftverkehrssicherheit.

Aufgrund der geänderten Umfeld- und Umweltqualität zeichnen sich in dem Gewerbegebiet strukturelle Veränderungen ab bzw. haben bereits eingesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Veränderungen reicht der bestehende Bebauungsplan „Am Grünen Weg" aus dem Jahr 1969, der das Bestandsgebiet nur teilweise überplant, nicht mehr aus.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Klarstellung der zulässigen Art der baulichen Nutzung zur Gebietsprofilierung und Konfliktminderung, insb. hinsichtlich gebietsfremder Wohnnutzungen, Einzelhandelsnutzungen etc.
- Festsetzung einer gebietsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.
- Sicherung der luftverkehrlichen Belange bzgl. zulässiger Gebäudehöhen, Baumaterialien, Dachkonstruktion und -aufbauten, etc.
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen.
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs, ggf. Anpassung von Erschließungsanlagen / Knotenpunkten an die geänderte Verkehrsfunktionen, Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten.
- Stadtgestalterische Aufwertung und Umsetzung einer Mindestdurchgrünung.

2 Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.10.2013 bis 08.11.2013 im Rathaus der Stadt Kelsterbach die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen

Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Während der Auslegungsfrist wurde eine Stellungnahme vorgebracht.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken zu Fluglärm, Luftschadstoffen in Verbindung mit dem Flugverkehr sowie zu Wirbelschleppen vorgetragen sowie deren Auswirkungen auf insb. Wohnnutzungen.

  Hierzu wurde darauf verwiesen, dass die im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen Anspruch auf Erstattungen von Aufwendungen für Lärmschutzmaßnahmen sowie Entschädigungen für Beeinträchtigungen des Außenwohnbereiches nach §§ 9 und 10 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm haben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.10.2013 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs und des Vorentwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 15.11.2013 aufgefordert. Während dieser Zeit wurden 30 Äußerungen zur Planung vorgebracht.

- Seitens des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landentwicklung wurde auf den Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main und der Einhaltung der Vorgaben des Planergänzungsbeschlusses zum Thema Fluglärm sowie sonstige luftverkehrliche Belange verwiesen. Darüber hinaus wurde auf die Untersuchungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu NO2-Immissionen verwiesen. Ergänzend wurden die Vorgaben zu wirbelschleppensicheren Dachkonstruktionen angeregt. Ferner wurde eine Festsetzung bezüglich des Anlagenschutzbereiches gefordert.

  Es wurde entgegnet, dass der Planergänzungsbeschluss bei den Festsetzungen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werde. Ferner werde darauf hingewiesen, dass Einschränkungen angesichts der herausragenden Bedeutung des planfestgestellten Vorhabens hinzunehmen seien. Aussagen zu Dachkonstruktionen wurden im Rahmen der Festsetzungen präzisiert. Den Anregungen zum Anlageschutzbereich des Flughafens werde mit der Anpassung des Hinweises aufgrund der Anregungen der Deutschen Flugsicherung bereits entsprochen.

- Seitens der Fraport AG wurden Anregungen zum Bauschutz-/Hindernisinformationsbereich geäußert. Darüber hinaus wurde die Aufnahme eines Hinweises / einer Festsetzung zum Lärmschutzbereich angeregt. Ferner wurden aufgrund der Lärmthematik Vorschläge zur Art der baulichen Nutzung unterbreitet (Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Des Weiteren verwies die Fraport in ihrer Stellungnahme auf die Planergänzungsbeschlüsse zum Ausbau des Flughafens Frankfurt Main.

  Den Anregungen zur Regelung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wurde entsprochen. Den Vorgaben des Planergänzungsbeschlusses insb. bezüglich Lärm wurde entsprochen. Ergänzend wurde auf die Ergänzung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zur Offenlagefassung des Bebauungsplans hingewiesen.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden Bedenken bezüglich der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben vorgebracht. Diese

widersprächen den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Ferner wurden Anregungen zum Thema Luftverkehr vorgebracht. Des Weiteren wurden Anregungen und Bedenken zu den Themen Grundwasser (Lage im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried) und Bodenschutz vorgebracht.

Es wurde entgegnet, dass die Vorgaben der Landesplanung aufgrund der Festsetzungen insb. zu zentrenrelevantem Einzelhandel eingehalten würden. Den Anregungen zum Thema Luftverkehr wurde bereits bezüglich der Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung entsprochen. Der Anregung zum Thema Grundwasser wurde durch die Aufnahme eines Hinweises zur Lage im Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried entsprochen. Bezüglich der Hinweise zum Bodenschutz wurde ein bereits im Bebauungsplan vorhandener Hinweis angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 21.09.2015 bis einschließlich 23.10.2015 im Rathaus der Stadt Kelsterbach gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 08.09.2015 von der Auslegung benachrichtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken wegen möglicher Einschränkungen der ausgeübten gewerblichen Nutzung aufgrund der Verkehrsführung vorgebracht.

  Es wurde entgegnet, dass die Festsetzung der Verkehrsflächen anhand der vorhandenen Strukturen und Parzellen festgesetzt worden ist, gleichwohl die Möglichkeit z.B. der Anlage eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Mörfelder Straße / Im Taubengrund gegeben ist.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen den Ausschluss von Wohnnutzungen vorgebracht. Bestehende Nutzungen würden unzulässiger Weise eingeschränkt.

  Es wurde entgegnet, dass der Ausschluss aufgrund der vom Bebauungsplan unabhängigen Fluglärmbelastung getroffen wird. Darüber hinaus wurde entgegnet, dass bestehende Nutzungen Bestandsschutz genießen und zukünftig eine geeignete gewerbliche Nutzugsmöglichkeiten auch ohne Betriebswohnungen möglich sind.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen vorgebracht. Diese sei in der Abgrenzung der einzelnen den unterschiedlich festgesetzten Gewerbegebieten zugeordneten Höhenfestsetzungen nicht nachvollziehbar.

  Es wurde entgegnet, dass die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen u. a. aufgrund luftverkehrlicher Vorgaben festgesetzt wurde. Insgesamt wird für das Baugebiet eine städtebaulich schlüssige Höhenstaffelung von Westen nach Osten vorgenommen, die sich auch an den vorhandenen Strukturen orientiert. Weiterhin ist eine Differenzierung der Höhen auch aufgrund des i. W. von Süden nach Norden ansteigenden Geländes erforderlich. Im Rahmen einer Überprüfung der festgesetzten Höhen wurden jedoch die Zuordnungen zu einzelnen Baufeldern und damit Anpassungen vorgenommen. So wurde der betroffene Bereich nach erneuter Überprüfung der Bestandssituation in den

festgesetzten GE 2 mit einer OK max. von 14 m angehoben. Ergänzend. wurde im Rahmen der Festsetzungen angepasst, dass eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen um 1,0 m zulässig ist, wenn diese luftverkehrlichen Belangen nicht entgegen steht.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen den Ausschluss bzw. die Beschränkung des Sortiments im Einzelhandel vorgebracht.

  Es wurde entgegnet, dass die Festsetzungen den Vorgaben der Regionalplanung und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kelsterbach entsprechen. Die vorliegenden Bauakten wurden ausgewertet. Nach den Bauakten ist begrifflich nicht ausdrücklich eine Einzelhandelsnutzung oder ein Einzelhandelsbetrieb genehmigt. Überwiegend werden Bezeichnungen wie Getränkelager bzw. Getränkevertrieb oder Biervertrieb verwendet. Danach kann angenommen werden, dass der Schwerpunkt des Betriebes in der Auslieferung von Getränken lag.

  Soweit dennoch von einem genehmigten Einzelhandelsbetrieb auszugehen ist, genießt dieser Bestandsschutz.

  Von Festsetzungen zu Erweiterungsmöglichkeiten wird abgesehen weil

  - Einzelhandelsnutzung im Plangebiet dem Einzelhandelskonzept der Stadt widerspricht,
  - Einzelhandelsnutzung den Zielen der Landesplanung widerspricht,
  - die Stadt dem Eigentümer an anderer Stelle im Stadtgebiet in integrierter Lage die Errichtung eines Getränkemarktes ermöglicht hat,
  - in den Stellungnahmen nicht dargelegt wurde, dass konkrete Erweiterungsabsichten bestehen bzw. welche konkreten Erweiterungen zur Sicherung des Betriebes erforderlich sind,
  - für die Stadt auch objektiv nicht erkennbar ist, dass der bestehende Betrieb, der neben dem eigentlichen Verkaufsraum über umfangreiche Lagerflächen verfügt, nur mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden kann.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Festsetzung der Baumassenzahl von 10,0 bei gleichzeitiger Festsetzung einer baulichen Höhe von 12,0 m vorgebracht. Diese sei nicht zu erreichen.

  Die Planung wurde entsprechend auf eine zulässige Baumassenzahl von 9,5 für die Bereiche mit einer festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m angepasst.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Festsetzung der GRZ von 0,8 vorgebracht. Diese sei zu gering bemessen.

  Es wurde entgegnet, dass die Festsetzung zum einen das Höchstmaß gem. BauNVO wiedergibt, zum anderen im Bereich des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ bereits eine Steigerung von 0,6 auf 0,8 berücksichtigt.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Festsetzungen zum Lärmschutz vorgebracht. Diese sei zu restriktiv.

  Es wurde entgegnet, dass die Festsetzung aufgrund der hohen Fluglärmeinwirkungen und der Anforderungen der DIN 4109 erforderlich sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.09.2015 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 23.10.2015 aufgefordert. Während dieser Zeit wurden 36 Äußerungen zur Planung vorgebracht.

- Seitens Hessen Mobil wurde vorgebracht, dass entlang der Bundesautobahnen eine Bauverbotszone von 40 m bestehe; diese werde mit den festgesetzten Baugrenzen nicht eingehalten. Ferner wurde vorgebracht, dass durch Nutzungsänderungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein verändertes Verkehrsaufkommen möglich sei, welches den Betrieb des Flughafens einschränken könne. Gefordert wurden eine Verkehrsuntersuchung mit Abschätzung des Verkehrsaufkommens sowie ein Leistungsfähigkeitsnachweis für die Knotenpunkte im potentiellen Einflussbereich des Bebauungsplanes.

  Mit Ausnahme bestehender Bebauung wurden die Baugrenzen entsprechend der Bauverbotszone angepasst. Es wurde des Weiteren entgegnet, dass es sich in maßgeblichem Umfang um die Überplanung eines bestehenden Gebietes, nicht um die erstmalige Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen handele; Auswirkungen auf die verkehrliche Entwicklung des Gebietes seien daher nicht zu erwarten; entsprechend wurde die Erstellung einer Verkehrsuntersuchung sowie von Leistungsfähigkeitsnachweisen als nicht notwendig erachtet.

- Seitens des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landentwicklung wurde auf den Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main und der Einhaltung der Vorgaben des Planergänzungsbeschlusses zum Thema Fluglärm sowie sonstige luftverkehrliche Belange verwiesen. Darüber hinaus wurde auf die Untersuchungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu NO2-Immissionen verwiesen. Ergänzend wurden die Vorgaben zu wirbelschleppensicheren Dachkonstruktionen angeregt. Ferner wurde eine Festsetzung bezüglich des Anlagenschutzbereiches gefordert.

  Es wurde entgegnet, dass der Planergänzungsbeschluss bei den Festsetzungen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werde. Ferner werde darauf hingewiesen, dass Einschränkungen angesichts der herausragenden Bedeutung des planfestgestellten Vorhabens hinzunehmen seien. Aussagen zu Dachkonstruktionen würden im Rahmen der Festsetzungen präzisiert. Den Anregungen zum Anlageschutzbereich des Flughafens wurde mit der Anpassung des Hinweises zum Anlagenschutzbereich entsprochen.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde auf die Stellungnahme im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Ergänzend wurden Anregungen zu den Hinweisen zum Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main, dem Lärmschutzbereich des

Flughafens Frankfurt Main, Baumpflanzungen sowie zu Bodeneingriffen vorgebracht. Ferner wurde der Ausschluss von Wohnnutzungen gefordert.

Es wurde entgegnet, dass die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bereits den Ausschluss von Wohnnutzungen beinhaltet. Ferner wurden die Hinweise zum Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main, dem Lärmschutzbereich des Flughafens Frankfurt Main, Baumpflanzungen sowie zu Bodeneingriffen angepasst.

- Seitens des Kreises Groß-Gerau wurden Anregungen zur Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen von Stellplätzen vorgebracht. Ferner wurden Anregungen zur Thematik Gefahrenabwehr vorgebracht.

  Die Festsetzung zu wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen wurde angepasst. Ferner wurde entgegnet, dass die Anregungen zur Gefahrenabwehr teilweise aufgrund der Bestandssituation bereits erfüllt werden (Vorhandensein von Hydranten), oder nachgelagerte Verfahren beträfen (Anforderungen an Rettungswege bei Gebäuden).

- Seitens der Fraport AG wurde die Aufnahme eines Hinweises / einer Festsetzung zum Lärmschutzbereich angeregt.

  Bezüglich des Fluglärms wurde der bestehende Hinweis angepasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans zur erneuten Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 04.07.2016 bis einschließlich 08.08.2016 im Rathaus der Stadt Kelsterbach öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind drei Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen vorgebracht. Diese sei in der Abgrenzung der einzelnen den unterschiedlich festgesetzten Gewerbegebieten zugeordneten Höhenfestsetzungen nicht nachvollziehbar. Es erfolge zum Teil eine Benachteiligung.

  Es wurde entgegnet, dass die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen u. a. aufgrund luftverkehrlicher Vorgaben festgesetzt wurde. Insgesamt wird für das Baugebiet eine städtebaulich schlüssige Höhenstaffelung von Westen nach Osten vorgenommen, die sich auch an den vorhandenen Strukturen orientiert und in Einzelfällen Bestandsgebäude berücksichtigt. Weiterhin ist eine Differenzierung der Höhen auch aufgrund des i. W. von Süden nach Norden ansteigenden Geländes erforderlich. Der Bestand ist durch die Höhenfestsetzungen mindestens gedeckt oder es ergeben sich darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Begrenzung des Einzelhandels vorgebracht. Hierdurch werde eine bestehende Nutzung (hier Getränkehandel) eingeschränkt. Zudem liege hierdurch eine Existenzgefährdung vor.

  Es wurde entgegnet, dass die Festsetzungen den Vorgaben der Regionalplanung und den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kelsterbach entsprechen. Die vorliegenden Bauakten wurden ausgewertet. Nach den Bauakten ist begrifflich nicht

ausdrücklich eine Einzelhandelsnutzung oder ein Einzelhandelsbetrieb genehmigt. Überwiegend werden Bezeichnungen wie Getränkelager bzw. Getränkevertrieb oder Biervertrieb verwendet. Danach kann angenommen werden, dass der Schwerpunkt des Betriebes in der Auslieferung von Getränken lag.

Soweit dennoch von einem genehmigten Einzelhandelsbetrieb auszugehen ist, genießt dieser Bestandsschutz.

Von Festsetzungen zu Erweiterungsmöglichkeiten wird abgesehen weil

- Einzelhandelsnutzung im Plangebiet dem Einzelhandelskonzept der Stadt widerspricht,
- Einzelhandelsnutzung den Zielen der Landesplanung widerspricht,
- die Stadt dem Eigentümer an anderer Stelle im Stadtgebiet in integrierter Lage die Errichtung eines Getränkemarktes ermöglicht hat,
- in den Stellungnahmen nicht dargelegt wurde, dass konkrete Erweiterungsabsichten bestehen bzw. welche konkreten Erweiterungen zur Sicherung des Betriebes erforderlich sind,

für die Stadt auch objektiv nicht erkennbar ist, dass der bestehende Betrieb, der neben dem eigentlichen Verkaufsraum über umfangreiche Lagerflächen verfügt, nur mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden kann.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen den Ausschluss von Wohnnutzungen vorgebracht. Bestehende Nutzungen würden in unzulässiger Weise eingeschränkt. Darüber hinaus erfüllten die derzeit bewohnten Objekte eine „Überwachungsfunktion“ im Gebiet.

  Es wurde entgegnet, dass der Ausschluss aufgrund der vom Bebauungsplan unabhängigen Fluglärmbelastung getroffen wird. Allgemeine Wohnnutzungen sind in Gewerbegebieten ohnehin nicht zulässig. Darüber hinaus wurde entgegnet, dass bestehende genehmigte Nutzungen Bestandsschutz genießen. Es droht daher keine Nutzungsuntersagung.

  Dies wäre nur der Fall, wenn die ausgeübte Nutzung von der genehmigten Nutzung abweicht. Unzulässig werden nur über den Substanzerhalt hinausgehende Änderungen und Erweiterungen.

  Schließlich besteht im Gewerbegebiet rechtlich gar keine Möglichkeit, eine allgemeine Wohnnutzung als zulässig festzusetzen. Dies widerspricht der Systematik der BauNVO. In Betracht kämen allenfalls Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauGB, mit denen bestimmte Änderungen oder Erweiterungen der an sich unzulässigen Bestandsnutzung ermöglicht würden. Dies würde aber eine Intensivierung der Wohnnutzung im Gewerbegebiet nach sich ziehen, was insbesondere in dem hoch belasteten Gebiet im Taubengrund nicht planerisches Ziel der Stadt ist.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Festsetzungen der GRZ von 0,8 borgebracht. Aufgrund der Belastung durch den Flugverkehr sei eine GRZ von 0,9 darstellbar.

  Es wurde entgegnet, dass die Belastungen durch den Flugverkehr keine Festsetzung einer GRZ von 0,9 rechtfertigt. Zudem handelt es sich bei der Festsetzung um das in der BauNVO festgelegte Höchstmaß.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Festsetzungen zum Lärmschutz vorgebracht. Diese sei zu restriktiv.

  Es wurde entgegnet, dass die Festsetzung aufgrund der hohen Fluglärmeinwirkungen und der Anforderungen der DIN 4109 erforderlich sind.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die als Grundlage der Festsetzungen zum Schallschutz getroffenen Prognosen vorgebracht.

  Es wurde entgegnet, dass die vorhandenen Schallprognosen für die Zwecke des vorliegenden Bebauungsplanes ausreichend und aufgrund der hohen Fluglärmeinwirkungen und der Anforderungen der DIN 4109 auch erforderlich sind.

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegenüber der Planung aufgrund der Luftqualität vorgebracht. Diese werde bei der Planung nur unzureichend berücksichtigt.

  Es wurde entgegnet, dass im Ergebnis in der zusammenfassenden Würdigung und Abwägung zum Planfeststellungsbeschluss folgendes festgestellt wird: „Auswirkungen auf die Luftqualität im Ballungsraum Rhein-Main sind angesichts der herausragenden Bedeutung des planfestgestellten Vorhabens hinzunehmen. Die vorhabenbedingten Schadstoffemissionen begründen keine Gefahr für die menschliche Gesundheit. Die prognostizierten Überschreitungen der einschlägigen Immissionsgrenzwerte sind zumeist auf das Flughafengelände selbst, die unmittelbar an den Flughafen angrenzenden Waldflächen und die Autobahnen A 3, A 5 und A 67 beschränkt, wo sich Menschen nicht über einen relevanten Zeitraum aufhalten. Dass der NO2-Jahresmittelwert von 40 µg/m³ am südlichen Rand der Wohnbebauung von Kelsterbach geringfügig überschritten wird, steht der Planfeststellung ebenfalls nicht entgegen."

- Seitens der Öffentlichkeit wurden Bedenken gegen die Planung vorgebracht, die Sicherheitsbelange der Arbeitsbevölkerung, z.B. durch herabstürzende Dachziegel aufgrund von Wirbelschleppen werde nicht in ausreichendem Maße eingegangen.

  Es wurde entgegnet, dass es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, sich ein zusätzliches Gefahrenpotential dadurch nicht ergibt. Zudem war dies im Rahmen der Planfeststellung des Flughafens zu prüfen und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl wird durch Festsetzung zu Dacheindeckungen der Gefahr herabfallender Ziegel entgegengewirkt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.03.2018 unter Beifügung des erneuten Entwurfs des Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.04.2018 aufgefordert. Während dieser Zeit wurden 9 Äußerungen zur Planung vorgebracht.

- Seitens des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landentwicklung wurde auf den Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main und der Einhaltung der Vorgaben des Planergänzungsbeschlusses zum Thema Fluglärm sowie sonstige luftverkehrliche Belange verwiesen. Darüber hinaus wurde auf die Untersuchungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu NO2-Immissionen verwiesen. Ergänzend wurden die Vorgaben zu wirbelschleppensicheren Dachkonstruktionen angeregt. Ferner wurde eine Festsetzung bezüglich des Anlagenschutzbereiches gefordert.

  Es wurde entgegnet, dass der Planergänzungsbeschluss bei den Festsetzungen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt werde. Ferner werde darauf hingewiesen, dass Einschränkungen angesichts der herausragenden Bedeutung des planfestgestellten Vorhabens hinzunehmen seien. Aussagen zu Dachkonstruktionen würden im Rahmen der Festsetzungen präzisiert. Den Anregungen zum Anlageschutzbereich des Flughafens wurde mit der Anpassung des Hinweises zum Anlagenschutzbereich entsprochen.

- Seitens des Kreisausschusses Groß-Gerau wurden Anregungen zu den Festsetzungen bezüglich der Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen geäußert; diese seien in dieser Form lediglich für Pkw zulässig. Darüber hinaus wurde eine Anregung zum Erlaubnisbedarf bei Versickerung mitgeteilt. Diese sei in der entsprechenden Festsetzung zu ergänzen.

  Es wurde entgegnet, dass in beiden Fällen der Anregung zur Ergänzung der Festsetzungen gefolgt wird.

- Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden Bedenken bezüglich der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben vorgebracht. Diese widersprächen den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

  Es wurde entgegnet, dass die Vorgaben der Landesplanung aufgrund der Festsetzungen insb. zu zentrenrelevantem Einzelhandel eingehalten würden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange fanden mit der Planung Berücksichtigung durch Festsetzung zu

- Maß der baulichen Nutzung.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.
- Maßnahmen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die ermittelten Umweltbelange gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung dargelegt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird für die untersuchten Umweltbelange festgestellt:

Schutzgut Boden

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen bereits in Form von umfangreichen Bodenveränderungen, Befestigungen und Versiegelungen der Bestandsnutzungen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher nicht mit zusätzlichen Eingriffen bzw. über die bestehenden Eingriffe hinaus reichende Auswirkungen zu rechnen.

Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die bestehende Versiegelung führt bereits im Bestand zu einem erhöhten Maß an oberflächiger Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser und damit zu einer verminderten Versickerungsrate. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut daher keine über die bestehenden Belastungen hinaus reichende Auswirkungen zu erwarten.

Östlich an das Plangebiet grenzt ein bestehendes Trinkwasserschutzgebiet an. Da im vorliegenden Fall ein Bestandsgebiet planungsrechtlich gesichert wird, ist davon auszugehen, dass durch die Planung eine Betroffenheit nicht gegeben ist.

Schutzgut Klima / Luft

Die vorhandene Versiegelung und Bebauung führt bereits im Bestand zu einer erhöhten sommerlichen Aufheizung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut Klima und Luft daher keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope / Artenschutz

Da durch den Bebauungsplan die bestehende Bebauung und Nutzung im Plangebiet gesichert wird, ist vorerst nicht mit einem Abriss von Gebäuden bzw. einer Rodung von vorhandenen Gehölzen zu rechnen, durch die besonders bzw. streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen sein könnten bzw. die nach den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu bewerten wären. Daher kann im Rahmen des Bebauungsplanes auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Beurteilung verzichtet werden.

Im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen sind jedoch die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Unmittelbar südlich des Bebauungsplangebiets (angrenzend an die Straßen „Im Taubengrund“ und „Grenzweg“) befindet sich die östliche Spitze des FFH-Gebiets „Kelsterbacher Wald“ (5917-303). Dabei handelte es sich ursprünglich um ein ca. 453 ha großes, sehr eichen- und altholzreiches, überwiegend mit Laubmischwald bestocktes Waldgebiet mit einem bedeutenden Hirschkäfervorkommen. Mit Erweiterung des Flughafens und dem Bau der neuen Landebahn wurden die Waldbestände gerodet, sodass die das FFH-Gebiet definierenden Strukturen und damit auch die schutzwürdigen Lebensräume und Arten zumindest im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangeltungsbereichs nicht mehr vorkommen. Entsprechende Konfliktpunkte mit den ursprünglichen Erhaltungszielen des FFH-Gebiets treten dementsprechend durch die Bebauungsplanänderung nicht mehr auf.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Die vorhandene Nutzung führt bereits im Bestand zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Erholungsfunktionen erfüllt das Plangebiet nicht.

Erhebliche, zusätzliche umweltbezogene Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind daher nicht zu erwarten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Bestandsgebiet planungsrechtlich überplant, so dass sich kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden ergibt. Da bereits vor der planerischen Entscheidung Eingriffe erfolgt sind bzw. nach dem Bebauungsplan „Am Grünen Weg“ zulässig waren, kann im vorliegenden Fall auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden Fluglärmeinwirkungen ergeben sich im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Zum Schutz von Büro- und Aufenthaltsräumen sind daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus, da diese keine Schutzwirkung gegenüber den Fluglärmeinwirkungen entfalten können.

Die auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 und der §§ 7 und 9 Abs. 4 Satz 2 des Fluglärmgesetzes erlassene zweite Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV) enthält Regelungen zu Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Einrichtungen innerhalb der festgelegten Lärmschutzbereiche. Die 2. FlugLSV gilt allerdings nicht für Aufenthaltsräume in Gewerbebetrieben. Wohnnutzungen, auch als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, für die die Verordnung entsprechende Schallschutzanforderungen definiert, sind innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet ist im Bestand bereits versorgungstechnisch vollständig erschlossen.

Die Belange der Energienutzung sind durch die Planung nicht in besonderer Weise berührt. Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie eine energieeffiziente Bauweise werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen.

4 Planungs- und Standortalternativen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Bestandsüberplanung eines bestehenden Gewerbegebietes. Daher ergeben sich keine Standortalternativen.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bestand gesichert werden. Weiterhin sollen die Belange der angrenzenden, im Jahr 2011 eröffneten Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt / Main Berücksichtigung finden. Aufgrund der mit der Landebahn Nordwest verbundenen Immissionen sowie der Lage des Plangebietes im Siedlungsbeschränkungsbereich scheidet der Standort als Wohn- oder Mischgebiet aus.

Planungsalternativen ergeben sich somit ebenfalls nicht.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes 8
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (Stand 2012) 11
Abbildung 3: Bebauungsplan „Am Grünen Weg" – Satzungsfassung 12
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 3/89 „Im Taubengrund", links: rechtskräftiger Bebauungsplan (April 2000)– rechts: 1. Änderung – Stand Entwurf zur erneuten Offenlage (Mai 2015) 13
Abbildung 5: Umbauplanung Knotenpunkt Im Taubengrund / Mörfelder Straße 20
Abbildung 6: Ausschnitt aus Übersichtskarte Tag-Schutzzonen, Anlage 2 (zu § 3) Karte 2 Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main (EDDF), ohne Maßstab 25
Abbildung 7: Ausschnitt aus Detailkarten 4 Tag, Blatt 12 und 21, ohne Maßstab 25
Abbildung 8: Auszug Übersichtsplan Landebahn Nordwest mit Bauschutzbereich 27
Abbildung 9: Zonen zum Gefährdungspotenzial von Wirbelschleppen für Personen – Planungsfall 2020 (Untersuchungshöhe 25 m) 28
Abbildung 10: Zonen zum Gefährdungspotenzial von Wirbelschleppen für Gebäude – Planungsfall 2020 (Untersuchungshöhe 25 m) 28
Abbildung 11: Zonen zum Einzelrisiko – Planungsfall 2020 (Untersuchungshöhe 25 m) 29
Abbildung 12: Auszug aus dem Landschaftsplan – Entwicklungskarte 2000 34
Abbildung 13: FFH-Gebiet „Kelsterbacher Wald" (grau schaffierte Fläche) 35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung) 9
Tabelle 2: Altstandorte im Plangebiet 14
Tabelle 3: Qualitätsstufen des Knotenpunktes „Im Taubengrund / Mörfelder Straße" in unterschiedlichen Ausbauformen 20
Tabelle 4: Verkehrsbelastung Ist-Zustand 2010/2012 22
Tabelle 5: Verkehrsbelastung Prognose-Nullfall / -Planfall 23
Tabelle 7: resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R'W,res nach 2. FlugLSV 26
Tabelle 8: Flächenbilanzierung entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen (ca. Flächenangaben) 31
Tabelle 9: Kosten (ca.-Angaben; netto, exkl. Nebenkosten, ohne Planungskosten) 31