Anlage 5

Bebauungsplan Nr. 3/2012 „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung“

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Planungsziele der Änderung

Bei den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans handelt es sich ausschließlich um Präzisierungen oder Verschärfungen von bereits bestehenden Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen mit Bezug auf die Thematik „weitergehender vorsorglicher Ausschluss von Gefahrenpotentialen für die Grundwasserentnahme“.

Angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Brunnen mit Trinkwasserqualität, die einer privaten industriellen (nicht-öffentlichen) Wasserversorgung dienen, diese sind in den bestehenden Bebauungsplänen mit „Br“ gekennzeichnet.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, durch eine Klarstellung und Präzisierung der Festsetzungen und Hinweise ein verbessertes Nebeneinander von Grundwasserentnahme und gewerblicher Nutzung zu erreichen.

2. Plangebiet - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerisch dargestellten Umgriff des Bebauungsplans als Anlagen zu diesem Beschluss.

3. Planinhalte - Konzept Vorentwurf der Änderung

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Änderungen beschränken sich auf Korrekturen, Präzisierungen und Verschärfungen in den Formulierungen der Textfestsetzungen und der Hinweise:

Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Änderungen beinhalten Korrekturen und Konkretisierungen bezüglich der Versickerung des Regen- und Oberflächenwassers.

Unter „1 Art der baulichen Nutzung – 1.2.4“ kommt es zu einer Erweiterung der Flächen (um die Flächen F12, F13) auf denen abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig sind.

Unter „1 Art der baulichen Nutzung – 1.2.5“ kommt es zur neuen Festsetzung (auf den Flächen F12, F13), dass abweichend von §8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO LKW- oder PKW-Waschanlagen nicht zulässig sind.

Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans

„1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

...

1.2.4

Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche M3+4 und F12 und F13 abweichend von § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig. (§1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.5

Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen F12 und F13 abweichend von § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO LKW- oder PKW-Waschanlagen nicht zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO)
..."

Hinweise

Bei der Versickerung des Regenwassers unter A1wurde das zuständige Gesetz korrigiert. §51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz wurde durch §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ersetzt.

Als Begriffskonkretisierung wird der Hinweis zur Versickerung des Regenwassers ergänzt, dass auf den Flächen F12, F13 eine Versickerung des Oberflächenwassers von bebauten oder befestigten Flächen ausgeschlossen ist.

Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans

„A Hinweise (§ 9 Abs.5 BauGB)

A1

...

Versickerung des Regenwassers
Von einer Versickerung des Regenwassers, welche nach ~~§51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)~~ § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in geeigneten Fällen durchgeführt werden soll, ist auf allen Teilflächen abzusehen.

Versickerung des Oberflächenwassers
Eine Versickerung des Oberflächenwassers (Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen), welche nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in geeigneten Fällen durchgeführt werden soll, ist auf den Teilflächen F12 und F13 ausgeschlossen."

4. Planinhalte - Fachplanungen

Sonstige Planinhalte sind nicht betroffen. Eine Überarbeitung oder Anpassung von Gutachten (Verkehr/ Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz/ Boden, Grundwasser, Kontamination & Grundwassermodell/ Schall, Immissionen & Emissionen/ Schutzzonen) ist nicht erforderlich, da deren Inhalte durch die Änderung nicht betroffen sind. Die Änderungen zielen lediglich auf eine Präzisierung oder Verschärfung der bereits getroffenen Festsetzungen & Hinweise.

Anlage 5

Bebauungsplan Nr. 2/2012 „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach Erweiterung 1. Änderung“

I. Begründung zum Bebauungsplan

1. Planungsziele der Änderung

Bei den vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans handelt es sich ausschließlich um Präzisierungen oder Verschärfungen von bereits bestehenden Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweisen mit Bezug auf die Thematik „weitergehender vorsorglicher Ausschluss von Gefahrenpotentialen für die Grundwasserentnahme“.

Angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Brunnen mit Trinkwasserqualität, die einer privaten industriellen (nicht-öffentlichen) Wasserversorgung dienen, diese sind in den bestehenden Bebauungsplänen mit „Br“ gekennzeichnet.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, durch eine Klarstellung und Präzisierung der Festsetzungen und Hinweise ein verbessertes Nebeneinander von Grundwasserentnahme und gewerblicher Nutzung zu erreichen.

2. Plangebiet - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerisch dargestellten Umgriff des Bebauungsplans als Anlagen zu diesem Beschluss.

3. Planinhalte - Konzept Vorentwurf der Änderung

Eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die Änderungen beschränken sich auf Korrekturen, Präzisierungen und Verschärfungen in den Formulierungen der Textfestsetzungen und der Hinweise:

Art der baulichen Nutzung

Die textlichen Änderungen beinhalten Korrekturen und Konkretisierungen bezüglich der Versickerung des Regen- und Oberflächenwassers.

Unter „1 Art der baulichen Nutzung – 1.2.3“ kommt es zu einer Erweiterung der Flächen (um die Flächen F13, F14) auf denen abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig sind.

Unter „1 Art der baulichen Nutzung – 1.2.4“ kommt es zur neuen Festsetzung (auf den Flächen F13, F14), dass abweichend von §8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO LKW- oder PKW-Waschanlagen nicht zulässig sind.

Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans

„1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

...

1.2.3

Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche F13 und F14 abweichend von § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig. (§1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.4

Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen F13 und F14 abweichend von § 8 Abs.2 Nr. 1 BauNVO LKW- oder PKW-Waschanlagen nicht zulässig.
(§1 Abs. 5 BauNVO)
..."

Hinweise

Bei der Versickerung des Regenwassers unter A1 wurde das zuständige Gesetz korrigiert. §51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz wurde durch §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ersetzt.

Als Begriffskonkretisierung wird der Hinweis zur Versickerung des Regenwassers ergänzt, dass auf den Flächen F13, F14 eine Versickerung des Oberflächenwassers von bebauten oder befestigten Flächen ausgeschlossen ist.

Änderung der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans

„A Hinweise (§ 9 Abs.5 BauGB)

A1

...

Versickerung des Regenwassers

Von einer Versickerung des Regenwassers, welche nach ~~§51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG)~~ § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in geeigneten Fällen durchgeführt werden soll, ist auf allen Teilflächen abzusehen.

Versickerung des Oberflächenwassers

Eine Versickerung des Oberflächenwassers (Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen), welche nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in geeigneten Fällen durchgeführt werden soll, ist auf den Teilflächen F13 und F14 ausgeschlossen.

4. Planinhalte - Fachplanungen

Sonstige Planinhalte sind nicht betroffen. Eine Überarbeitung oder Anpassung von Gutachten (Verkehr/ Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz/ Boden, Grundwasser, Kontamination & Grundwassermodell/ Schall, Immissionen & Emissionen/ Schutzzonen) ist nicht erforderlich, da deren Inhalte durch die Änderung nicht betroffen sind. Die Änderungen zielen lediglich auf eine Präzisierung oder Verschärfung der bereits getroffenen Festsetzungen & Hinweise.

Bebauungspläne Mönchhof

Begründung zu den Bebauungsplänen:

A) Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung

B) Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung

C) Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Ergänzung

D) Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung

E) Mönchhof / Teilbereich Raunheim Ergänzung

Auftraggeber:

Stadt Kelsterbach
Magistrat der Stadt Kelsterbach
Mörfelder Straße 33
65451 Kelsterbach

Stadt Raunheim
Magistrat der Stadt Raunheim
Schulstraße 2
65479 Raunheim

Bearbeitung:

ZieglerConsult GmbH
Eschersheimer Landstraße 301
60320 Frankfurt am Main

Gemeinsam mit:

Eisenmann Wahl Birk
Bopserstraße 17
70180 Stuttgart

Wentz Conzept Projektstrategie GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung 1

2 Plangebiet 1

2.1 Lage und Größe des Plangebietes 1

2.2 Geltungsbereich 2

A) Geltungsbereich Kelsterbach Aufhebung 2
B) Geltungsbereich Kelsterbach 1. Änderung 2
C) Geltungsbereich Kelsterbach Erweiterung 2
D) Geltungsbereich Raunheim 1. Änderung 2
E) Geltungsbereich Raunheim Erweiterung 2

2.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft 3

2.3.1 Städtebaulicher Grundvertrag vom 10.08.2007 3
2.3.2 Schutzbereiche Brunnenanlage Mönchhof und Leitungstrassen 3
2.3.3 Vereinbarung über die Einrichtung eines Nebenanschlusses 3
2.3.4 Erklärung der Städte zur Abstufung der Bundesstraße 43 zur Gemeindestraße 3
2.3.5 Verwaltungsvereinbarung über die äußere verkehrliche Erschließung des Mönchhofgeländes 4
2.3.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried 4
2.3.7 Hochwassergefahr 4
2.3.8 Genehmigungserfordernis bei Grundwasserhaltemaßnahmen 4
2.3.9 Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt am Main 5

2.4 Plangrundlage 5

3 Verfahren 5

3.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 5

A) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' 5
B) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' 5
C) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' 6
D) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' 6
E) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' 6

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 6

A) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' 6
B) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' 7

C) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'....7
D) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'....7
E) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'....8

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)....8

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)....8

3.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit in Kelsterbach....8

3.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit in Raunheim....8

3.5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)....9

4 Übergeordnete Planung, Fachplanungen und vorbereitende Bauleitplanung....9

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)....9

4.2 Fachplanungen....9

4.2.1 Vogelschutzgebiet....9

4.2.2 Planfeststellungsbeschluss Landebahn....10

4.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen....10

5 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze....10

6 Planinhalte – städtebauliches Konzept....11

7 Fachgutachten....13

7.1 Verkehr....13

7.2 Schalltechnische Untersuchung....14

7.3 Sicherheits- und Schutzzonen....15

7.4 Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell....17

7.5 Landschaftsplanerischer Beitrag....17

A) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'....21
B) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'....21
C) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'....22
D) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan

'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'.....22
E) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'.....22

7.6 Verträglichkeitsstudie für das Vogelschutzgebiet.....22

7.7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....24

8 Planinhalte – Begründung.....25

8.1 Festsetzungen.....25

8.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO).....25

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § § 16 bis 21 a BauNVO).....27

8.1.3 Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare
Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....29

8.1.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....30

8.1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....30

8.1.6 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB).....31

8.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen
Umwelteinwirkungen(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB,
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....36

8.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....39

8.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).....41

8.4 Hinweise und Vorschlagsliste Pflanzen.....42

8.4.1 Hinweise.....42

8.4.2 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den
Bebauungsplan: "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen"
(§ 9 Abs. 4 BauGB).....45

8.4.3 Vorschlagliste Pflanzen.....46

9 Geltungsbereiche und Flächenbilanzen.....49

9.1 Geltungsbereiche.....49

A) Geltungsbereich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'.....50

B) Geltungsbereich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'.....51

C) Geltungsbereich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'....52
D) Geltungsbereich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'....53
E) Geltungsbereich Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'....54

9.2 Flächenbilanzen....55
A) Flächenbilanz Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'....55
B) Flächenbilanz Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'....56
C) Flächenbilanz Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'....57
D) Flächenbilanz Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'....58
E) Flächenbilanz Bebauungsplan
'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'....59

10 Übersicht Anlagen....60

1 Vorbemerkung

Die Städte Kelsterbach und Raunheim haben im Jahr 2001 die Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim' auf Basis der Grundzüge der im Jahr 1995 vereinbarten Landes- und Regionalplanung beschlossen. Die Städte haben ihre Bebauungspläne jeweils aufeinander abgestimmt. Grundlage war seinerzeit der landesplanerische Wunsch, auf einer 30 ha großen Teilfläche des Geländes der ehemaligen Caltex-Raffinerie ein Güterverkehrszentrum (GVZ) und auf den restlichen rund 60 ha großen Flächen ein Gewerbegebiet einzurichten. Die diesbezüglichen landesplanerischen Ziele haben sich geändert, so dass die bestehenden Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim' geändert und um die Flächen des ursprünglichen GVZ erweitert werden sollen.

Das Baurecht für das gesamte Gebiet soll demzufolge über Änderung und Ergänzung der bisherigen Bebauungspläne geschaffen werden. Hierzu gibt es fünf Bebauungspläne:

A) 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'
B) 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'
C) 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'
D) 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'
E) 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'

Bei der Erstellung der Fachgutachten wurde jeweils die gesamte Entwicklung des Gebietes Mönchhof berücksichtigt. Dies gilt nicht für den landschaftsplanerischen Beitrag. Dieser wurde für den Bereich der Bebauungsplanänderung und den Bereich der Bebauungsplanerweiterung getrennt erstellt.

Wegen des Verzichts auf das GVZ kann die aufwändige Verlegung der Bundesstraße 43 (B43) und der S-Bahntrasse entfallen. Deswegen wird der diesbezügliche Teil des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' durch den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' aufgehoben.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Kelsterbach und der Gemarkung der Stadt Raunheim in der Region Südhessen im Bundesland Hessen. Es gehört zum Bereich des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

Das Plangebiet liegt zwischen den Stadtzentren von Kelsterbach und Raunheim nordwestlich der Bundesautobahn (BAB) A 3, südlich des Mains und nördlich der Bahnlinie Frankfurt – Wiesbaden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Anschlussstelle Raunheim der BAB A 3.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 131 ha.

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung sowie aus den Planzeichnungen. (vgl. Kapitel 9).

A) Geltungsbereich Kelsterbach Aufhebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' wird nach Südwesten durch den Eddersheimer Weg begrenzt. Die nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Grenze entspricht der Grenze des alten Bebauungsplans für die verschwenkte B43 und S-Bahn auf dem Hofgut Klaraberg.

B) Geltungsbereich Kelsterbach 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' ohne die östlichen Flächen für die verschwenkte B43 und S-Bahn. Er wird nach Nordosten durch den Eddersheimer Weg begrenzt. Die südöstliche Grenze bildet die südöstliche Linie des bisherigen Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach'. Das Plangebiet wird im Südwesten durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Raunheim und im Nordwesten durch das Mainufer begrenzt.

C) Geltungsbereich Kelsterbach Erweiterung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' wird nach Nordosten durch den Eddersheimer Weg und das Gebiet des Hofgutes Klaraberg, im Südosten durch die Bahnlinie, im Südwesten durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Raunheim sowie im Nordwesten durch die Grenze des bisherigen Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' begrenzt.

D) Geltungsbereich Raunheim 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' wird nach Nordosten durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Kelsterbach begrenzt. Die südöstliche Grenze bildet die südöstliche Linie des bisherigen Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim'. Das Plangebiet wird im Südwesten durch die BAB A 3 und im Nordwesten durch das Mainufer begrenzt.

E) Geltungsbereich Raunheim Erweiterung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mönchhof 'Teilbereich / Raunheim Erweiterung' wird nach Nordosten durch die Gemarkungsgrenze zur Stadt Kelsterbach, im Südosten durch die Bahnlinie im Süd- sowie im Nordwesten durch die Grenze des bisherigen Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim' begrenzt.

2.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

2.3.1 Städtebaulicher Grundvertrag vom 10.08.2007

Die Fraport Real Estate Mönchhof GmbH & Co. KG (FraportREM) hat mit den Städten Kelsterbach und Raunheim am 10.08.2007 einen städtebaulichen Grundvertrag abgeschlossen, der am 20.02.2010 neu gefasst wurde. Bestandteil dieses Vertrages ist es, über Ergänzung und Erweiterung der geltenden Bebauungspläne, die bebaubaren Flächen des Mönchhofgeländes als Industrie-, Gewerbe oder Sondernutzungsgebiet nutzen zu können. Die FraportREM verpflichtet sich in diesem Vertrag gegenüber der jeweiligen Stadt, auf eigene Kosten die genehmigungsfähigen Entwürfe von Bebauungsplänen einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB auszuarbeiten. Als verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs dient das dem städtebaulichen Vertrag beigefügte Planungs- und Nutzungskonzept. Eine Verpflichtung zur Aufstellung der Änderungs- oder Erweiterungsbebauungspläne ergibt sich aus dem städtebaulichen Grundvertrag nicht.

2.3.2 Schutzbereiche Brunnenanlage Mönchhof und Leitungstrassen

Östlich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' betreibt die InfraServ GmbH & Co. Höchst KG drei Brunnen zur Gewinnung von Grundwasser in Trinkwasserqualität. Hierfür besteht eine bis zum 31.12.2011 befristete gehobene wasserrechtliche Erlaubnis des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 1. Dezember 1994 (Bescheide des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 28.06.2001 und 24.11.2009), in der die Brunnen mit '1a, 2a und 3' bezeichnet werden. Die InfraServ betreibt derzeit die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Nutzung der Brunnen besteht zu Gunsten der InfraServ eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Zusätzlich wurde eine privatrechtliche Vereinbarung abgeschlossen mit der, in Analogie zur Ausweisung von Schutzzonen bei der öffentlichen Trinkwassergewinnung, zwei Schutzbereiche mit entsprechenden Nutzungseinschränkungen festgelegt werden. Der Schutzbereich I umfasst die eingezäunten Flächen der Brunnenanlage parallel zur bestehenden Bundesstraße 43; der Schutzbereich II ausschließlich das Baufeld F14.

2.3.3 Vereinbarung über die Einrichtung eines Nebenanschlusses

FraportREM und InfraServ haben mit Datum vom 11. bzw. 18.01.2010 einen Vertrag über die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen zur Erschließung des Mönchhofgeländes im Bereich des zugunsten der InfraServ bestehenden Brunnenschutzstreifens abgeschlossen. Darin wird geregelt, dass der Nebenanschluss unter Beachtung gewisser definierter baulicher Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens der Brunnen errichtet werden kann.

2.3.4 Erklärung der Städte zur Abstufung der Bundesstraße 43 zur Gemeindestraße

Am 17.12.2008 hat die Stadt Kelsterbach und am 16.12.2008 hat die Stadt Raunheim der Abstufung der Bundesstraße 43 in der jeweiligen Gemarkung zugestimmt. Raunheim übernimmt damit für eine zwischen den Netzknoten (NK) 5916 080 und 5917 032 (von km 0,702 bis km 0,892) befindliche 0,190 km lange Strecke und Kelsterbach für eine zwischen den NK 5916 080 und 5917 032 (von km 0,892 bis km 3,303), NK 5917 032 und NK 5917 007 (km 0,000 bis km 2,410) sowie NK

5917 007 und 5917 069 (km 0,000 bis km 1,367) befindliche insgesamt 6,188 km lange Strecke die Baulast.

Die Abstufung der entsprechenden Teilstrecken der Bundesstraße 43 zu einer Gemeindestraße wurde am 23.11.2009 im Staatsanzeiger Nr. 48, Seite 2819 veröffentlicht. Die Abstufung erfolgte mit Wirkung zum 31.12.2009.

2.3.5 Verwaltungsvereinbarung über die äußere verkehrliche Erschließung des Mönchhofgeländes

Mit Datum vom 06.10.2009 bzw. 09.10.2009 haben die Städte Kelsterbach und Raunheim mit dem ASV als Vertreter der Straßenbauverwaltung der Bundesrepublik Deutschland eine Verwaltungsvereinbarung über die äußere verkehrliche Erschließung des Mönchhofgeländes in den Gemarkungen Kelsterbach und Raunheim abgeschlossen. Damit sichern die Städte die gemäß dem Fachgutachten Verkehr erforderliche Anpassung der Straßennetzelemente (Anschlussstelle Raunheim, Übergang zu bisherigen Bundesstraße 43, Haupt- und Nebenanschluss für das Mönchhofgelände).

2.3.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried (mit Datum vom 09.04.1999 gemäß § § 118, 119 HWG festgestellt; im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24.05.199, Nr. 21, S. 1659 – 1747 veröffentlicht). Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die bei künftiger Bebauung zu beachten sind. Es sind die Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. In einigen Planungsgebieten ist demzufolge mit Nutzungseinschränkungen oder zusätzlichen Aufwendungen zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen.

Nach Aussagen des Fachgutachters stellen die im Fachgutachten Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell (Anlage 5) ausgewiesenen höchsten Grundwasserstände einen erheblich ungünstigeren Fall dar. Bei Beachtung der in Anlage 4.2 des Fachgutachtens angegebenen Grundwasserstände (< 86 m+NN) spielen eventuelle Einflüsse aus dem Grundwasserbewirtschaftungsplan keine Rolle mehr.

2.3.7 Hochwassergefahr

Das Planungsgebiet Mönchhof gilt nach der gesetzlichen Definition (mit Ausnahme einiger sehr kleiner Teilbereiche im unmittelbaren Mainvorland) nicht als Überschwemmungsgebiet, es besteht jedoch die Möglichkeit einer Überschwemmung im Falle eines 200-jährigen Hochwassers. Die Straßen innerhalb des Gebietes wurden darauf ausgerichtet.

2.3.8 Genehmigungserfordernis bei Grundwasserhaltemaßnahmen

Für Grundwasserhaltungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, welche u.a. zur Durchführung von Tiefbaumaßnahmen erforderlich werden können, sind rechtzeitig Erlaubnisse bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) Groß-Gerau zu beantragen.

2.3.9 Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt am Main

Der vorliegende Bebauungsplangeltungsbereich liegt in der Umgebung des Flughafens Frankfurt am Main, in der Bauschutzbereiche zu beachten sind. Die sich daraus ergebenden Begrenzungen bei der Herstellung von Gebäuden und Anlagen sowie die Genehmigungserfordernisse sind in Kapitel 7.4 beschrieben.

2.4 Plangrundlage

Die Plangrundlage im Lagestatus 100 für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans basiert auf der digitalisierten Flurkarte sowie mehreren Vermessungen.

In dieser digitalen Grundlage sind alle Informationen der amtlichen Katasterpläne und der Vermessung enthalten. Der für die eindeutige Festsetzung des Inhalts des Bebauungsplans gewählte Maßstab 1:2.000 ist ausreichend und entspricht den Bestimmungen des § 1 PlanzV.

3 VERFAHREN

3.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

A) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat am 17.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' beschlossen. Aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit wird das Verfahren zur Aufhebung des nordöstlichen Teilbereiches (bisherige Trasse der verlegten B43 und S-Bahn auf dem Klaraberg) von dem Bebauungsplanverfahren 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' abgetrennt und eigenständig als Bebauungsplanverfahren 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' durchgeführt. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach am 25.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' beschlossen.

B) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in der Sitzung am 01.10.2001 den Bebauungsplan Nr. 1/99 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.10.2001.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in der Sitzung am 17.12.2007 unter Beschluss-Nr. 12/6 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/99 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Lageskizze wurden ortsüblich gemäß § 6 der Hauptsatzung der Stadt Kelsterbach in der Fassung vom 10.05.2005, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung vom 25.09.2007, im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach am 18.01.2008 veröffentlicht. Wegen der Änderung des Geltungsbereiches u.a. auf Grund der Abtrennung des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach zusammen mit der Offenlage am 25.01.2010 die erneute Aufstellung des BebauungsplansNr. 1/99 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' beschlossen.

C) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in der Sitzung am 17.12.2007 unter Beschluss-Nr. 12/7 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/2007 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Lageskizze wurden ortsüblich gemäß § 6 der Hauptsatzung der Stadt Kelsterbach in der Fassung vom 10.05.2005, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung vom 25.09.2007 im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach am 18.01.2008 veröffentlicht. Wegen geringfügiger Änderung des Geltungsbereiches hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach zusammen mit der Offenlage am 25.01.2010 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/2007 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' beschlossen.

D) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim hat in der Sitzung am 27.09.2001 den Bebauungsplans Nr. 61.23.27 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim' beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 05.10.2001.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim hat in der Sitzung am 20.12.2007 unter Beschluss-Nr. StV 15/193 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61.23.27-1 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Lageskizze wurden ortsüblich gemäß § 7 der Hauptsatzung der Stadt Raunheim in der Fassung 22.06.2006 in der Tageszeitung Main-Spitze am 18.01.2008 veröffentlicht. Wegen geringfügiger Änderung des Geltungsbereiches hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim zusammen mit der Offenlage am 25.01.2010 unter Beschluss-Nr. 2010-99-0850 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61.23.27-1 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' beschlossen.

E) Aufstellungsbeschluss 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim hat in der Sitzung am 20.12.2007 unter Beschluss-Nr. StV 15/192 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61.23.37 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und die Lageskizze wurden ortsüblich gemäß § 7 der Hauptsatzung der Stadt Raunheim in der Fassung 22.06.2006 in der Tageszeitung Main-Spitze am 18.01.2008 veröffentlicht. Wegen geringfügiger Änderung des Geltungsbereiches hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Raunheim zusammen mit der Offenlage am 25.01.2010 unter Beschluss-Nr. 2010-99-0851 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61.23.37 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' beschlossen.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich kein Bürger geäußert.

A) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/99 mit integriertem Landschaftsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' erfolgt.

B) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/99 mit integriertem Landschaftsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' wurden die Bürger frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Durch öffentliche Auslegung der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (bestehend aus der Erläuterung der Planung, dem Geltungsbereich, dem städtebaulichen Konzept einschließlich Visualisierungen sowie dem Vorentwurf der Bebauungsplanfestsetzungen) im Rathaus Kelsterbach vom 28.01.2008 bis 11.02.2008 wurden sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich gemäß § 6 der Hauptsatzung der Stadt Kelsterbach in der Fassung vom 10.05.2005, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung vom 25.09.2007 im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach am 18.01.2008 veröffentlicht.

C) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3/2007 mit integriertem Landschaftsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' wurden die Bürger frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Durch öffentliche Auslegung der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (bestehend aus der Erläuterung der Planung, dem Geltungsbereich, dem städtebaulichen Konzept einschließlich Visualisierungen sowie dem Vorentwurf der Bebauungsplanfestsetzungen) im Rathaus Kelsterbach vom 28.01.2008 bis 11.02.2008 wurden sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich gemäß § 6 der Hauptsatzung der Stadt Kelsterbach in der Fassung vom 10.05.2005, zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung der Hauptsatzung vom 25.09.2007 im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach am 18.01.2008 veröffentlicht.

D) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 61.23.27-1 mit integriertem Landschaftsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' wurden die Bürger frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Durch öffentliche Auslegung der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (bestehend aus der Erläuterung der Planung, dem Geltungsbereich, dem städtebaulichen Konzept einschließlich Visualisierungen sowie dem Vorentwurf der Bebauungsplanfestsetzungen) im Rathaus Raunheim vom 28.01.2008 bis 11.02.2008 wurden sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich gemäß § 7 Hauptsatzung der Stadt Raunheim in der Fassung vom 22.06.2006 in der Tageszeitung Main-Spitze als amtliche Bekanntmachung der Stadt Raunheim am 18.01.2008 veröffentlicht.

E) Frühzeitige Beteiligung Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'

Bebauungsplans Nr. 61.23.37 mit integriertem Landschaftsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' wurden die Bürger frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Durch öffentliche Auslegung der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (bestehend aus der Erläuterung der Planung, dem Geltungsbereich, dem städtebaulichen Konzept einschließlich Visualisierungen sowie dem Vorentwurf der Bebauungsplanfestsetzungen) im Rathaus Raunheim vom 28.01.2008 bis 11.02.2008 wurden sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurden ortsüblich gemäß § 7 der Hauptsatzung der Stadt Raunheim in der Fassung 22.06.2006 in der Tageszeitung Main-Spitze als amtliche Bekanntmachung der Stadt Raunheim am 18.01.2008 veröffentlicht.

3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen einschließlich der Nachbargemeinden und weiterer Gemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.01.2008 bis 11.02.2008 auf der Grundlage der Begründung zum Aufstellungsbeschluss (bestehend aus der Erläuterung der Planung, dem Geltungsbereich, dem städtebaulichen Konzept einschließlich Visualisierungen sowie dem Vorentwurf der Bebauungsplanfestsetzungen). Insgesamt wurden in Kelsterbach 71 und in Raunheim 72 Stellen unter Beifügung der Begründung zum Aufstellungsbeschluss angeschrieben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erstellung der Vorentwürfe der Bebauungspläne soweit wie möglich und erforderlich berücksichtigt.

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

3.4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit in Kelsterbach

Nachdem die Stadtverordneten in der Stadt Kelsterbach in ihrer Sitzung am 25.01.2010 die Entwürfe der Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung', 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' und 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' beschlossen hatten, erfolgte auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 01.03.2010 bis 06.04.2010. Insgesamt ging 1 Anregung ein.

3.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit in Raunheim

Nachdem die Stadtverordneten in der Stadt Raunheim in ihrer Sitzung am 28.01.2010 die Entwürfe der Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' beschlossen hatten, erfolgte auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 01.03.2010 bis 06.04.2010. Es gingen keine Anregungen ein.

3.5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgte im Zeitraum vom 01.03.2010 bis 06.04.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des gemeinsamen Entwurfes der Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung', 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung', 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung', 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' (Stand 30.12.2009). Insgesamt wurden 57 Stellen angeschrieben von denen 29 eine Stellungnahme abgegeben haben.

4. Übergeordnete Planung, Fachplanungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der aktuell noch gültige Regionalplan Südhessen 2000 und die Flächennutzungspläne für die Städte Kelsterbach und Raunheim zeigen für das Plangebiet die Nutzungen des bisherigen Nutzungskonzeptes mit einem Dienstleistungszentrum, der Verschwenkung der B43 und einem Güterverkehrszentrum. Für den Ballungsraum Frankfurt Rhein/Main befindet sich ein Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) in Aufstellung, der den bisherigen Regionalplan Südhessen 2000 und die Flächennutzungspläne für die Städte Kelsterbach und Raunheim ablösen wird. Der Entwurf dieses RegFNP lag bis zum 02.11.2009 zur Stellungnahme offen. In diesem Entwurf sind die Verschwenkung der B43 und das Güterverkehrszentrum nicht mehr enthalten. Das Plangebiet wird als gewerbliche Fläche Bestand und gewerbliche Fläche Erweiterung dargestellt. Damit handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen aus dem RegFNP entwickelten Bebauungsplan.

4.2 Fachplanungen

4.2.1 Vogelschutzgebiet

Das Vogelschutzgebiet "DE 5916 - 402 Untermainschleusen" wurde durch die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Untermainschleusen" vom 28. März 2006, zuletzt geändert durch die "Verordnung zur Änderung über das Landschaftsschutzgebiet Untermainschleusen" vom 7. September 2006, festgesetzt. Es umfasst die bisher selbständigen Vogelschutzgebiete "DE 5916 - 401 Staustufe Eddersheim und Mönchwaldsee bei Kelsterbach" und "DE 5917 - 403 Griesheimer Schleuse". Das Gebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 186 ha Fläche. Das Planungs- und das Vogelschutzgebiet grenzen im Bereich des Mains und des Übergangs zum Klaraberg aneinander. Die räumliche Lage des Vogelschutzgebietes "Untermainschleusen" ist der Verträglichkeitsstudie für das Vogelschutzgebiet "DE 5916 - 402 Untermainschleusen" zu entnehmen.

4.2.2 Planfeststellungsbeschluss Landebahn

Mit Datum vom 18.12.2007 hat das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung den Planfeststellungsbeschluss zum Ausbau des Verkehrsflughafens Frankfurt Main veröffentlicht. Danach kann in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet die Landebahn Nordwest durch den Flughafenbetreiber errichtet werden. Die sich aus der Landebahn und dem Flughafen ergebenden Auswirkungen auf das Plangebiet wurden untersucht und in die Planung aufgenommen (vgl. Kapitel 7.3).

4.3 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Die entsprechenden Bereiche kennzeichnen die teilweise noch vorhandene Grundwasserbelastung (siehe Kapitel 7.4).

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die Flächen des Vogelschutzgebietes (siehe Kapitel 4.2.1 und Verträglichkeitsstudie für das Vogelschutzgebiet "DE 5916 - 402 Untermainschleusen"), die Denkmäler (Kapelle mit Friedhof und historischer Brunnen) sowie das Überschwemmungsgebiet des Mains nachrichtlich übernommen.

5 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

Weil das landesplanerische Ziel, ein GVZ auf dem Mönchhof einzurichten, weggefallen ist, kann die bisher vorgesehene, aufwändige Verschwenkung der B43 Richtung Main entfallen.

Parallel zu der landesplanerischen Neuorientierung hat sich die Nachfrage nach Grundstücken im Rhein-Main-Gebiet verändert. Mitte der 90er Jahre wurde noch davon ausgegangen, im wesentlichen Büros und gewerbliche Nutzer auf dem Mönchhofgelände anzusiedeln. Das größere Nachfrage- und damit Ansiedlungspotential liegt – wegen der zwischenzeitlichen Marktveränderungen – im Bereich der flughafenaffinen Nutzungen. So eröffnet sich nun die Möglichkeit, die bisherigen Planungen durch eine Verschiebung der Nutzungsschwerpunkte marktgerecht anzupassen und die bisher für das GVZ vorgesehenen Flächen neu in die Planungen einzubeziehen.

Deswegen werden die bestehenden Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim' geändert (Änderung) und auf die ehemalige GVZ-Fläche erweitert (Erweiterung). Die Verfahren zur Änderung und Erweiterung werden gesondert geführt. Die Pläne werden demgemäß wie folgt bezeichnet: 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung', 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung', 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung', 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'.

Die Trennung der Verfahren zur Änderung und Ergänzung ist sinnvoll, weil für den Bereich der Änderung die Anforderungen (z.B. Umweltprüfung, naturschutzrechtlicher Ausgleich) sich nur auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen beziehen, während die unveränderten Teile sich auf das bisherige Verfahren stützen können. Für den Bereich der Erweiterung wird erstmalig ein Be-

bauungsplan aufgestellt; hier ist die Erarbeitung aller Planungs- und Abwägungsunterlagen notwendig.

Die Teilbebauungspläne sind insofern miteinander verknüpft, da sie sich alle auf ein städtebauliches Konzept und der sich danach richtenden Fachplanungen beziehen. Alle Bebauungspläne zusammen bilden das Gebiet Mönchhof.

Für den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben. Deswegen wird bei der Begründung der Inhalte der Festsetzungen der Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' nicht weiter gesondert aufgeführt.

6 Planinhalte – städtebauliches Konzept

Wesentliche regionale und städtebauliche Gegebenheiten des Gebietes sind die zentrale Lage im Ballungsraum Rhein-Main, die unmittelbare Lage des Grundstücks am Main sowie die hervorragende Erschließung mit dem Anschluss an die BAB A 3 sowie die geringe Entfernung zum Flughafen Frankfurt Rhein-Main.

Auf dem Mönchhofgelände wird ein moderner Gewerbestadtteil mit überwiegend gewerblicher Nutzung und dazugehörigen Freizeit- und Versorgungseinrichtungen entstehen. Dem Spannungsfeld zwischen der "Lage am Main" und der optimalen Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrsströme folgt die gestalterische Grundidee:

Die städtebauliche Struktur setzt diese Einflüsse um, in dem auf der einen Seite die Erschließungsanlagen sowie eine breite Grünzone dem Verlauf des Mains folgen und sich damit in die Landschaft einfügen und auf der anderen Seite die teilweise großflächigen Gewerbenutzungen und ihre Erschließungskriterien den Planentwurf in seiner inneren Organisation prägen.

Um möglichst weitgehend eine Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebietes liegenden Siedlungsflächen (vor allem der auf der gegenüberliegenden Mainseite vorhandenen Eddersheimer Wohngebiete) zu vermeiden, wird entlang des Mains auf eine Balance zwischen dem sich öffnen der Baustrukturen für Sicht- und Wegeverbindungen aus dem Mönchhofgeländes zum Main geachtet und besonders in den schmaleren Bereichen des Mainvorlandes auf eine städtebauliche Geschlossenheit zum Schutz der Regionalparkroute abgezielt.

Die Nutzungsstruktur des Plangebietes orientiert sich mit einer Schichtung in drei unterschiedlichen Zonen mit differenzierten Nutzungsfestlegungen und Dichten an diesen Prinzipien:

- Zum Main hin wird im schmaleren Bereich des Mainvorlandes ein Riegel von Büro- und Verwaltungsgebäuden mit einer höherwertigen architektonischen Gestaltung geplant. Hierdurch wird einerseits die Blickbeziehung vom gegenüber liegenden Mainufer auf das neue Gewerbegebiet aufgewertet. Zum anderen liegen die immobilienwirtschaftlich höherwertigen Bürogebäude werthaltig entlang des aufgewerteten grünen Flussufers.
- An diese Zone schließt sich ein zweiter Teilbereich mit einer Durchmischung aus Dienstleistungs-, Gewerbe- und Logistiknutzungen an.
- Der dritte, weiter südöstlich gelegene Bereich zur B43 und A3 hin ermöglicht insbesondere Logistikbetriebe mit einer gegebenenfalls stärker Lärm emittierenden Nutzung.

Die Umsetzung von Wohnungsbau wird aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zum Flughafen ausgeschlossen.

Die vorgesehene städtebauliche Struktur gestattet es, einzelne Quartiere mit variabler Teilbarkeit zu bilden. Diese Möglichkeit, innerhalb des Erschließungsnetzes unterschiedlich große Parzellen zu bilden, erhöht die Vermarktungsflexibilität zu Gunsten der zukünftigen Nutzer, Bauherren und Investoren.

Eine positive Wahrnehmung des Gebietes von außen, besonders aus der Blickrichtung der gegenüberliegenden Mainseite und dem Mainvorland, soll über einen entsprechend gestalteten Übergang von der Flussaue zur Bebauung erzielt werden. Mit der Festsetzung einer Geschosszahl für den Bereich der Büro- und Verwaltungsgebäude wird die weitgehend geschlossene Bebauung mit einer relativ hoher Dichte der Abschirmung und dadurch reduzierten Belastung aus dem dahinter liegenden Gewerbegebiet dienen.

Die Gestaltung des Mainvorlandes hat eine hohe Bedeutung für die Qualität des Mönchhofgeländes. Als Teil des Regionalparks und der Regionalparkroute ist das Mainvorland als begrüntes Rückgrat mit Promenade und Radweg ein Verbindungsglied zwischen den Städten Raunheim und Kelsterbach. Es dient auch als lokales und regionales Naherholungsgebiet. Neben der Einbindung der denkmalgeschützten Mönchhofkapelle und der Schleuse orientiert sich die Gestaltung an ökologisch verträglichen Kriterien für die Bepflanzung und Anlage der Wege.

Die Planung nimmt mit der Abgrenzung der Baufelder im Norden und Osten gleichermaßen Rücksicht auf das östlich gelegene Vogelschutzgebiet und die Brut- und Schlafbereiche der Vögel auf der Maininsel und in den Uferzonen.

Entlang der B43 steht ein anderer Schwerpunkt im Vordergrund. Hier präsentiert sich das Gebiet als attraktiver Gewerbestandort. Die anliegenden Nutzer erhalten Grundstücke mit großer Signalwirkung und Werbemöglichkeiten nach außen.

Einen besonders hohen Stellenwert hat die Gestaltung der verkehrlichen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. So wird eine repräsentative, deutlich gekennzeichnete Hauptzufahrt mit einem Kreisel geplant, die gleichzeitig den hohen verkehrlichen Anforderungen an den Verkehrsfluss auf der B43 gerecht wird und einen störungsfreien Anschluss der BAB A 3 an diese ermöglicht. Darüber hinaus soll es nordöstlich von diesem Knoten einen zusätzlichen Vollanschluss geben, um eine ausreichend sichere Erschließung des gesamten Areals zu ermöglichen.

Die Zufahrt in das Mönchhofgeländes erfolgt über die "Mönchhofallee". Diese bildet als Haupteingangsachse das Gesicht des Gebietes und das verbindende Element zwischen allen Nutzungen und Teilbereichen des Mönchhofgeländes. Um diesen Stellenwert zu unterstreichen, wird die Mönchhofallee als dreireihig mit Bäumen bepflanzte Straße gestaltet, die in einem öffentlichen Platz als Übergang zum Mainvorland endet. Die weiteren nachgeordneten Straßen werden zum großen Teil mit öffentlichen Stellplätzen entlang der Straßenseiten versehen. Hierdurch wird bei einem gleichzeitig sparsamen Verbrauch an Erschließungsflächen ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum gewährleistet.

Das Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist ein hoher Identifikationswert für die dort arbeitenden Menschen: Aus diesem Grund wird unter anderem besonderer Wert auf eine starke Durchgrünung des Gebiets gelegt. Neben den Grün-Schwerpunkten Mainvorland und Mönchhof-Allee sind die Straßen bis auf wenige nachrangige Ausnahmen mit beidseitigen Baumreihen ausgestattet.

Einen weiteren besonderen Akzent bildet der Platz am Ende der Mönchhofallee. An der Schaltstelle zwischen Mönchhofallee, attraktivem Büro- und Verwaltungsstandort und dem Mainvorland gelegen kann hier neben einer hochwertigen Platzgestaltung eine besondere Nutzung für ein Restaurant angeordnet werden.

7 FACHGUTACHTEN

Um die städtebaulichen Planungen abzusichern, wurden Untersuchungen für die planungsrechtlich wichtigen Fachplanungen durchgeführt. Diese zeigen, dass das städtebauliche Konzept entsprechend umgesetzt werden kann. Die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchungen werden gemeinsam mit den Schlussfolgerungen nachfolgend dargestellt.

7.1 Verkehr

Die Untersuchungen zum Verkehr (siehe Anlage 1) basieren auf dem aktuellen städtebaulichen Konzept (siehe vorstehend Kapitel 6). Aufbauend auf den sich aus dem Nutzungskonzept ergebenden bebaubaren Flächen wird über die festgesetzte GFZ die Bruttogeschossfläche (BGF) ermittelt. Anhand von Kennziffern des Flächenbedarfs je Beschäftigten je m² BGF wird für jede Nutzungsart die Anzahl der Beschäftigten im Plangebiet ermittelt. Die zugrunde gelegten Kennziffern orientieren sich an denen, die bereits für das Verkehrsgutachten der Bebauungspläne Mönchhof 2001 herangezogen wurden. Dort wo sie geändert wurden, ergibt sich – dem Vorsichtsprinzip folgend – eine höhere Anzahl von Beschäftigten bzw. Fahrten. Im Plangebiet werden insgesamt 6.540 Beschäftigte prognostiziert. Aus der Zahl der Beschäftigten je Nutzung wird über nutzungs- bzw. branchenspezifische Kennziffern der Verkehrserzeugung das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen berechnet, das mit rund 18.900 Kfz-Fahrten je Werktag im Quell- und Zielverkehr angegeben wird. Von diesen Fahrten entfallen knapp 5.000 auf den Güterverkehr mit Lkw. Die Verteilung des vorhabenbedingten Verkehrs über den Tag wird anhand fahrtzweckspezifischer Tagesganglinien unter besonderer Berücksichtigung der Tagesganglinie des Verkehrs der vergleichbaren Gewerbe- und Logistiknutzungen in der CargoCity Süd errechnet. In den Spitzenstunden – die das höchste Verkehrsaufkommen innerhalb einer Stunden (Fz/h) am Vor- und Nachmittag aufweisen – werden vormittags 378 Fz/h im Quell- und 1.260 Fz/h im Zielverkehr prognostiziert, während es nachmittags 1.064 Fz/h im Quell- und 370 Fz/h im Zielverkehr sind.

Grundlage für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Mönchhof vorgesehenen Büro-, Gewerbe- und Logistiknutzungen bildet die Verkehrsprognose 2020 der Verkehrsdatenbasis Rhein/Main (VDRM), ohne die darin enthaltenen Verkehrsmengen für die rechtskräftigen Bebauungspläne Mönchhof.

Die abschließende Anbindung des Geländes an die B43 kann nach den Untersuchungen in zwei Ausbaustufen erfolgen. Im Endausbau besteht die Anbindung aus dem Hauptanschluss an die Mönchhofallee als plangleiche Anbindung mit einem sog. Turbokreisverkehrsplatz und aus dem Nebenanschluss als plangleiche Kreuzung mit Lichtsignalanlage. Voraussetzung ist die Abstufung der B43 zu einer Gemeindestraße, wobei die Städte Kelsterbach und Raunheim jeweils entsprechende Erklärungen abgegeben und zusätzlich bereits eine Verwaltungsvereinbarung über die äußere verkehrliche Erschließung des Mönchhofgeländes abgeschlossen haben. Die formell erforderliche Veröffentlichung im Hessischen Staatsanzeiger wurde durch das ASV für Januar 2010 zugesagt (siehe Kapitel 2.3.4 und 2.3.5).

Der öffentliche Personennahverkehr wird – neben der bisher schon bestehenden Buslinie 72 – seit 24.08.2009 mittels der (Pendelbus)-Linie 78 der Lokalen Nahverkehrsgesellschaft mbH des Kreises Groß-Gerau zwischen den S-Bahnhöfen Kelsterbach und Raunheim sichergestellt. Unberücksichtigt blieb der S-Bahnhaltepunkt Mönchhof, der nach wie vor im Bereich des Plangebietes vorgesehen ist, für den jedoch über ein Planfeststellungsverfahren Baurecht geschaffen werden muss.

Als Ergebnis der Untersuchung wird festgestellt, dass der in Baustufen vorgesehene Ausbau der Verkehrsinfrastruktur im Umfeld des Plangebietes Mönchhof, eine funktions- und leistungsfähige Verkehrsabwicklung für den Vollausbau eines Logistik- und Gewerbestandortes auf dem Mönchhofgelände – unter Berücksichtigung des im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Maß der baulichen Nutzung – gewährleistet. Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung im Prognoseplanfall 2020 (Vollausbau des Plangebietes Mönchhof) erfordert an der Anschlussstelle Raunheim die Ausstattung des Knotenpunktes K 2 (Ausfahrtsrampe BAB A 3 aus Richtung Köln / Einfahrtsrampe BAB A 3 in Richtung Frankfurt / Parallelfahrbahn B 43) mit einer Lichtsignalanlage und den Umbau des Einfahrtsbereiches von der Parallelfahrbahn B 43 auf die B 43 in Richtung Kelsterbach vom Einfahrtstyp E 2 zum Einfahrtstyp E 4*.

7.2 Schalltechnische Untersuchung

Aufgabe der Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2) ist es, ein aus akustischer Sicht verträgliches Konzept für die Nutzung des Geländes Mönchhof zu entwickeln und dies durch entsprechende textliche Festsetzungen abzusichern. Hierzu wurden die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft infolge des Betriebes der gewerblichen Anlagen sowie der neuen Straßen auf dem Gebiet des Bebauungsplans ermittelt. Darüber hinaus wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz innerhalb des Plangebietes untersucht.

In Bezug auf die Geräusche infolge des Betriebs der gewerblichen Anlagen ist vor allem die Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) von Bedeutung, da für diesen Zeitraum erhöhte Anforderungen bestehen und Speditionen teilweise auch während der Nachtzeit einen regen Betrieb aufweisen. Aus diesem Grund ist eine Überschreitung der Anforderungen am ehesten für die Nachtzeit zu erwarten.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Ermöglichung einer kontrollierten Entwicklung des gesamten Gebiets (Vermeidung des "Windhundprinzips") wird im Rahmen des Gutachtens eine Schallkontingentierung gemäß DIN 45691 vorgeschlagen. Die Schallkontingentierung sieht vor, dass sich lautere Betriebe vor allem im Süden und Osten des Geländes ansiedeln. Leisere Betriebe sollen in den dichter zu den maßgeblichen Immissionsorten in Eddersheim gelegenen westlichen Teilen des Bebauungsplans angesiedelt werden.

Zusätzlich sind westlich davon und somit unmittelbar entlang des Mains auf den Baufeldern M 1 bis M 4 Büro- und/oder Hotelgebäude vorgesehen, die insbesondere während der Nachtzeit keine wesentlichen Geräuschemissionen verursachen, gegenüber den weiter östlich gelegenen gewerblichen Anlagen jedoch abschirmend wirken. Die abschirmende Wirkung der Büro- und Hotelbebauung entlang des Mains wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung jedoch nicht berücksichtigt.

Aufgrund des ständig vorherrschenden Hintergrundgeräuschpegels, der selbst während der leisesten Nachtstunde in ca. 75 % aller Nächte einen Wert von L_{AF95} = 43 – 44 dB(A)[1] übersteigt, wird für die maßgeblichen Immissionsorte in Eddersheim als Zielwert für die Nachtzeit ein Beurteilungspegel von 44 dB(A) vorgeschlagen.

1 L_{AF95}, auch Hintergrundgeräuschpegel genannt; Schalldruckpegel der in 95 % der Bezugszeit (hier 1 Stunde) überschritten wird. Dieser Parameter wird nur durch nahezu permanent vorhandene Geräusche bestimmt. Kurzzeitige Ereignisse wie Überflüge oder Vorbeifahrten von PKW, LKW und Schienenfahrzeugen beeinflussen den L_{AF95} nicht.

Dieser Zielwert wird in der Realität deutlich unterschritten werden, da im Sinne einer worst-case-Betrachtung für die Kontingentierung angenommen wurde, dass

- die lauteste Nachtstunde aller Betriebe auf ein und dieselbe Nachtstunde fällt und
- sämtliche Betriebe das ihnen gemäß Schallkontingentierung zugebilligte Emissionskontingent maximal ausnutzen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Zeitraum der leisesten Nachtstunde in Eddersheim (Zeitraum 01:00 bis 03:00 Uhr) in der Regel nicht mit der lautesten Nachtstunde von Speditionen und Logistikern (vor allem Zeitraum 04:00 bis 06:00 Uhr) zusammenfällt. Aufgrund des in den Morgenstunden zunehmenden Verkehrs treten im Zeitraum von 04:00 bis 06:00 Uhr höhere Hintergrundgeräuschpegel auf, als im Zeitraum von 01:00 bis 03:00 Uhr. Für die Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens wird jedoch davon ausgegangen, dass die leiseste Nachtstunde in Eddersheim mit der lautesten Nachtstunde der Gewerbegeräusche zusammenfällt.

Der nächtliche Hintergrundgeräuschpegel in Eddersheim wird vor allem durch die Autobahn BAB A3 bestimmt. Eine Änderung dieser Autobahn dahingehend, dass in Zukunft geringere Geräuschimmissionen zu erwarten sind, ist nicht zu erkennen. Insofern ist davon auszugehen, dass die jetzige Hintergrundgeräuschsituation in Eddersheim auf lange Sicht maßgebend ist.

Insgesamt lassen sich die Berechnungsergebnisse wie folgt zusammenfassen:

- **Gewerbliche Geräusche, ausgehend vom Gebiet des Bebauungsplans Mönchhof**
  Die erzeugten Geräusche werden in Eddersheim in der besonders kritischen Nachtzeit nicht oder nur in Ausnahmefällen wahrnehmbar sein. Durch die vorgeschlagene Kontingentierung sind schädliche Umwelteinwirkungen auszuschließen.

- **Geräusche neuer öffentlicher Straßen**
  Während der besonders kritischen Nachtzeit werden Beurteilungspegel von weniger als 40 dB(A) verursacht. Damit werden sowohl die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV bei Weitem unterschritten.

- **Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile**
  Die Außenfassade von Büro- und Hotelräumen müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res}$ = 40 dB aufweisen, was dem üblichen Standard entspricht. Höhere Anforderungen ($R'_{w,res}$ = 45 dB) ergeben sich nur in einem Bereich bis max. ca. 100 m von der Anfluggrundlinie auf die neue Landebahn Nord-West.

7.3 Sicherheits- und Schutzzonen

Für die Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim' aus dem Jahr 2001 wurde wegen der Anlagen der Ticona und des Tanklagers eine Untersuchung zur nachbarschaftsbezogenen Sicherheit durchgeführt. Daraus wurde ein Konzept von Abstandszonen und Nutzungseinschränkungen abgeleitet, das in den Bebauungsplänen 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung', 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung', 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' ohne Änderungen übernommen wird. Die geplante Umsiedlung der Anlagen der Ticona bleibt unter anderem darum unberücksichtigt, weil diese voraussichtlich erst nach Rechtskraft der Bebauungspläne Mönchhof stattfinden wird.

Darüber hinaus wurde im Zusammenhang mit den aktuellen Bebauungsplanverfahren für das Mönchhofgelände von der GfL Gesellschaft für Luftverkehrsforschung mbH untersucht, ob etwaige luftrechtlich bedingte Beschränkungen bei der Bebauung gegeben sind (siehe Anlage 3). Dazu wurden drei Teilbereiche untersucht: Hindernisuntersuchung, Wirbelschleppen und Externes Risiko.

Als Ergebnis der Hindernisuntersuchung erfolgte die Festlegung der maximal zulässigen Bauhöhen für alle Baufelder des Gewerbegebietes Mönchhof getrennt nach § 12 LuftVG und nach den Richtlinien über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (NfL I 328/01). Aus luftrechtlicher Sicht ist bei Unterschreitung der zulässigen Höhen des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG unter Beachtung der Vorschriften nach § 18a LuftVG uneingeschränktes Bauen im Flughafennahbereich zulässig. Bei Überschreitung der Bauhöhen des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG ist eine luftrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen. Maßgabe dieser Genehmigung ist nach § 31 LuftVG die Einhaltung der zulässigen Höhen nach NfL I 328/01.

Weiterhin wird für die Radaranlagen am Flughafen Frankfurt Main nach § 18a LuftVG ein Anlagenschutzbereich mit einem Radius von 13 km um die Radaranlage festgelegt. Diese Festlegung ist getroffen worden, um diese Anlagen vor Störungen wie z.B. Verschattungen, Spiegelzielbildung durch Hochhausbebauung etc. zu schützen. Nach diesen Festlegungen sind zunächst alle Bauvorhaben vorlagepflichtig, die sich im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG befinden. Bei fehlender Vorbebauung in Richtung Radaranlagen sind darüber hinaus auch Bauvorhaben mit niedrigeren Bauhöhen als nach dem Bauschutzbereich gefordert, vorzulegen. Weiterhin sind Bauvorhaben im Umkreis von 7,5 km um die Radaranlagen vorzulegen, die eine Höhe von 25 m überschreiten sowie alle Bauvorhaben ab 7,5 km bis 13 km Entfernung zur Radaranlage mit einer Höhe größer als 60 m.

Hinsichtlich möglicher Gefährdungen durch Wirbelschleppen zeigen die Untersuchungen der GfL dass eine Gefährdung von Gebäuden auf dem Mönchhofgelände aufgrund der durch Wirbelschleppen landender Luftfahrzeuge hervorgerufenen Unterdruckkräfte (sog. Sogkräfte) nicht gänzlich auszuschließen ist. Um das Ergebnis der GfL abzusichern wurde durch GPM Büro für Geomedien, Umweltplanung, neue Medien eine Stellungnahme zur Wirbelschleppen Gefährdung erarbeitet (siehe Anlage 4). Beide Untersuchungen bezüglich Wirbelschleppen kommen zu der Empfehlung, im gesamten Gewerbegebiet Mönchhof ausschließlich Dachkonstruktionen zu verwenden, die in ihrem Aufbau fest verschraubt, verklebt bzw. in der Oberkonstruktion anderweitig großflächig fest verbunden sind. Die Dachdeckung mittels Dachziegeln ist nach den Vorschriften des Dachdeckerhandwerks zur Windsogsicherheit mit speziellem Bezug zu den Unterdruckkräften der Wirbelschleppen auszuführen. Darüber hinaus sollen alle zusätzlichen Dachauf- und anbauten wie Antennen etc. derart angeordnet werden, dass sie den auftretenden Wirbelschleppen keine Angriffsfläche bieten.

Die Gefährdung von Personen am Boden durch Wirbelschleppen ist nahezu auszuschließen. Nicht ganz ausschließen lässt sich eine Gefährdung von Personen (beispielsweise Umfallen einer Person aufgrund der Einwirkung einer Wirbelschleppe) in größeren Höhen (hier über 10 m im Vergleich zur Schwellehöhe der Piste 07N). Allerdings halten sich in diesen Höhen außerhalb der Gebäude auf dem Mönchhofgelände nur Personen auf, die Wartungs- bzw. Bauarbeiten durchführen.

Die Ergebnisse der Überprüfung des Externen Risikos zeigen, dass durch den Ausbau des Flughafens Frankfurt Main im Bereich des Mönchhofgeländes keine Personen unzumutbaren Einzelrisiken ausgesetzt werden.

7.4 Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell

Mit dem Fachgutachten Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell (siehe Anlage 5) werden die Auswirkungen der Planungen auf Boden und Grundwasser und die Sanierung besonders vor dem Hintergrund der ehemaligen Raffinerie hin untersucht. Nach den vorliegenden Berechnungen ist mit einem mittleren Grundwasserstand von 84 bis 85 m+NN (Flurabstand etwa 6 m) zu rechnen. Dabei werden zum Main hin Höchststände des Grundwassers von 89 m+NN und zur landseitigen Planungsgebietsgrenze von 88 m+NN prognostiziert. Soweit und solange die Wasserhaltung zur Fortführung der Sanierung erforderlich sind, können sich lokale Absenkungen der Grundwasserstände um ca. 0,5 bis 1,0 m ergeben. Demgegenüber führt die Versiegelung der Flächen durch Straßen und Gewerbebauten zu einer Änderung der mittleren Grundwasserstände von +/- 0,1 m und ist daher zu vernachlässigen. Im Einzugsbereich der Mönchhofbrunnen und im Bereich der Kontamination ist die Versickerung von Oberflächenwasser auszuschließen.

Aus dem Betrieb der ehemaligen Raffinerie liegen auf Teilflächen noch Restbelastungen mit Pyronaphtha (PN-Kontamination) im Grundwasserbereich vor. Darüber hinaus liegen noch Restbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW-Kontamination) im Grundwasserbereich vor; wobei im ungesättigten Untergrundbereich oberhalb von ungefähr 85 m+NN nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verdacht auf verunreinigtes Erdreich besteht. Auf einer kleinen Teilfläche liegen ferner Grundwasserbelastungen durch Bleialkylverbindungen Trimethylblei und Triethylblei oberhalb des vom RP Darmstadt genannten Prüfwertes von 0,1 µg/l vor. Es wird empfohlen, die Belastungsflächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen und Hinweise auf Maßnahmen zu geben, die erforderlich sind. Das sind in den betroffenen Bereichen bei flach gegründeten Bauwerken z.B. Dränageschichten bei tiefer gegründeten Bauwerken ist zu prüfen ob ggf. Diffusionssperren erforderlich sind. Die Einzelheiten sind in Kapitel 8 beschrieben und erläutert.

Nach Feststellung des Gutachters lassen sich die für die Fortsetzung der Grundwassersanierung und des Grundwassermonitorings erforderlichen Einrichtungen vom Grundsatz her in die geplanten Bebauung integrieren.

7.5 Landschaftsplanerischer Beitrag

Die landschaftsplanerischen Beiträge (siehe Anlage 6a und 6b) beschreiben die Änderungen der Eingriffe gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen 2001 sowie die Eingriffe durch die Erweiterung der Bebauungspläne und enthält Empfehlungen zu den landschaftsplanerischen Festsetzungen, die in Kapitel 8 dargestellt und erläutert werden. Darüber hinaus enthalten sie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung (KV). In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die zwischen der UNB und den Städten abgeschlossen Vereinbarung über die externe Ausgleichsmaßnahmen weiter gilt, die Städte bestätigen ausdrücklich deren Gültigkeit.

Im Sinne einer ganzheitliche Betrachtung und zum besseren Verständnis der von der Stadt getroffenen Abwägung, werden nachfolgend der Kompensationsüberschuss aus den Bebauungsplänen 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung', 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' dem Kompensationsbedarf aus dem Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' gegenübergestellt. Dabei werden die Kompensationsüberschüsse aus dem Bebauungsplan "Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung' in dem Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' berücksichtigt.

Ausgangspunkt der Überlegungen für die Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' sind die rechtskräftigen Bebauungspläne 2001, die bezüglich der Eingriffe vollständig abgewogen waren. Ausgehend von diesen

(rechtskräftigen) Bebauungsplänen werden die Änderungen und Verschiebungen in den jeweiligen Nutzungen bilanziert. So wurde z.B. für die Flächen der Bundesstraße 43 in den rechtskräftigen Bebauungsplänen, wegen der planfeststellungsersetzenden Wirkung der Bebauungspläne, eine Vollkompensation bilanziert. Da die Bundesstraße 43 nun nicht verlegt werden muss, kann die Vollkompensation entfallen. Außerdem haben sich die Flächenanteile der Nutzungen in den jeweiligen Teilbebauungsplänen gegenüber dem rechtskräftigen Bestand verschoben. So entfällt der bisherige zentrale Grünzug zugunsten eines deutlich breiteren Mainvorlandes. Diese Änderungen wurden im Einzelnen bewertet und führen dazu, dass sich jeweils gegenüber der bisherigen Planung für den Änderungsbereich in Kelsterbach und Raunheim folgender Kompensationsbedarf als Überkompensation errechnet:

Tabelle 1: Kompensationsbedarf "Gewerbegebiet Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung", Übersicht

"Gewerbegebiet Mönchhof/Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung"	**Ermittelte Biotopwertdifferenz**
Ermittelter Ausgleichsbedarf im Bereich der Änderung des rechtskräftigen B-Plans	20.253
Ermittelter Ausgleichsbedarf gemäß LBP Stand 2001 für die Verlegung der B 43. Aufgrund der entfallenden Verlegung wird der ermittelte Ausgleichsbedarf als Überschuss verrechnet.	520.671
Ermittelter Ausgleichsbedarf für das geplante Gewerbegebiet im Bereich der geplanten Verlegung der B 43	-260.003
Ermittelter Ausgleichsbedarf für das geplante Gewerbegebiet im Bereich der geplanten S-Bahn-Trasse	-204.718
Biotopwertdifferenz	**76.482**

Tabelle 2: Kompensationsbedarf "Gewerbegebiet Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung", Übersicht

"Gewerbegebiet Mönchhof/Teilbereich Raunheim 1. Änderung"	**Ermittelte Biotopwertdifferenz**
Ermittelter Ausgleichsbedarf im Bereich der Änderung des rechtskräftigen B-Plans	525.831
Ermittelter Ausgleichsbedarf gemäß LBP Stand 2001 für die Verlegung der B 43. Aufgrund der entfallenden Verlegung wird der ermittelte Ausgleichsbedarf als Überschuss verrechnet.	409.441
Ermittelter Ausgleichsbedarf für das geplante Gewerbegebiet im Bereich der geplanten Verlegung der B 43	-95.328
Ermittelter Ausgleichsbedarf für das geplante Gewerbegebiet im Bereich der geplanten S-Bahn-Trasse	-24.444
Biotopwertdifferenz	**815.500**

Als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist festzustellen, dass sich beim Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach' ein Kompensationsüberschuss von 76.482 Biotopwertpunkten sowie beim Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Mönchhof/Teilbereich Raunheim' ein Kompensationsüberschuss von 815.500 Biotopwertpunkten ergibt. Insgesamt beträgt der Kompensationsüberschuss aus den geänderten Bebauungsplänen 891.982 Biotopwertpunkte.

Dem ist der Kompensationsbedarf aus den Bebauungsplänen 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' gegenüber zu stellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Regelung bezieht sich auf die Überplanung von Flächen, die eine Bebauung aufweisen bzw. solche, für die bereits Baurechte bestehen – dies beinhaltet insbesondere Gebiete gemäß § 34 BauGB und die Änderung bestehender Bebauungspläne. Ein Ausgleich bei der Überplanung dieser Flächen wird danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen (vgl. hierzu auch Krautzberger § 1a BauGB, RN 114, März 1998, in: BauGB-Kommentar, Ernst - Zinkhahn – Bielenbereg, Verl. C.H. Beck). Dies bedeutet, dass nur die Teile eines Bebauungsplans als Eingriffe gemäß § 18 BNatSchG anzusehen sind, welche die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen über die vorher zulässige Nutzung hinaus ermöglichen (vgl. hierzu auch OVG Lüneburg 1. Senat, Az: 1K7061/95, Az: 1K7157/95; Zeitschrift: Natur und Recht, NuR, 1998, 497 Leitsatz und Gründe).

Es existiert derzeit kein Bebauungsplan für die Flächen, welche durch die Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' überplant werden sollen. Durch den Rückbau der industriellen Anlagen und die seit Aufgabe der Nutzung verstrichene zeitliche Frist ist ein Bestandsschutz der vormals zulässigen Nutzungen nicht mehr ableitbar. Aus diesen Gründen ist eine formelle Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, wegen des Fehlens konkreter Baurechte auf den zu überplanenden Flächen, als Voraussetzung für das Aussetzen des Ausgleichserfordernisses (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB), nicht gegeben.

Im Falle der Bebauungsplangeltungsbereiche 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' besteht die besondere Situation, dass die beinhalteten Flächen aufgrund der teilweisen Vornutzung mit Raffinerieanlagen sowie sonstigen Anlagen der petro-chemischen Industrie in Bezug auf Natur und Landschaft über Jahrzehnte massiven Beeinträchtigungen ausgesetzt waren. Seit der Betriebsstilllegung 1985 wurden die betrieblichen Anlagen systematisch abgebaut und die Liegenschaften für eine angestrebte Nachnutzung aufbereitet. Boden- und Grundwasserkontaminationen werden saniert.

Aufgrund des nahezu vollständigen Rückbaus und der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen weicht der zum jetzigen Zeitpunkt anzutreffende Zustand der Industriebrache in den Bebauungsplangeltungsbereichen wesentlich von dem Zustand ab, der während der industriellen Nutzung der Flächen und unmittelbar nach Einstellung dieser Nutzung vorlag. Der jetzige Zustand der Flächen weicht ebenfalls von dem Zustand ab, der ohne die Durchführung der erfolgten Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen heute vorliegen würde.

Wie oben dargestellt, ist zwar § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB und ein daraus begründetes Aussetzen des Ausgleichserfordernisses nicht formell anwendbar, jedoch stellen § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB und die damit verbundenen Vorstellungen des Gesetzgebers vor dem geschilderten konkreten Hintergrund in den Bebauungsplangebieten einen gewichtigen Abwägungsbelang dar, insbesondere im Hinblick auf die Quantifizierung der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Maßgeblich ist zunächst, dass der in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne tatsächlich vorhandene Zustand von Natur und Landschaft in jedem Fall (auch bei Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB) in der Abwägungsentscheidung über die zukünftig zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen ist. Dies ergibt sich insbesondere daraus, dass das Vermeidungs- und Minimierungsgebot unberührt von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB gültig ist.

Dementsprechend erfolgt die Beschreibung der Eingriffe und die Bewertung der Eingriffserheblichkeit auf Grundlage des Status-Quo-Zustands der Flächen in den Gebieten der Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung', welcher durch die Floristisch-Faunistische Bestandsaufnahme im Jahr 2006 und die avifaunistische Nachkartierung für das Plangebiet (siehe hierzu auch den gesonderten Umweltbericht) dargestellt ist. Diese Untersuchungen werden ebenfalls als Grundlage für die angestrebte Vermeidung und Minimierung von Eingriffen herangezogen.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten besonderen Situation in den Bebauungsplangeltungsbereichen mit langjähriger industrieller Nutzung und erheblicher Veränderung des daraus resultierenden Zustandes durch umfangreiche Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel der Wiedernutzung der Flächen, ist eine differenzierte Betrachtung des Voreingriffszustands erforderlich, welcher der Quantifizierung und Bilanzierung der Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs zugrunde gelegt wird.

Entsprechend den mit § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB verbundenen Vorstellungen des Gesetzgebers bezüglich Industriebrachen, ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn anstelle der alten nicht mehr genutzten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft tritt (vgl. Ausschussbericht BT Drs. 13/7589, S.13).

Im hier vorliegenden Fall erfolgte ein weitgehender Rückbau der nicht mehr genutzten industriellen Bebauung mit dem Ziel der Flächenaufbereitung für eine geeignete Nachnutzung. Der Bebauungspläne Für das Mönchhofgelände sollen die Rechtsgrundlage für die angestrebte Nachnutzung der Flächen als Gewerbegebiet schaffen, wobei aufgrund der konkreten tatsächlichen Umstände eine solche geeignete Nachnutzung nicht in direktem Anschluss an die Aufgabe und den Rückbau der industriellen Nutzung erfolgte, was dazu führte, dass § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB heute nicht formell anwendbar ist. Wenn hingegen die Nachnutzung direkt auf den Rückbau zulässiger Bebauung folgt, ist die Anwendung von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB und damit das Aussetzen des Ausgleichserfordernisses für die bereits bestehende Bebauung gegeben. Es lässt sich in diesem Zusammenhang nicht aus den Vorstellungen des Gesetzgebers ableiten, dass i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB angestrebt wird, Bausubstanz bzw. Nutzungen über den tatsächlichen Nutzungsbedarf hinaus auf unbestimmte Zeit zu erhalten bzw. fortzuführen, bis eine geeignete Nachnutzung gefunden werden kann, um somit die formelle Anwendungsmöglichkeit des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu gewährleisten.

Ebensowenig ist aus den Vorstellungen des Gesetzgebers ableitbar, dass vor der Aufgabe einer Nutzung diese noch in einem Bebauungsplan festgeschrieben wird, um somit die Rechtsgrundlage für die aufzugebende Nutzung weiterhin zu sichern und wiederum die Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu gewährleisten.

Es ist im Gegenteil insbesondere aus landschaftsplanerischer und ökologischer Sicht anzustreben, nicht mehr genutzte Bausubstanz bzw. Versiegelungen zurückzubauen und die betroffenen Flächen, ggf. auch nur für einen begrenzten Zeitraum, somit in einen ökologisch höherwertigen Zustand zu versetzen. Dieses anzustrebende Vorgehen würde gerade dadurch konterkariert, wenn bei der Beurteilung einer auf diesen Flächen angestrebten Nachfolgenutzung ausschließlich der inzwischen erreichte höherwertige ökologische Zustand der Flächen, nicht jedoch der vorangegangene Nutzungszustand in die Abwägungsentscheidung über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere auch außerhalb der Bebauungsplangebiete eingestellt würde.

Führt man den Gedanken des zuständigen Bundestagsausschusses zu § 1 Abs. 6 BauGB weiter (vgl. BT Drs. 13/7589 S.12), dass die ökologische Gesamtbilanz der Gemeinde bei der Entscheidung über die Eingriffs-/Ausgleichsfrage zu berücksichtigen ist, führt dies dazu, bei der Ermittlung

des erforderlichen Ausgleichs die industrielle Vornutzung des Geländes im Hinblick auf die Wiedernutzung einer Brachfläche als einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden stärker zu betonen. Dieser Ansatz wird mittelbar von § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB unterstützt (vgl. auch Krautzberger, § 1a BauGB, RNr. 88, März 1998, in: BauGB-Kommentar, Ernst - Zinkhahn - Bielenberg, Verl. C.H. Beck). In diesem Zusammenhang entspricht die Inanspruchnahme von geeigneten Brachflächen vor der Inanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen der Forderung des § 1a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Die Neunutzung der industriellen Brachflächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' entspricht diesem Gedanken.

Aufgrund dieser Überlegungen wurde bezüglich des grundsätzlichen Ausgleichserfordernisses von Eingriffen in Natur und Landschaft als Teil der Abwägung für den Bereich des Gewerbegebiets in den Bebauungsplanverfahren 2001 entschieden, statt des tatsächliche Zustands als Voreingriffszustand 'Status Quo' den früheren Zustand in Form der Nutzung als Raffinerie als Voreingriffszustand 'Industrielle Vornutzung' bei der Abwägung zugrunde zu legen.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen und den genannten konkreten tatsächlichen Gegebenheiten erachtet es die Städte Kelsterbach und Rasunheim unter Abwägung der Anforderungen des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft einerseits, dem sparsamen Umgang mit Boden im Rahmen der Wiedernutzung einer Industriebrache andererseits und unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, insbesondere auch der Schaffung von Arbeitsplätzen, als angemessen, für die Quantifizierung des verbleibenden Eingriffs durch die Nutzung als Gewerbegebiet für die Flächen der Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' und 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' den Voreingriffszustand 'Industrielle Vornutzung' zugrunde zu legen.

Auf dieser Basis ergibt sich für den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' ein Kompensationsbedarf von 792.742 Biotopwertpunkten und für den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' eine Überkompensation von 21.826 Biotopwertpunkten. Insgesamt ergibt sich also ein Kompensationsbedarf für die Erweiterung der bestehenden Bebauungspläne von 770.916 Biotopwertpunkten. Dem steht der Kompensationsüberschuss aus den geänderten Bebauungsplänen in Höhe von 891.982 gegenüber. Insofern sind alle Bebauungspläne für das Plangebiet bei Berücksichtigung der industriellen Vornutzung 1986 vollständig kompensiert.

A) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'

Der Kompensationsüberschuss ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' dargestellt.

B) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'

Der sich rechnerisch ergebenden Kompensationsüberschuss für den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' in Höhe von 76.482 Biotopwertpunkten wird im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung ("informelles Ökokonto") auf den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' übertragen.

C) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'

Der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' in Höhe von 792.742 Biotopwertpunkten wird im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung ("informelles Ökokonto") durch Übertragung der Kompensationsüberschüsse der Bebauungspläne 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung', 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' und 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung' kompensiert.

D) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'

Der sich rechnerisch ergebenden Kompensationsüberschuss für den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung' in Höhe von 815.500 Biotopwertpunkten wird im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung ("informelles Ökokonto") auf den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' übertragen.

E) Eingriff und Ausgleich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'

Der sich rechnerisch aufgrund der Berücksichtigung der industriellen Vornutzung ergebenden Kompensationsüberschuss für den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung' in Höhe von 21.826 Biotopwertpunkten wird im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung ("informelles Ökokonto") auf den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung' übertragen.

7.6 Verträglichkeitsstudie für das Vogelschutzgebiet

Die wesentlichen Ziele der FFH-Verträglichkeitsstudie (siehe Anlage 7) sind die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes Mönchhof auf das gemeldete Vogelschutzgebiet "Untermainschleusen".

Das Vogelschutzgebiet grenzt mit dem westlichen Teilbereich "Staustufe Eddersheim und Mönchwaldsee bei Kelsterbach" im Südwesten an das geplante Gewerbegebiet Mönchhof an. Da dieser Bereich des Vogelschutzgebietes "Untermainschleusen" durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnte, ist gemäß § 32 und 33 BNatschG eine Untersuchung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des Gebietes durchgeführt worden.

In einem ersten Schritt wurden mögliche Beeinträchtigungen des gemeldeten Gebietes ermittelt und beschrieben. In einem zweiten Schritt erfolgte die Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen.

Sollte das Vorhaben mit den Erhaltungszielen unverträglich sein, sind weitere Schritte erforderlich. Es ist darzulegen,

- welche zwingenden Gründe des öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, aus Sicht des Vorhabensträger eine Ausnahmegenehmigung begründen,
- dass keine Alternativlösungen existieren, die geringere Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet aufweisen und

- mit welchen Maßnahmen sichergestellt wird, dass der Zusammenhang und die Qualität des Europäischen ökologischen Netzes Natura 2000 gesichert ist.

Der Schutzzweck wird (hier verkürzt wiedergegeben) wir folgt beschrieben:

- Den geschützten und im Gebiet vorkommenden Vogelarten die Lebensstätten und Lebensräume zu erhalten und wieder herzustellen. (Schwarzmilan, Eisvogel und Zwergsäger).
- Den Schutz der Lebensräume als Vermehrungs-, Mauser- und Überwinterungsgebiet sowie der Rast- und Schlafplätze für die regelmäßig im Gebiet auftretenden Zugvogelarten sowie für weitere wertgebende Vogelarten. (Reiherente, Stockente, Tafelente, Blässhuhn, Gänsesäger, Haubentaucher, Teichhuhn, Zwergtaucher, Lachmöwe sowie die Brutvogelarten Saatkrähe, Kormoran und Graureiher).
- Die Erhaltung der für den Landschaftsraum typischen Auenlandschaft mit ihren vielfältigen Biotopstrukturen einschließlich der Ufervegetation als Lebensstätten und Standort vieler feuchtlandgebundener bestandsgefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Die einzelnen Prüfungen können der Verträglichkeitsstudie (Anlage 7) entnommen werden. Für die Abwägung ist wichtig, dass auch geprüft wurde, ob die anderen das Vogelschutzgebiet möglicherweise beeinträchtigenden aktuellen Planungen insgesamt zu einer Störung führen können (sog. Summationswirkung). Dabei werden folgende Wirkungen der Projekte erwartet:

Tabelle 3: Auflistung der wesentlichen Projektentwicklungen der zu betrachtenden Vorhaben

Vorhaben	Projektwirkungen		
	anlagebedingt	**betriebsbedingt**	**baubedingt**
Bebauung Gewerbegebiet Mönchhof	- keine Flächeninanspruchnahme innerhalb des Vogelschutzgebietes - Verlust von Freiflächen im Maintal außerhalb des VSG	- visuelle Störreize durch Fahrzeuge und Personen, Beleuchtungsanlagen - Lärm durch Fahrzeuge und anderer Tätigkeiten	- bauzeitliche Stör- und Lärmwirkungen
Ausbauprogramm Landebahn Nordwest	- Waldverluste und Maßnahmen zur Hindernisfreiheit im Südbereich des Mönchwaldsees	- visuelle Störreize und Lärm durch Überflüge in ca. 120 m Höhe und in einem Abstand von ca. 300 m südlich der Schleuseninsel - Lärmwirkungen im Bereich des Mönchwaldsees	- bauzeitliche Stör- und Lärmwirkungen im Bereich des Mönchwaldsees
Um- bzw. Neubau der Schleusenanlage	- geringer Verlust von Gehölzen am landseitigen Ufer und auf der Schleuseninsel		- bauzeitliche Stör- und Lärmwirkungen
Regionalparkprojekt Mainuferweg	- geringer Verlust von Gehölzen am landseitigen Ufer	- visuelle Störreize durch Personen - Lärm durch Freizeitaktivitäten und Erholungsnutzung	- bauzeitliche Stör- und Lärmwirkungen

Aus derzeitiger Sicht erscheinen die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen im Zuge des geplanten Gewerbegebiets "Mönchhof" erforderlich, um mögliche Beeinträchtigungen unter die Erheblichkeitsschwelle zu bringen.

- Keine unmittelbaren und direkten Eingriffe in das Grünland innerhalb des Vogelschutzgebietes "Untermainschleusen".
- Planung von Pufferstreifen entlang des nordöstlichen Randbereichs der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Bereich des Grünlands durch u.a. eine Abpflanzung mit Gehölzen. Dieser Puffersteifen sollte zum Main hin breiter ausgebildet sein, um einen Leitlinieneffekt der Saatkrähenkolonie ins Grünland zu erzielen.
- Ausbildung des vorgesehenen, mainnahen Grüngürtels entlang des Mains als dichten und naturnahen Gehölzsaum mit sichtverschattender Wirkung und eine naturverträgliche und möglichst sparsame Erschließung des Auenkorridors mit einen vom Mainufer abgerückten Verlauf des Mainuferweges.

Die Verträglichkeitsstudie stellt abschließend fest, dass durch die Beeinträchtigung der Rast- und Bruthabitate im Vogelschutzgebiet "Untermainschleusen" nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch bei Summationsbetrachtung durch das geplante Gewerbegebiet "Mönchhof", das kapazitive Ausbauvorhaben des Flughafens Frankfurt am Main mit Neubau der Landebahn Nordwest, den Umbau der Schleusenanlagen der Eddersheimer Schleuse sowie des Regionalparkprojektes Mainuferweg Raunheim – Kelsterbach die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird.

Eine Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle bezüglich des Erhaltungszieles "Sicherung der Grünlandflächen als Nahrungshabitat für die Saatkrähe" durch das geplante Gewerbegebiet "Mönchhof" wird durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

7.7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (siehe Anlage 8) behandelt und berücksichtigt. Hierbei wurden die im Plangebiet relevanten Arten und die möglichen Projektwirkungen betrachtet.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG im Zusammenhang mit Art. 12 bzw. 13 FFH-RL sowie Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie für die vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten wurde geprüft. Das Zutreffen der genannten Verbotstatbestände ist unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen nicht gegeben.

Für die Arten Flussregenpfeifer und Zauneidechse werden geeignete Maßnahmen genannt, die die ökologischen Funktionen der beeinträchtigten Lebensstätten weiterhin gewährleisten.

Für die Zauneidechse werden Ersatzstandorte innerhalb der Bebauungspläne 'Mönchhof 1. Änderung' im Mainvorland entwickelt. Für den Flussregenpfeifer werden zwei Orte als Ersatz für den Brutstandort im Umfeld des Mönchhofgeländes bereitgestellt: Eine Fläche zwischen der Bundesstraße 43 und der Eisenbahnlinie Wiesbaden – Frankfurt und eine Fläche im Mainvorland. Die Fläche zwischen der Bundesstraße 43 und der Bahnlinie liegt im Bereich der Fläche zur Sicherung des S-Bahnhaltepunktes. Da die Brutpaare bei der Untersuchung im Jahr 2006 weiter nördlich im Bereich dieser Fläche gebrütet haben, ist davon auszugehen, dass bei der Entwicklung eines geeigneten Lebensraums für den Flussregenpfeifer auch eine Erweiterung der Gleisanlagen für die S-Bahn die Vögel bei ihrer Brut nicht stören werden. Die potentiell störenden Fußwege für die Zu- und Abgänge der Nutzer der S-Bahn liegen im Bereich der Mönchhofallee, so dass hier eine Stö-

rung der künftigen Brutstandorte nicht zu erwarten ist. Bezüglich des Ersatzstandortes im Mainvorland ist davon auszugehen, dass er gut angenommen wird.

Durch diese im Vorfeld durchzuführende Maßnahme (CEF-Maßnahme, continous ecological function-measure) ist die ökologische Funktion der beeinträchtigten Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben, so dass der Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 Nr. 1 und 3 gemäß § 42 Abs. 5 nicht erfüllt sind.

§ 42 Abs. 1 Nr. 2 ist ebenfalls nicht erfüllt, da der Erhaltungszustand der lokalen Population durch die Maßnahmen gestützt wird.

Die artenschutzrechlichen Bestimmungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

8 Planinhalte – Begründung

8.1 Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

[Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen (TF)]

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO).

Begründung:

Die Festsetzung des Gewerbegebiets entspricht den (künftigen) Zielen der Regional- und Landesplanung wie sie im Entwurf des RegFNP des PVFRM dargelegt worden sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des § 1 Abs. 4 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die für den ehemals industriellen Standort angestrebte gewerbliche Wiedernutzung zu verwirklichen. Die vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht der Vereinbarung im Rahmen des städtebaulichen Grundvertrags, welcher zwischen den Städten Kelsterbach und Raunheim sowie der Grundstückseigentümerin geschlossen wurden (siehe Kapitel 2.3.1).

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gegliedert:

[Ziffer 1.2.1 TF]

Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13 und F14 Diskotheken und Kinos zulässig (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

[Ziffer 1.2.2 TF]

Im Gewerbegebiet sind abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO offene Lagerplätze, Schrottplätze, Autohöfe/ Bauhöfe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

[Ziffer 1.2.3 TF]

Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen M1, M2, M3 und M4 abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Lagerhäuser, Gewerbliche Parkhäuser nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

[Ziffer 1.2.4 TF]

Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen M1, M2, M3 und M4 abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

In den jeweiligen Teilgebieten werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer Eigenart zu nicht gewollten Belästigungen oder Nutzungseinschränkungen der in dem Teilgebiet als zulässig geplanten und vorgesehenen Nutzungen führen können. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig, da sie sowohl durch die typischen Betriebsabläufe wie Auf- und Abladen sowie Umlagervorgänge im Freien als auch insbesondere durch die städtebauliche Gestalt zu nicht gewollten Belästigungen oder Nutzungseinschränkungen führen können.

Der Ausschluss von Tankstellen auf den Teilflächen M1, M2, M3 und M4 trägt insbesondere der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet Rechnung. Die Festsetzung ist zum einen erforderlich, um nicht gewollte Belästigungen oder Nutzungseinschränkungen der in den einzelnen Teilgebieten als zulässig geplanten und vorgesehenen Nutzungen insbesondere durch Emissionen bei Betankungsvorgängen von KFZ und bei der Lieferung von Kraftstoffen sowie durch Emissionen des An- und Abfahrtverkehrs weitgehend zu vermeiden. Durch die Zulässigkeit von Tankstellen auf den restlichen Teilflächen werden Fahrten des motorisierten Individualverkehrs innerhalb der Straßen entlang des Mains vermindert, was den Empfehlungen des Gutachtens 'Schalltechnische Untersuchung' Rechnung trägt. Ebenso entspricht diese Festsetzung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, mit dem ein Schutzabstand von mindestens 50 m zwischen sensitiven Nutzungen wie Hotels oder Dienstleistungseinrichtungen mit starkem Publikumsverkehr auf der einen Seite und Tankstellen auf der anderen Seite umgesetzt wurde.

Das Gewerbegebiet wird ferner nach der Art der zulässigen Nutzungen entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gegliedert:

[Ziffer 1.3 TF]

Im Gewerbegebiet gelten abweichend von § 8 BauNVO folgende Regelungen:

[Ziffer 1.3.1 TF]

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

[Ziffer 1.3.2 TF]

Ausnahmsweise können auf den Teilflächen M3 und M4 zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*

[Ziffer 1.3.3 TF]

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO).:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*
- *Sonstige Vergnügungsstätten (Vgl. Ziffer 1.2.1 TF), Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe*

[Ziffer 1.3.4 TF]

Ausnahmsweise kann auf der Teilfläche F3b zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

- *Spielhallen*

Begründung:

Die Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen mit dem Ausschluss einzelner Arten von Nutzungen trägt insbesondere der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet Rechnung. In Bereichen, in denen ein ausreichender Schutz vor bestehenden oder zu erwartenden Immissionen nicht gewährleistet werden kann, werden daher bestimmte schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen oder auf die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Wegen der angestrebten hohen Qualität der Nutzungen ist diese ausnahmsweise zulässige Nutzung zunächst im gesamten Gebiet ausgeschlossen. Auf der Teilfläche F3b soll die Nutzung "Vergnügungsstätten" in Form von Spielhallen zulässig sein, um einer geordneten Entwicklung solcher Nutzungen zu ermöglichen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § § 16 bis 21 a BauNVO)

[Ziffer 2.1 TF]

***Grundfläche** (§ 16 BauNVO)*

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für das gesamte Plangebiet wird die Obergrenze, die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, ausgeschöpft. Damit ist eine sehr weitreichende Ausnutzung der Flächen möglich. Mit der Wiedernutzung der Industriebrache und durch die festgesetzte Ausnutzbarkeit des Standortes wird zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und insbesondere die Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen im Außenbereich verringert.

Der hohe Versiegelungsgrad des Bodens, der durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 entstehen kann, wurde in die fachgutachterliche Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung eingestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen vor, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20% der jeweiligen Baugrundstücke) zu begrünen sind. Dies mindert die Planungsauswirkungen, welche durch die ermöglichte Versiegelung der Grundstücke von 80% zu erwarten sind und trägt zum schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

[Ziffer 2.2 TF]

***Geschossfläche** (§ 16 BauNVO)*

[Ziffer 2.2.1 TF]

Für die einzelnen Teilgebiete des Gewerbegebiets wird die Geschossfläche als Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Einzeleintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

[Ziffer 2.2.2 TF]

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben auf den Teilflächen M1, M2, M3 und M4 die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs4 Nr. 3 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Geschossfläche gliedert sich entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, wonach für die logistisch genutzten Flächen eine Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt wird, während die höherwertige Büronutzung mit einer Geschossflächenzahl von 1,6 und 2,0 zum Main orientiert sind. Diese städtebauliche Ordnung trägt auch den in dem Gutachten 'Schalltechnische Untersu-

chung' enthaltenen Empfehlungen Rechnung, die Geräuschentwicklung der Gewerbebetriebe durch Gebäuderiegel entlang des Mains gegenüber Eddersheim abzuschirmen, wenngleich diese abschirmende Wirkung der Bürobebauung in der 'Schalltechnische Untersuchung' nicht berücksichtigt wurde, weil unklar ist, zu welchem Zeitpunkt die einzelnen Teilbereiche aufgesiedelt sein werden.

[Ziffer 2.3 TF]

***Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 und 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)*

[Ziffer 2.3.1 TF]

*Die **höhenmäßige Mindestfestsetzung** (m) (§ 16 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich aus der NN-Festsetzung gemäß dem Planeintrag in der Nutzungsschablone für die Teilflächen M1, M2, M3 und M4.*

Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich im Sinne dieser Festsetzung auf die Traufhöhe (TH). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.

Begründung:

Mit der höhenmäßigen Mindestfestsetzung auf den für Büronutzung vorgesehenen Flächen wird die städtebauliche Ordnung gesichert. Zudem wird sichergestellt, dass die Gebäude tatsächlich abschirmende Wirkung zu Gunsten Eddersheim haben.

[Ziffer 2.3.2 TF]

*Die **höchstzulässige Gebäudehöhe** (h) (§ 16 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich aus der NN-Festsetzung gemäß dem Planeintrag in der Nutzungsschablone unter strikter Beachtung der Hindernisbegrenzungsfläche nach BMVBS NfL I 328/01 und unter Anwendung des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG (vgl. Ziffer 2.3.3).*

Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich im Sinne dieser Festsetzung auf die Traufhöhe (TH). Als Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten und untergeordnete technische Nebenanlagen wie Treppenhäuser und Aufzüge auf bis zu 10% der Grundfläche der baulichen Anlagen – unter strikter Beachtung der Hindernisbegrenzungsfläche nach BMVBS NfL I 328/01 und unter Anwendung des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG (vgl. Ziffer 2.3.3) – überschritten werden.

[Ziffer 2.3.3 TF]

Hinweis auf § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) & BMVBS NfL I 328/01

Die Festlegung der maximal zulässigen Bauhöhen gemäß Einzeleintrag in der Planzeichnung erfolgt für alle Baufelder des Gewerbegebietes Mönchhof getrennt nach § 12 LuftVG sowie BMVBS NfL I 328/01. Aus luftrechtlicher Sicht ist bei Unterschreitung der zulässigen Höhen des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG unter Beachtung der Vorschriften nach § 18a LuftVG uneingeschränktes Bauen im Flughafennahbereich zulässig.

Bei Überschreitung der Bauhöhen des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG ist eine luftrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Luftfahrtbehörde (derzeit: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Luftverkehr III 33.3) erforderlich. Maßgabe dieser Genehmigung ist nach § 31 LuftVG die Einhaltung der zulässigen Höhen nach BMVBS NfL I 328/01.

Begründung:

Mit den Festsetzungen zu den Bauhöhen sollen mehrere Ziele verfolgt werden. Zum einen soll die städtebaulich gewünschte Struktur des Plangebietes gesichert werden. Zum anderen sind die Sicherheitsabstände einzuhalten, die sich aus dem Betrieb der Landebahn Nordwest ergeben. Dabei wird durch den jeweiligen Einzeleintrag in der Planzeichnung für jedes Baufeld die unterschiedlichen Bauhöhe in Metern über Normalnull (m+NN) für die jeweiligen Genehmigungserfordernisse angegeben.

Dabei sind die städtebaulich festgesetzten Mindesthöhen für Büronutzung einzuhalten. Da sie unterhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG liegen, sind diese – unter Beachtung des § 18 LuftVG – ohne weitere Genehmigung auch zulässig und möglich.

Darüber hinaus sind die städtebauliche maximal gewünschte höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt, die in jedem Fall unterhalb der absoluten maximalen Bauhöhe gemäß der **Richtlinie** über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb (NfL I 327/01), 29.11.2001 liegt. Des weiteren sind die Bauhöhen in m+NN angegeben, die sich auf Grund des **Bauschutzbereiches** gemäß § 12 LuftVG ergeben.

Daraus ergibt sich ein System der Höhenfestsetzung, das den beteiligten Behörden und Nutzern Klarheit bezüglich der zulässigen Bauhöhen und der dafür erforderlichen Genehmigungen gibt:

Gebäude deren Bauhöhe unterhalb der gemäß § 12 LuftVG maximal zulässigen Höhe in m+NN liegen, sind nach den üblichen landesrechtlichen Bauvorschriften zulässig. Wobei die städtebaulich gewünschte **höhenmäßige Mindestfestsetzung** nicht unterschritten und die **höchstzulässige Gebäudehöhe** nicht überschritten werden soll. Dabei gilt, dass Bauvorhaben mit Bauhöhen oberhalb des **Bauschutzbereiches** gemäß § 12 LuftVG der luftrechtlichen Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde bedürfen. Diese darf jedoch nur erteilt werden, wenn die Hindernisfreiheit für die Landebahn Nordwest gemäß der **Richtlinie** (NfL I 327/01) eingehalten wird.

Für die in den Festsetzungen genannten Vorschriften des § 18 LuftVG werden im Textfestsetzungsteil 'Hinweise' weitere Erläuterungen gegeben (siehe Kapitel 8.5.1) Dort sind auch Hinweise bezüglich möglicher Wirbelschleppen enthalten.

8.1.3 Bauweise, überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[Ziffer 3.1 TF]

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien zeichnerisch festgesetzt.

[Ziffer 3.2 TF]

Abweichendes Bauen an Baulinien/ Stellung der baulichen Anlagen (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Baulinien entlang der Mönchhofallee ist zu 60% bezogen auf die Länge der Baulinie auf dem jeweils parzellierten Grundstück entlang der Mönchhofallee einzuhalten. Die Baulinie entlang der Themsestraße und der Isarstraße ist zu 100% bezogen auf die Länge der Baulinie einzuhalten.

[Ziffer 3.3 TF]

Offene Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in Form der offenen Bauweise mit einer erlaubten Gebäudelänge von mehr als 50 m festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen soll die städtebauliche Struktur gesichert werden. Im Bereich der Mönchhofallee sind Baulinien festgesetzt. Um auf der einen Seite mit klaren Gebäudekanten den Alleecharakter der Mönchhofallee zu stärken und auf der anderen Seite eine angemessenen und wirtschaftliche Bebauung nicht zu verhindern, ist festgesetzt, dass je Grundstück 60% der Baulinie einzuhalten sind. Die offene Bauweise mit Gebäudelängen über

50 m entspricht dem Nutzungskonzept, wonach insbesondere auch Logistikbetriebe mit entsprechenden Gebäudestrukturen angesiedelt werden sollen.

8.1.4 Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

[Ziffer 4.1. TF]

Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich in den gemäß Ziffer 3.2.1. definierten überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die städtebauliche Ordnung von Flächen zur gewerblichen Nutzung (mit 80%) und Flächen die frei gehalten werden sollen (20%), umgesetzt wird.

8.1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

[Ziffer 5.1.1 TF]

***Entfall optionaler/ variabler Straßen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)*

Im Bebauungsplan werden die Straßen, die entfallen können (Fall 1), entsprechend gekennzeichnet.

Als Nutzung der Fläche wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Als Nachnutzung im Fall des Entfalls der Straße gelten die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzungen für die Teilflächen F12 und F13.

Voraussetzung für den Entfall der Straßennutzung ist das Eintreten folgender, kumulativ notwendiger Umstände:

- *Die anliegenden Grundstückseigentümer erklären ihren Verzicht auf die Straße.*
- *Feststellung der Entbehrlichkeit der Straße durch die Stadt, wenn die Erklärung sämtlicher Grundstückseigentümer beider Straßenseiten vorliegt.*

[Ziffer 5.1.2 TF]

***Verschiebung optionaler/ variabler Straßen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)*

Im Bebauungsplan werden die Straßen, deren Lage innerhalb eines festgesetzten Bereiches festgelegt werden kann (Fall 2), entsprechend gekennzeichnet.

Der festgesetzte Bereich markiert die maximale Verschiebbarkeit der Straße. Festgesetzt wird Ausführung der öffentlichen Straßenfläche gemäß den definierten Straßenkategorien (maximale Breite).

Voraussetzung für die "Verschiebung" der Straßennutzung ist das Eintreten folgender, kumulativ notwendiger Umstände:

- *Die anliegenden Grundstückseigentümer erklären ihr Einverständnis mit der Verschiebung der Straße.*
- *Feststellungserklärung der (neuen) Lage der Straße durch die Stadt, wenn die Erklärung sämtlicher Grundstückseigentümer beider Straßenseiten vorliegt.*

Begründung:

Diese Festsetzung sichert die Variabilität des untergeordneten Straßennetzes. Wegen der Unklarheit bezüglich der städtebaulich angemessenen und marktfähigen Größe von Grundstücken in Gewerbegebieten der hier vorliegenden Größenordnung, ist es sinnvoll, sowohl kleinteilig als auch großflächig nutzbare Grundstücke vorzusehen. Dabei besteht das Problem, dass möglicherweise kleinteilige Grundstücke mit entsprechender (Straßen)-Infrastruktur hergestellt werden, obwohl mit

vermindertem Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand auch großflächige Grundstücke nutz- und vermarktbar gewesen wären. Um deswegen ohne erneutes Bebauungsplanverfahren auf eine Änderung der Nutzungsstruktur reagieren zu können, sind die Regelungen zum vollständigen Entfall der (untergeordneten) Erschließungsstraßen vorgesehen. Wegen der erforderlichen Eindeutigkeit von Festsetzungen in Bebauungsplänen sind die Bedingungen, die zum Entfall der Straßen erfüllt sein müssen (Verzichtserklärung und Entbehrlichkeitserklärung) ebenso aufgeführt wie Art und Maß der Nutzung für den Fall, dass die Straße entfallen kann.

Ein weiteres bei großflächigen Gewerbegebieten häufig anzutreffendes Problem ist, dass die geplante Lage der untergeordneten Erschließungsstraßen nicht der erforderlichen Lage für die kleinteiligen Nutzungen entspricht. Um auch hier – im Sinne einer besseren Nutz- und Vermarktbarkeit – auf Änderungen ohne erneutes Bebauungsplanverfahren reagieren zu können, ist ein Korridor festgesetzt, innerhalb dessen die untergeordneten Straßen gebaut werden dürfen. Wegen der erforderlichen Eindeutigkeit von Festsetzungen in Bebauungsplänen sind die Bedingungen, die für die Verschiebung der Straßen erfüllt sein müssen (Einverständniserklärung und Feststellungserklärung), aufgeführt.

In den Fachgutachten wurde bezüglich der optionalen bzw. variablen Straßen der für die jeweilige Fragestellung schlechtere Fall unterstellt. So wurde im Verkehrsgutachten und in der Schalltechnischen Untersuchung vollständig ohne diese Straßen gerechnet, so dass auf den anderen Straßen mehr Verkehr mit entsprechendem höherem Schall berücksichtigt wurde. Dagegen wurde, wegen des höheren Versiegelungsgrades von Straßen, bei der Berechnung des Eingriffs die maximale Versiegelung zugrunde gelegt.

[Ziffer 5.2 TF]

Vorhaltefläche S-Bahn

Die Fläche "öffentliche Grünfläche (Z)" wird zur Zwischennutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist von Bebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhalten. Es handelt sich um eine Zwischennutzung für eine geplante Bahnanlage.

Begründung:

Die Städte streben, zur Verbesserung der öffentlichen Erschließung des Plangebietes, die Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes an. Dafür sind jedoch ein gesondertes Planfeststellungsverfahren und vorlaufend weitere technische und wirtschaftliche Untersuchungen erforderlich. Eine erste Prüfung hat ergeben, dass die Einrichtung eines entsprechenden Haltepunktes möglich ist. Weitere Untersuchungen werden derzeit durchgeführt. Um die Möglichkeit zur Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes weiterhin offen zuhalten, werden die dafür möglicherweise erforderlichen Flächen entsprechend gesichert. Bei der Berechnung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde diese Fläche nicht bilanziert, da hiermit "nur" eine Flächensicherung erfolgt.

8.1.6 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

In den Bebauungsplänen Mönchhof werden in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 6 zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom Gutachter vorgeschlagenen landschaftsplanerischen Ausgleichskonzepts (vgl. Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan, Anlagen 6a und 6b) durch im Plangebiet mögliche Maßnahmen getroffen.

[Ziffer 6.1 TF]

***Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)*

[Ziffer 6.1.1 TF]

***Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

Begründung:

Durch die Festsetzungen wird das vom Gutachter entwickelte landschaftsplanerische Entwicklungskonzept, dem die Städte Kelsterbach und Raunheim folgen, soweit wie möglich innerhalb des Bebauungsplangebiets rechtlich umgesetzt. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen folgt den Geboten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Der möglichst weitgehende Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet wird angestrebt.

Die verschiedenen getroffenen Festsetzungen sind in Art und Lage als Teil eines Entwicklungskonzepts zu sehen, das sich in groben Zügen wie folgt darstellt:

Es wird ein Grundgerüst einer zusammenhängenden Grünfläche entlang des Mains und der nordöstlichen Grenze des Plangebietes gesichert, ergänzt und neu entwickelt. Das geschieht durch Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen (nach § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a) und 25 b) BauGB) und Festsetzungen für Grünstreifen bzw. Pflanzflächen auf privaten Baugrundstücken (nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 a) und 25 b) BauGB).

Aufgrund der Lage direkt am Fluss und der besonderen landschaftlichen Bedeutung des Mains, bildet ein möglichst breiter und weitgehend naturnah gestalteter Auenkorridor den wichtigsten Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes, indem er vielfältige Funktionen für Natur und Landschaft erfüllt (v.a. ausgleichswirksame Entwicklung von Lebensräumen für Flora und Fauna mit Biotopverbundfunktion). Das Straßenbegleitgrün im Bereich der Bundesstraße 43 ergänzt das System.

Flächen, die nicht zur zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO zählen, sind entsprechend gekennzeichnet und sind als Bestandteil des Anteils von 20 % des Gewerbegebiets von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.

Dies ist als Mindestmaß der erforderlichen verbindlichen Regelungen anzusehen, wobei davon ausgegangen wird, dass die mit der Verwirklichung der im Bebauungsplan als zulässig geplanten Nutzungen angestrebte Qualität darüber hinausgehende grünordnerische Maßnahmen erzeugt.

Im Folgenden werden die einzelnen grünordnerischen und landespflegerischen Festsetzungen näher begründet:

[Ziffer 6.1.1.1 TF]

Maßnahmenfläche Mainvorland

Im „Mainvorland" sind Wiesenflächen mit mindestens einmaliger und maximal zweimaliger Mahd pro Jahr, weitgehend vegetationsfreie Kies-, Sand- oder Schotterflächen, Brachen, Hochstaudenfluren, Krautsäume oder Gehölzflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Gehölzflächenanteil darf 30 % nicht unterschreiten, wobei auf den Gehölzflächen mindestens je 2 m² ein Strauch zu pflanzen ist. Geländemodellierungen zur Anlage von wechselfeuchten Bereichen sind auf bis zu 40% der Flächen bis zu einem Bodenauf- bzw. –abtrag von max. 3 m über oder unter derzeitigem Geländeniveau zulässig. Mähgut ist abzufahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es ist mindestens je 250 m² ein Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16 – 18 cm in mindestens 3 x verpflanzter (3 x v-)Qualität in Form von Baumgruppen oder Einzelbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend Vorschlagsliste A und B der Vorschlagsliste Pflanzen zu verwenden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Mit Hinblick auf die Höhe der Bäume sind der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG und die nach den Hindernisbegrenzungen zulässigen Höhen gemäß BMVBS NfL I 328/01 einzuhalten.

[Ziffer 6.1.1.2 TF]

Maßnahmenfläche entlang des Vogelschutzgebietes

Entlang des Vogelschutzgebietes entlang der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Vorschlagliste A als geschlossene Gehölzstrukturen zu pflanzen. Hierbei ist mindestens je 2 m² ein Strauch zu pflanzen. Vorgelagert ist ein Saum aus standortgerechten und heimischen Gräsern- und Kräuter zu entwickeln, der alle 2 Jahre einmal zu mähen ist. Das Mähgut ist abzufahren (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Die vorhandene Leitungstrasse im Bereich des Eddersheimer Schleusenweges ist bei der Pflanzung von Gehölzen zu berücksichtigen. Der Anteil der Gehölzpflanzung darf 60 % der Fläche nicht unterschreiten. Auf der verbleibenden Fläche ist eine Saumstruktur zu entwickeln.

Begründung:

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Mainvorland soll ein vielgestaltiger, strukturreicher sowie weitgehend naturnah und landschaftsgerecht gestalteter Biotopkomplex entwickelt werden. Diese öffentliche Grünfläche soll auch ein Standortmerkmal für die angrenzenden Grundstücke bilden, so dass eine offene Gestaltung mit engen Wechselbeziehungen zwischen baulicher Nutzung und Grünzug angestrebt wird.

Der Auenkorridor soll naturverträglich und möglichst sparsam erschlossen werden. Er wird von einem Fahrradweg durchzogen. Er dient dabei der landschaftsbezogenen Erholung und soll gemeinsam mit der zentralen Grünachse das Arbeitsumfeld der innerhalb des Gewerbegebiets Beschäftigten positiv prägen.

Andererseits dient der Auenkorridor durch die angestrebte ökologisch hochwertige Ausgestaltung dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Grünfläche entlang der nordöstlichen Grenzen des Plangebietes dient darüber hinaus auch dem Schutz der Vögel.

Um sowohl die gestalterischen als auch die sonstigen Funktionen der Gehölze möglichst ohne zu langen 'Vorlauf' zu gewährleisten, wird für die Bäume im Bereich des Mainufers eine Pflanzqualität von '3x v' und für alle anderen Bereiche eine Pflanzqualität von '4x v' vorgesehen. Dies entspricht dem üblichen Standard, welcher auch bei den nachfolgend dargestellten grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen ist.

Der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG ist für die Bäume einzuhalten.

[Ziffer 6.1.1.3 TF]

Öffentliche Grünfläche "Friedhof"

Die öffentliche Grünfläche 'Friedhof' ist in ihrem derzeitigen Bepflanzungscharakter zu erhalten. Vorhandene Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend Ziffer B.1 der Vorschlagliste Pflanzen zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

Mit Hinblick auf die Höhe der Bäume sind der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG und die nach den Hindernisbegrenzungen zulässigen Höhen gemäß BMVBS NfL I 328/01 einzuhalten.

Begründung:

Durch die Festsetzung soll der für das gesamte Erscheinungsbild der beiden Kulturdenkmäler 'Kapelle und Friedhof' wesentliche Bepflanzungscharakter der Friedhofsfläche gesichert und erhalten werden. Dies berücksichtigt die Bedeutung beider Objekte als prägende Elemente auch für das Landschaftsbild, welche zukünftig durch die Erstellung des Mainuferweges und die damit einhergehende erleichterte Erreichbarkeit gesteigert wird.

Der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG ist für die Bäume einzuhalten.

[Ziffer 6.2 TF]

***Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)*

[Ziffer 6.2.1 TF]

Begrünungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen - Mönchhofallee

Auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen der Mönchhofallee ist im Grünstreifen zwischen den Fahrbahnen eine Baumreihe aus geeigneten hochstämmigen Großbäumen entsprechend Ziffer C der Vorschlagsliste Pflanzen, ergänzt um die Baumarten Föhre (Pinus sylvestris), Kaiserlinde (Tilia europaea „Pallida") und Rot-Eiche (Quercus rubra), in mindestens 4 x v Qualität mit einem Pflanzabstand von 16 m in der Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Mit Hinblick auf die Höhe der Bäume sind der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG und die nach den Hindernisbegrenzungen zulässigen Höhen gemäß BMVBS NfL I 328/01 einzuhalten.

[Ziffer 6.2.2 TF]

Begrünung im Bereich privater Grundstücke rechts und links der Mönchhofallee

Links und rechts der Mönchhofallee ist auf den privaten Bauflächen eine Baumreihe aus hoch-stämmigen Kaiserlinden (Tilia europaea „Pallida") in mindestens 4 x v 25 – 30 Qualität mit einem Pflanzabstand von 32 m in der Reihe sowie 2,50m von der Grundstücksgrenze gemäß Planeintrag als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Standorten (z.B. bei Grundstückszu- und –abfahrten) um bis zu 3 m (unter Aufrechterhaltung der Baumreihen) abgewichen werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumreihen sind zu 50% der Fläche mit Gehölzen der Vorschlagsliste E mit der Pflanzqualität 2 – 3 x v und im Raster 1,20 m x 1,20 m zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit einem Gras-Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gehölzpflanzung soll im Wesentlichen im straßenabgewandten Teil des Grünstreifens erfolgen, der Gras-Krautsaum dagegen straßenseitig. Auf 50 m Länge des Grünstreifens sind dabei 5 Frühlings-Tamarisken (Tamarix parviflora) sowie 5 Hibiskus (Hibiscus syriacus „Oiseau Bleu") zu pflanzen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Mönchhofallee zu erhalten, sind die Bäume innerhalb eines festgelegten Zeitraumes zu pflanzen, wodurch ein gleiches Höhenwachstum und die gleiche Ausbildung der Bäume gesichert wird.

Zugelassen werden Zufahrten bis zu einer Breite von 6m.

Mit Hinblick auf die Höhe der Bäume sind der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG und die nach den Hindernisbegrenzungen zulässigen Höhen gemäß BMVBS NfL I 328/01 einzuhalten.

Begründung:

Die Bepflanzung der Mönchhofallee als dreireihige Allee erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen und ist auf die Straßenraumbreite und die Gebäudekanten abgestimmt. Die Festsetzung dient zudem der Eingriffsminimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die eindeutige Festlegung auf nur eine Baumart auf den privaten Grundstücksflächen – hier die Kaiserlinde (Tilia europaea "Pallida") – ist erforderlich, um die Allee zu sichern.

Die weitere Festsetzung zur Bepflanzung sichert das städtebauliche Konzept, wonach die Mönchhofallee als zentrale Grün-, Fahr- und Sichtachse das wesentliche gestalterische Element im Plangebiet ist. Um das zu sichern sind die entsprechend detaillierten Festsetzungen erforderlich.

Der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG ist für die Bäume einzuhalten.

[Ziffer 6.2.3 TF]

Begrünungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (Planstraßen)

Entlang der vorgesehenen Straßenquerschnitte bzw. der vorgesehenen Planstraßen sind geeignete hochstämmige Großbäume als beidseitige Baumreihe entsprechend Ziffer C der Vorschlagsliste Pflanzen, ergänzt um die Baumarten Kaiserlinde (Tilia europaea „Pallida") und Rot-Eiche (Quercus rubra), in mindestens 4 x v 25 - 30 Qualität mit einem Abstand von 32 m in der Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Entlang der variablen Straßen ist die beschriebene Pflanzung als einseitige Baumreihe durchzuführen. Abgänge von Bäumen sind gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 4 m² unversiegelt zu halten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Standorten (z.B. bei Grundstückszu- und –abfahrten) um bis zu 3 m (unter Aufrechterhaltung der Baumreihen) abgewichen werden. Die Pflanzstandorte sind entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit festzulegen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Mit Hinblick auf die Höhe der Bäume sind der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG und die nach den Hindernisbegrenzungen zulässigen Höhen gemäß BMVBS NfL I 328/01 einzuhalten.

Begründung:

Diese Festsetzung folgt dem städtebaulichen Konzept wonach die Gestaltung der Straßen eine für das Plangebiet charakteristische Prägung erhalten soll. Außerdem dient die Festsetzung der Eingriffsminimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG ist für die Bäume einzuhalten.

[Ziffer 6.2.4 TF]

Begrünung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen – Bundesstraße B 43

Entlang der Bundesstraße B 43 ist eine lockere Gehölzpflanzung in Gruppen mit umgebendem Gras-Krautsaum anzulegen, die die Sicht des Gewerbegebietes weiterhin ermöglicht. Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Gehölze der Vorschlagliste A. Hierbei ist mindestens je 2 m² ein Strauch zu pflanzen. Auf der restlichen Fläche ist ein artenreicher Saum aus standortgerechten und heimischen Gräsern- und Kräuter zu entwickeln. Der Anteil der Gehölzpflanzung darf 30 % der Fläche nicht unterschreiten. Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit sind notwendigen Abstände und Sichtbeziehungen zu sichern und entsprechende Flächen nach Erfordernis gehölzfrei zu halten (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Mit Hinblick auf die Höhe der Bäume sind der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG und die nach den Hindernisbegrenzungen zulässigen Höhen gemäß BMVBS NfL I 328/01 einzuhalten.

Bei der Bepflanzung ist die Zugänglichkeit der Brunnen mit schwerem Arbeitsgerät und LKW zu berücksichtigen.

[Ziffer 6.2.5 TF]

Straßenrandbegrünung

Böschungen, Bankette und unversiegelte Restflächen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind durch Einsaat von Gras- und Krautfluren zu begrünen oder mit Gehölzen zu bepflanzen.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Gehölzfreie Teilbereiche sind grundsätzlich auch als strukturelle Bereicherung zu werten. Die zu deren Erhalt erforderlichen Pflegemaßnahmen können dabei mit denen der Unterhaltung der sonstigen Verkehrsgrünflächen, wie freizuhaltende Sichtdreiecke u.ä., kombiniert werden.

Der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG ist für die Bäume einzuhalten.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen dienen zudem der gestalterischen Gliederung der Flächen, die wegen der vorhandenen Brunnen der InfraServ nicht oder nur schlecht genutzt werden können.

[Ziffer 6.2.6 TF]

Begrünung der Grundstücke

Nach § 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO sind mindestens 20% der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen als Grünfläche anzulegen. Mindestens 10 % der Flächen des jeweiligen Baugrundstückes sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Auf an das Mainvorland oder den Außenbereich angrenzenden Grundstücken sind zu 100% und ansonsten zu mindestens 50% einheimische und standortgerechte Gehölze der Vorschlagliste A zu verwenden. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum entsprechend Ziffer B der Vorschlagsliste Pflanzen in mindestens 3 x v-Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Bereits vorhandene Bäume und Pflanzungen gemäß den Festsetzungen werden hierbei angerechnet.

Auf den Baufeldern F7 und F8 sind gemäß Planeintrag entlang der Tiberstraße und der Werrastraße Baumreihen aus hochstämmigen Kaiserlinden (Tilia europaea „Pallida") in mindestens 4 x v 25 – 30 Qualität mit einem Pflanzabstand von 32 m in der Reihe sowie 1m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der B43 ist auf dem Baufeld F8 gemäß Planeintrag eine Baumreihe aus hochstämmigen Kaiserlinden (Tilia europaea „Pallida") in mindestens 4 x v 25 – 30 Qualität mit einem Pflanzabstand von 32 m in der Reihe sowie 2,50m von der Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Standorten (z.B. bei Grundstückszu- und –abfahrten) um bis zu 3 m (unter Aufrechterhaltung der Baumreihen) abgewichen werden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Baumreihe ist zu 50% der Fläche mit Gehölzen der Vorschlagsliste A mit der Pflanzqualität 2 – 3 x v und im Raster 1,20 m x 1,20 m zu bepflanzen. Die Restfläche ist mit einem Gras-Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Die Gehölzpflanzung soll im Wesentlichen im straßenabgewandten Teil des Grünstreifens erfolgen, der Gras-Krautsaum dagegen straßenseitig.

Zugelassen werden Zufahrten bis zu einer Breite von 6m.

Mit Hinblick auf die Höhe der Bäume sind der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG und die nach den Hindernisbegrenzungen zulässigen Höhen gemäß BMVBS NfL I 328/01 einzuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung zielt darauf ab, zum einen innerhalb des Gewerbegebiets das Arbeitsumfeld auch durch Grün zu gestalten und andererseits Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, indem ein Mindestgrünflächenanteil gesichert wird. Das Maß der Durchgrünung ist in Abwägung der angestrebten Flächenausnutzung einerseits und des angestrebten Ziels, einen Ausgleich von Eingriffen möglichst innerhalb des Bebauungsplangebiets zu gewährleisten, festgesetzt. Es ist abgestimmt auf das Maß, welches für die bauliche Nutzung vorgesehen ist. Somit wird die angestrebte optimale Ausnutzung der Brachflächen und der damit verbundene sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Der Schutzbereich gemäß § 15 LuftVG ist für die Bäume einzuhalten.

8.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[Ziffer 7.1 TF]

***Schallemissionskontingente** (§ 1 Abs. 4 BauNVO)*

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), welche die gemäß Einzeleintrag in der Planzeichnung und der in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bei Geräuschabstrahlung in östliche Richtungen (Winkelbereich 30° bis 135°) ist ein Zusatzkontingent von 5 dB zulässig.

Teilfläche	LEK,tags [dB(A)/m²]	LEK,nachts [dB(A)/m²]
F 01	64	54
F 02	66	56
F 03	66	56
F 04	64	54
F 05	64	54
F 06	60	50
F 07	64	54
F 08	66	56
F 09	66	56
F 10	64	54
F 11	60	50
F 12	60	50
F 13	64	54
F 14	66	56
M 3, M 4	57	47
M 1, M 2	57	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die in DIN 45691 beschriebene Relevanzgrenze darf nicht in Ansatz gebracht werden.

Begründung:

Die vorstehend dargestellte Festsetzung der Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für sämtliche Teilgebiete innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs wird erforderlich, um unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung des Plangebietes Mönchhof und der bestehenden sowie zukünftig geplanten gewerblichen Nutzungen in der Umgebung des Bebauungsplangebiets die Orientierungswerte für die städtebaulich verträgliche Geräuschbelastung am maßgeblichen Immissionsort, der nächstgelegenen Wohnbebauung in Eddersheim, einzuhalten. Durch die vorstehend dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans wird dieser potentielle Konfliktpunkt gelöst. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der in der Schalltechnischen Untersuchung enthaltenen Empfehlungen (siehe Anlage 2). Ausgangspunkt der Berechnungen zu den LEK waren die vorhandene Geräuschsituation und die nach DIN 18005 zulässigen Immissionswerte am maßgeblichen Immissionsort an der nächstgelegenen Wohnbebauung in Eddersheim. Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 sollen Gewerbelärmeinwirkungen in einem allgemeinen Wohngebiet die Schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Weiterhin eingestellt wurden in die Berechnung die genehmigten Immissionsanteile der TICONA am maßgeblichen Immissionsort in Eddersheim. Die Bestimmung der Emissionskontingente für die gewerblichen Flächen wurde für das gesamte Plangebiet Mönchhof durchgeführt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschsituation wurden die verbleibenden Emissionskontingente entsprechend der geplanten Nutzung auf die einzelnen Teilflächen gemäß der vorstehenden Tabelle verteilt.

[Ziffer 7.2 TF]

***Baulicher Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Die Außenfassaden von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Büroräumen müssen ein resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens R'w,res = 40 dB aufweisen.

Die Büroräume, die innerhalb der gemäß Planeintrag dargestellten Lärmpegelbereiche V und VI gelegen sind, müssen ein resultierendes, bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens R'w,res = 45 dB aufweisen.

Begründung:

Die vorstehende Festsetzung dient dem Schallschutz von Personen, die sich künftig in Gebäuden in dem Plangebiet aufhalten. Aus der Schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass auf Grund der landenden Flugzeuge in bestimmten Bereichen ein gegenüber dem Normalfall höheres Schalldämm-Maß erforderlich ist. Obwohl Beherbergungsstätten nur ausnahmsweise in den Teilflächen M3 und M4 zugelassen sind, werden diese Festsetzung trotzdem aus der Schalltechnischen Untersuchung übernommen.

[Ziffer 7.3 TF]

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geruchsimmissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den Wert von 2% der relativen Häufigkeit der jährlichen Geruchsstunden (Definition gemäß Ziffer 3.3 der Geruchsimmissions-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz ([GIRL] i.d.F. vom 29.02.2008 und einer Ergänzung vom 10.09.2008) überschreitet. (§ 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO)

Die Beurteilungsflächen (entsprechend Ziffer 4.4.3 der GIRL) sind quadratische Teilflächen des Beurteilungsgebietes, deren Seitenlänge 250 m beträgt.

Begründung:

Die vorstehend dargestellte Festsetzung, die den Ausschluss von Betrieben und Anlagen vorsieht, welche den festgesetzten Geruchsimmissionsbeitrag innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs überschreiten, wurde aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Mönchhof übernommen. Sie ist erforderlich, weil seinerzeit bei der Analyse und Bewertung der 'Ist-Situation' in Teilgebieten des Bebauungsplangeltungsbereichs eine Hintergrundbelastung durch Geruchsimmissionen festgestellt wurde, welche bei zusätzlichen Geruchsimmissionen zu ungewollten Belästigungen und Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplangebiet führen können. Die Festsetzung für das gesamte Bebauungsplangebiet entspricht dem Vorsorgeprinzip, welches insofern insbesondere vor dem Hintergrund der als zulässig geplanten sensitiven Nutzungen, z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Anwendung kommt.

[Ziffer 7.4.1TF]

Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die unter das Genehmigungserfordernis der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) fallen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO)

[Ziffer 7.4.2 TF]

Ebenfalls unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Betriebsabläufe die Handhabung von Gefahrstoffen und / oder deren Zubereitungen mit den gefährlichen Eigenschaften:

1. explosionsgefährlich, 2. brandfördernd, 3. hochentzündlich, 4. leichtentzündlich, 5. entzündlich, 6. sehr giftig, 7. giftig, 8. gesundheitsschädlich, 9. ätzend, 10. reizend, 11. sensibilisierend , 12. krebserzeugend, 13. fortpflanzungsgefährdend, 14. erbgutverändernd oder 15. umweltgefährlich

erfordern und dabei eine Menge von 1 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ([Störfallverordnung - 12. BImSchV] in der

Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.1991, BGBl. I.S. 1891, Anhang geändert durch Art. 3 Nr. 5 der VO zur Novellierung der GefahrstoffVO, zur Aufhebung der GefährlichkeitsmerkmaleVO und zur Änderung der 1. VO zum SprengstoffG vom 26.10.1993, BGBl. I.S. 1783) überschritten wird. (§ 1 Abs. 4 S.1 Nr. 2 BauNVO)

Für die Teilflächen F1, F2, F3 und F4 sind die Festsetzungen der Ziffer 7.4.3 zu beachten.

[Ziffer 7.4.3 TF]

Abweichend von den Festsetzungen unter vorstehender Ziffer 7.4.1 und 7.4.2 sind in den Teilflächen F1, F2, F3 und F4 Betriebe und Anlagen nicht zulässig deren Betriebsabläufe die Handhabung von Gefahrstoffen und / oder deren Zubereitungen (Definition nach § 3 a ChemG) erfordern und dabei bei gasförmigen Stoffen eine Menge von 1 % und bei sonstigen Stoffen eine Menge von 10 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der 12. BImSchV überschritten wird. (§ 1 (4) S.1 Nr. 2 BauNVO)

Begründung:

Die vorstehend dargestellten Festsetzungen zum Ausschluss von Betrieben und Anlagen, die dem Genehmigungserfordernis der 4. BImSchV unterliegen sowie zum Ausschluss von Betrieben und Anlagen deren Betriebsabläufe die Handhabung von Gefahrstoffen und / oder deren Zubereitungen oberhalb der festgesetzten Mengenschwellen erfordern, wurde aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Mönchhof übernommen. Sie ist erforderlich, um zum einen die in den Teilgebieten zulässigen und vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen vor nicht gewollten Belästigungen oder Nutzungseinschränkungen zu bewahren. Zum anderen trägt dieser Ausschluss dem Konzept der Sicherheitsabstände und Nutzungsbeschränkungen zur Risikovorsorge Rechnung. Der Bebauungsplan entspricht durch diese Festsetzungen insbesondere den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich. Die Definition und Nummerierung der Gefahrstoffe und / oder deren Zubereitungen mit ihren gefährlichen Eigenschaften erfolgte nach § 3 a des Gesetzes zum Schutz vor gefährlichen Stoffen (Chemikaliengesetz – ChemG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.2008, BGBl. I.S. 1146)

Der festgesetzte Ausschluss von Betrieben und Anlagen, deren Betriebsabläufe die Handhabung von Gefahrstoffen und / oder deren Zubereitungen oberhalb der in den Textfestsetzungen festgesetzten Mengenschwellen erfordern, ist auf die Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Nutzungen abgestimmt.

[Ziffer 7.5 TF]

Auf der mit S1 gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die den ständigen Aufenthalt von Personen nicht erfordern. Zulässig sind insbesondere Nutzungen wie Lagerflächen und Stellplatzanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die Nutzungsbeschränkung auf Fläche S_1 dient der Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse. Die Fläche eignet sich nicht zum ständigen Aufenthalt von Personen aufgrund der Emissionsbelastungen insbesondere mit Stickoxiden (NO_x) der angrenzenden BAB 3 und Geruchsbelästigungen in diesem Bereich. Die Ausweisung der Schutzfläche entspricht der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim' und wird in den Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Änderung' übernommen.

8.2 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im Bebauungsplan sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnungen erfolgen auf Grundlage der fachgutachterlichen Untersuchung der BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (siehe

Anlage 5). Sie bezieht sich auf Bereiche, in denen teilweise noch Belastungen des Grundwassers vorhanden sind. Die Kennzeichnungen erfolgten unter Berücksichtigung der nutzungsabhängig zu beurteilenden Erheblichkeit der Verunreinigung. Die Kennzeichnungen erfüllen damit die mit ihnen beabsichtigte Hinweis- und Warnfunktion im Hinblick auf die aus städtebaulicher Sicht erheblichen Belange. Die vorstehend genannten Kennzeichnungen sind in direktem Zusammenhang mit den Hinweisen zu baulichen und konstruktiven Vorkehrungen zu sehen. (siehe auch Hinweise im Kapitel 8.4.1) Sie sind im Einzelnen wie folgt begründet:

[Ziffer 8.1 TF]

Fläche B1

In diesem Bereich liegen Belastungen durch Pyronaphtha (PN) im Grundwasser und PN-Restkontaminationen im Boden in dem Tiefenbereich von 84 bis 81 m+NN vor. Die Kennzeichnung erfolgt aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes für Benzol im Grundwasser in Höhe von 0,001 mg/l (gemäß Hessischer Verwaltungsvorschrift, GWS-VwV). Aufgrund der hohen Benzolkonzentrationen im Grundwasser ist durch Ausgasung aus dem Grundwasser mit Überschreitung des Prüfwertes für Benzol in der Bodenluft in Höhe von 10 mg/m³ (abgeleitet aus den Methodenvorschriften der BbodSchV) zu rechnen.

Bei der Bebauung dieser Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen: Siehe auch Hinweise der Ziffer A1.

[Ziffer 8.2 TF]

Fläche B2

In diesem Bereich liegen Belastungen durch Pyronaphtha (PN) im Grundwasser vor. Die Kennzeichnung erfolgt aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes für Benzol im Grundwasser in Höhe von 0,001 mg/l (gemäß Hessischer Verwaltungsvorschrift, GWS-VwV).

Bei der Bebauung dieser Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen: Siehe auch Hinweise der Ziffer A1.

[Ziffer 8.3 TF]

Fläche B3

In diesem Bereich liegen Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (Mitteldestillat) im Grundwasser und Bodenbelastungen durch residuale Mineralölkohlenwasserstoffe in dem Tiefenbereich von 84 bis 81 m+NN vor. Die Kennzeichnung erfolgt aufgrund der Prüfwertüberschreitungen im Grundwasser in Höhe von 0,1 mg/l KW und 0,02 mg/l BTEX (gemäß GWS-VwV).

Bei der Bebauung dieser Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen: Siehe auch Hinweise der Ziffer A1.

[Ziffer 8.4 TF]

Fläche B4

In diesem Bereich liegen Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (Mitteldestillat) im Grundwasser vor. Die Kennzeichnung erfolgt aufgrund der Prüfwertüberschreitungen im Grundwasser in Höhe von 0,1 mg/l KW und 0,02 mg/l BTEX (gemäß GWS-VwV).

Bei der Bebauung dieser Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen: Siehe auch Hinweise der Ziffer A1.

[Ziffer 8.5 TF]

Fläche B5

In diesem Bereich liegen Belastungen durch die Bleialkylverbindungen Trimethyl- und Triethylblei im Grundwasser vor. Die Kennzeichnung erfolgt aufgrund der Überschreitung des Prüfwertes für Bleialkyle im Grundwasser in Höhe von 0,0001 mg/l (gemäß Schreiben des RP Darmstadt vom 11. Juli 2000).

Bei der Bebauung dieser Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen: Siehe auch Hinweise der Ziffer A1.

In den mit B1, B2 und B3 gekennzeichneten Flächen diffundieren Kohlenwasserstoffe über den Bodenluftpfad Richtung Geländeoberfläche. Diese Ausgasungen aus dem Grundwasser (gesättigter Bereich) in den ungesättigten Bodenbereich führen zu einer Belastung der Bodenluft und stellen im Falle der Bebauung der Flächen eine potentielle Gefahr für die menschliche Gesundheit dar. Aus diesem Grund sind bei einer Bebauung der mit B1, B2 und B3 gekennzeichneten Flächen die unter A1 aufgeführten Hinweise zu beachten.

Bei einer Gründung, die in den gesättigten Bodenbereich reicht, sind in den mit B1 bis B5 gekennzeichneten Flächen ebenfalls die unter A1 aufgeführten Hinweise zu beachten.

Durch diese Kennzeichnungen bezüglich der Grundwasserkontaminationen und durch die Hinweise auf zu beachtende Vorkehrungen bei der Bebauung wird den Anforderungen des Fachgutachtens 'Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell' (siehe Anlage 5) vollständig Rechnung getragen. Aufgrund der ehemaligen Raffinerienutzung auf den Flächen im Bebauungsplangebiet ist jedoch im gesamten Geltungsbereich nicht mit letzter Sicherheit auszuschließen, dass sowohl im ungesättigten als auch im gesättigten Bodenbereich Kontaminationen auftreten können.

8.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

[Ziffer 9.1 TF]

Kulturdenkmäler

Die nach § 2 Abs. 1 HDSchG geschützten Kulturdenkmäler 'Kapelle und Friedhof' sowie ‚Brunnen' sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

[Ziffer 9.2 TF]

Denkmalschutz (§ 20 HessDSchG)

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

[Ziffer 9.3 TF]

Landschaftsschutzgebiet ‚Untermainschleusen'

Das entsprechend § 16 und 17 HENatG ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet ‚Untermainschleusen' ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Vogelschutzgebiet "Untermainschleusen" wurde durch die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Untermainschleusen" vom 28. März 2006, zuletzt geändert durch die "Verordnung zur Änderung über das Landschaftsschutzgebiet Untermainschleusen" vom 7. September 2006 festgesetzt (RP DARMSTADT 2006 B, C). Das Vogelschutzgebiet "DE 5916 - 402 Untermainschleusen" umfasst die bisher selbständigen Vogelschutzgebiete "DE 5916 - 401 Staustufe Eddersheim und Mönchwaldsee bei Kelsterbach" und "DE 5917 - 403 Griesheimer Schleuse".

[Ziffer 9.4 TF]

Die Fläche des Haupteinflugzeichens und die Anfluggrundlinie der zukünftigen Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt am Main sind nachrichtlich dargestellt.

[Ziffer 9.5 TF]

Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) bzw. (§ 9 Abs. 6a BauGB).

Begründung:

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird den Anforderungen des § 9 Abs. 6 BauGB entsprochen.

8.4 Hinweise und Vorschlagsliste Pflanzen

8.4.1 Hinweise

Nachfolgende Hinweise beziehen sich auf das aus der Vornutzung resultierende allgemeine Risiko von Verunreinigungen des Grundwassers und insbesondere auf die gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kapitel 8.3), wobei Verunreinigungen der ungesättigten Bodenzonen nach Aussage des Gutachters praktisch auszuschließen sind, während die nachfolgenden Vorgaben die Vorkehrungen gegen die teilweise noch vorhandenen Verunreinigungen im Grundwasser beinhalten:

[Ziffer A1 TF]

Vorgaben für Bereiche mit PN-Kontamination: Bereiche mit PN-Kontamination in 81 bis 84 m+NN

(Fläche B1)

Für flach gegründete Bauwerke bis maximal 89,5 m+NN ist eine an die Außenluft angeschlossene Dränageschicht (Kies) unterhalb des Bauwerks oder eine ausreichend dichte Ausführung der Bodenplatten und des Unterbaus erforderlich. Zudem ist konstruktiv sicherzustellen, dass das unterste Geschoss ausreichend (mindestens zehnmaliger Luftwechsel je Tag) belüftet ist. Für tiefer als 89,5 m+NN gegründete Bauwerke sind über die bautechnischen Anforderungen an die Wasserdichtigkeit (WU-Beton) hinaus keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich. Zusätzliche Diffusionssperren im Fundament und den unterirdischen Außenwänden sind nur bei Gründungen im Grundwasser oder in den Bereichen mit Benzolbelastungen über 10 mg/l vorzusehen. Der Luftwechsel in den unterirdischen Räumen ist zudem auf mindestens 10 mal je Tag auszulegen.

Falls die Bauwerke in den Grundwasserbereich gründen, ist zu beachten, dass die eingesetzten Baumaterialien resistent gegenüber den dort zu erwartenden Restsättigungen an aromatischen Kohlenwasserstoffen und dem hydrochemischen Milieu sind. Darüber hinaus sind bei einer Gründung im Grundwasserbereich Maßnahmen zum Arbeitsschutz, zur Wasserhaltung und Aufbereitung sowie zur Entsorgung von kontaminiertem Material erforderlich. Wasserhaltungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass es zu keinen nachteiligen Verlagerungen der Grundwasserbelastungen aus dem Bereich der PN-Kontamination kommt. Für die Auslegung unterirdischer begehbarer Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden keine besonderen Vorschriften gemacht. Aus Gründen der Arbeitssicherheit ist aber vor Begehung dieser Trassen eine Messung der Benzol- und Kohlenwasserstoffgehalte erforderlich.

Vorgaben für Bereiche mit PN-Kontamination: Bereiche mit PN im Grundwasser

(Fläche B2)

Für flach gegründete Bauwerke bis maximal 89,5 m+NN ist eine an die Außenluft angeschlossene Dränageschicht (Kies) unterhalb des Bauwerks zu empfehlen. Zudem ist konstruktiv sicherzustellen, dass das unterste Geschoß ausreichend (mindestens zehnmaliger Luftwechsel je Tag) belüftet ist.

Für tiefer als 89,5 m+NN gegründete Bauwerke sind über die bautechnischen Anforderungen an die Wasserdichtigkeit (WU-Beton) hinaus keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, den Luftwechsel in den unterirdischen Räumen ist auf mindestens 10 mal je Tag auszulegen.

Falls die Bauwerke in den Grundwasserbereich gründen, ist zu beachten, dass die eingesetzten Baumaterialien resistent gegenüber den dort zu erwartenden gelösten Kohlenwasserstoffen und dem hydrochemische Milieu sind. Darüber hinaus sind bei einer Gründung im Grundwasserbereich Maßnahmen zum Ar-

beitsschutz, zur Wasserhaltung und Aufbereitung sowie zur Entsorgung von kontaminiertem Material erforderlich (siehe auch Ziffer 9.2). Wasserhaltungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass es zu keinen nachteiligen Verlagerungen der Grundwasserbelastungen aus dem Bereich der PN-Kontamination kommt.

Vorgaben für Bereiche mit MKW-Kontamination aus 31 Q-25: Bereiche mit MKW-Kontamination in 81- bis 84 m+NN

(Fläche B3)

In dem Bereich mit Restsättigungen an Kohlenwasserstoffen wird für die Gründungen oberhalb des Grundwasserspiegels empfohlen, die Fundamente mit einer Dränage auszustatten und die Innenräume ausreichend zu belüften (mindestens zehnmaliger Luftwechsel je Tag). Bei Gründungen im Grundwasserbereich sind zusätzlich Diffusionssperren einzubauen, die Materialresistenz gegenüber Kohlenwasserstoffen sicherzustellen, die Arbeitsschutzmaßnahmen dem höheren Expositionsrisiko anzupassen sowie die Entsorgung von kontaminiertem Material vorzusehen. Wasserhaltungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass es zu keinen nachteiligen Verlagerungen der Grundwasserbelastungen aus dem Bereich der PN-Kontamination kommt.

Vorgaben für Bereiche mit MKW-Kontamination aus 31 Q-25: Bereiche mit MKW im Grundwasser

(Fläche B4)

Für Bauwerke mit Gründungen oberhalb des Grundwasserspiegels sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Für die im Grundwasser gegründeten Bauwerke sind über die bautechnischen Anforderungen an die Wasserdichtigkeit (WU-Beton) hinaus keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Es ist zu beachten, dass die eingesetzten Baumaterialien resistent bezüglich der Kohlenwasserstoffbelastungen im Grundwasser sind. Darüber hinaus sind bei einer Gründung im Grundwasserbereich Maßnahmen zum Arbeitsschutz, zur Wasserhaltung und Aufbereitung zu ergreifen. Wasserhaltungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass es zu keinen nachteiligen Verlagerungen der Grundwasserbelastungen aus dem Bereich der PN-Kontamination kommt. Für die Auslegung unterirdischer begehbarer Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen werden keine besonderen Vorschriften gemacht. Aus Gründen der Arbeitssicherheit ist aber vor Begehung dieser Trassen eine Messung Kohlenwasserstoffgehalte erforderlich.

Vorgaben für Bereiche mit Bleialkylbelastungen: Bereiche mit Bleialkylen im Grundwasser

(Fläche B5)

Für Bauwerke mit Gründungen oberhalb des Grundwasserspiegels sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Für tiefer im Grundwasser gegründete Bauwerke sind über die bautechnischen Anforderungen an die Wasserdichtigkeit (WU-Beton) hinaus keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich. Es ist jedoch sicherzustellen, dass das unterste Geschoß ausreichend (mindestens zehnmaliger Luftwechsel je Tag) belüftet ist. Darüber hinaus sind bei einer Gründung im Grundwasserbereich Maßnahmen zum Arbeitsschutz, zur Wasserhaltung und Aufbereitung zu ergreifen. In dem Bereich der ehemaligen Verbleiungsanlage ist bei Gründung im Grundwasser mit der Entsorgung von kontaminiertem Erdreich und Grundwasser zu rechnen. Wasserhaltungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass es zu keinen nachteiligen Verlagerungen der Grundwasserbelastungen aus dem Bereich der PN-Kontamination kommt.

Versickerung des Regenwassers

Von einer Versickerung des Regenwassers, welche nach § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) in geeigneten Fällen durchgeführt werden soll, ist auf den Teilflächen M1, M2, M3, M4, F,5, F6, F7, F8, F9, F10, F11, F12, F13und F14 abzusehen.

Nachweis für ausgedehnte, tief gründende Bauwerke

Für ausgedehnte Gebäude (Länge senkrecht zur Grundwasserströmung von über 100 Metern) mit Tiefenlagen von mehr als 4 Meter unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels, d.h. bei Sohltiefen unterhalb von ca. 81m m+NN ist ein rechnerischer Nachweis für die Auswirkung auf die Grundwasserstände und die Strömungsverhältnisse erforderlich.

Begründung:

Die vorstehenden Hinweise tragen den besonderen Anforderungen Rechnung, welche insbesondere bei der baulichen Nutzung der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen zu beachten sind. Die Hinweise erfolgten auf Grundlage der fachgutachterlichen Empfehlung der BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (siehe Anlage 5). Bei Beachtung dieser Hinweise ist eine Realisierung der im Bebauungsplan als zulässig geplanten Nutzungen aus fachgutachterlicher Sicht zum heutigen Zeitpunkt unproblematisch.

Welche baulichen und sonstigen Vorkehrungen im einzelnen zu treffen sind, ist in Abhängigkeit der konkret geplanten tatsächlichen Nutzungen im Rahmen der Vorhabenplanung und -realisierung zu klären. Hierbei ist zu beachten, dass neben der geplanten Nutzung auch der Zeitpunkt der Vorhabensrealisierung eine Rolle bei der Entscheidung über die tatsächlich erforderlichen Schutzmaßnahmen spielt, da die noch laufenden Sanierungsmaßnahmen zu einer weitergehenden Beseitigung der noch bestehenden Kontaminationen führen werden.

Der Ausschluss der Versickerung von Regenwasser (siehe auch Kapitel 2.3.4 des Umweltberichtes) und der Nachweis für besonders ausgedehnte und tief gründende Bauwerken folgt der fachgutachterlichen Empfehlung.

[Ziffer A2 TF]

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen des Flughafens Frankfurt Main.

Hinweis auf § 18a Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) - Radar

Nach § 18a LuftVG sind alle Bauvorhaben vorlagepflichtig, die sich im Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG errichtet werden. Bei fehlender bestehender Bebauung Richtung Radaranlagen sind darüber hinaus auch Bauvorhaben mit niedrigeren Bauhöhen als im Bauschutzbereich gefordert, vorzulegen. Insbesondere müssen Vorhaben, die von der Radaranlage ASR Süd eingesehen werden können, nach §18a LuftVG der Luftfahrtbehörde vorgelegt werden.

Entsprechende Auskünfte erteilt die Luftfahrtbehörde (derzeit: Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Luftverkehr III 33.3).

Hinweis auf eine mögliche Gefährdung durch Wirbelschleppen

Es sind ausschließlich Dachkonstruktionen zu verwenden, die in ihrem Aufbau fest verschraubt, verklebt bzw. in der Oberkonstruktion anderweitig großflächig fest verbunden sind. Alle zusätzlichen Dachauf- und anbauten wie Antennen etc. müssen derart angeordnet werden, dass sie auftretenden Wirbelschleppen keine Angriffsfläche bieten. Dachdeckungen mit Dachziegeln sind nach den Vorschriften des Dachdeckerhandwerks zur Windsogsicherheit mit speziellem Bezug zu den Unterdruckkräften der Wirbelschleppen auszuführen.

Eine Gefährdung von Personen am Boden ist nahezu auszuschließen. In größeren Höhen (hier über 10 m im Vergleich zur Schwellehöhe der Piste 07N) sind Gefährdungen von Personen, die Wartungs- bzw. Bauarbeiten durchführen, die gemäß staatlichen Regelungen zum Arbeitsschutz vor allem in Hinblick auf die Gefährdung bei Arbeiten an hohen Bauwerken (Gefahr des Absturzes) gesichert sind, nahezu auszuschließen.

Begründung:

Die vorstehenden Hinweise tragen den Anforderungen Rechnung, die aus der Nachbarschaft des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zum Flughafen Frankfurt Main resultieren und folgen der fachgutachterlichen Stellungnahme GfL sowie GPM (siehe Anlagen 3 und 4).

[Ziffer A3 TF]

Hinweis Brunnen

Brunnen mit Trinkwasserqualität, die einer privaten industriellen (nicht-öffentlichen) Wasserversorgung dienen, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung:

Die vorstehenden Hinweise verdeutlichen die Lage der Brunnen der InfraServ.

[Ziffer A4 TF]

Anlagensicherheit

Die Fläche S2 (im Bereich der Teilfläche F1) kennzeichnet den minimalen Achtungsbereiches des Tanklagers Raunheim im Sinne von §50 BImSchG.

Innerhalb des Achtungsabstands sollen dem Wohnen dienenden Nutzung sowie sonstige schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere öffentlich Nutzungen, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Nutzungen und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden.

Die Einhaltung der Voraussetzung dieses Schutzregimes ist im Baugenehmigungsverfahren und bei der Erstellung und dem Betrieb von Gebäuden zu gewährleisten.

Begründung:

Mit dem vorstehenden Hinweis wird verdeutlicht, dass gemäß den Berechnungen des TÜV Hessen (siehe Anlage 9) eine kleine Teilfläche des Baufeldes F1 innerhalb des Achtungsabstandes des Tanklagers liegt. Innerhalb des Achtungsabstands sollen dem Wohnen dienenden Nutzung sowie sonstige schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere öffentlich Nutzungen, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Nutzungen und öffentlich genutzte Gebäude soweit wie möglich vermieden werden soll.

8.4.2 Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan: "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen" (§ 9 Abs. 4 BauGB)

[Ziffer B1 TF]

***Einfriedungen** (§ 87 Abs. 1 Nr. 3 HBO)*

Angrenzend an den öffentlichen Straßenraum sind zwischen Grundstücksgrenze und festgesetzter Baulinie/ Baugrenze Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2 m und als Stabgitter in grau oder schwarz ohne Schutzrollen (Nato oder Stacheldraht) zulässig.

Andere Einfriedungen können ausschließlich in einem Abstand von mindestens 5m zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.

Zäune als Einfriedungen entlang der Mönchhofallee, sowie der Themse- und Isarstraße sind nur in einem Abstand von mindestens 5m zur Grundstücksgrenze zugelassen.

Begründung:

Städtebaulich soll die Vorgartenzone einen optisch gefälligen Übergang von öffentlichem Straßenraum zu den privat genutzten Grundstücken ermöglichen. Um dieses Ziel zu sichern, dürfen optisch störenden Einfriedungen nur mit einem Abstand von mindestens 5 m (Vorgartenzone) zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Dieser Abstand von mindestens 5 m ist in der Mönchhofallee und in der Themse- und Isarstraße auf jeden Fall einzuhalten. Dies dient in der Mönchhofallee dazu, die Sichtbarkeit der auf privaten Grundstücken festgesetzten Alleebäume sicher zu stellen. Während in der Themse- und Isarstraße mit den dort vorgesehenen höherwertigen Büronutzungen ein freundlicheres Erscheinungsbild gesichert werden soll. Um dem Sicherheitsbedürfnis speziell der logistischen Betriebe zu entsprechen, dürfen Einfriedungen mit Stabgitter in grau oder schwarz in allen anderen Straßen auch auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

8.4.3 Vorschlagliste Pflanzen

Die Vorschlagliste Pflanzen enthält die aus ökologischen und landschaftsästhetischen Gründen erforderlichen Angaben zur Verwendung von Gehölzen Bäumen und sonstigen Pflanzen im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes. Die in den grünordnerischen Festsetzungen enthaltenen Bindungen für Pflanzungen auf bestimmten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes erlauben durch die große Anzahl der in der Vorschlagliste Pflanzen unter Ziffer B.1 bis B.4 enthaltenen geeigneten Pflanzenarten ein ausreichendes Maß an Wahlfreiheit bei der Umsetzung der Textfestsetzungen (Allerdings mit Ausnahme der Festsetzung für die Bäume auf der Mönchhofallee, für die – zur Herstellung der Allee – auf den Privatgrundstücken nur die Kaiserlinde gepflanzt werden kann.). Somit wird zum einen den ökologischen und landschaftsplanerischen Erfordernissen entsprochen, zum anderen wird eine ausreichende Freiheit bei der Grüngestaltung öffentlicher und privater Grünflächen gewährleistet.

[Ziffer C1 TF]

Vorschlagsliste A: Heimische und standortgerechte Gehölze

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus domestica	Apfelbaum
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes Rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Pyrus communis	Birnbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

[Ziffer C2 TF]

Vorschlagsliste B: Heimische und standortgerechte Bäume

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Apfel (Kulturapfel)
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Pyrus communis	Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

[Ziffer C3 TF]

Vorschlagsliste C: Für die Überstellung von Verkehrsflächen geeignete Bäume

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Robinia pseudoacacia	Robinie

[Ziffer C4 TF]

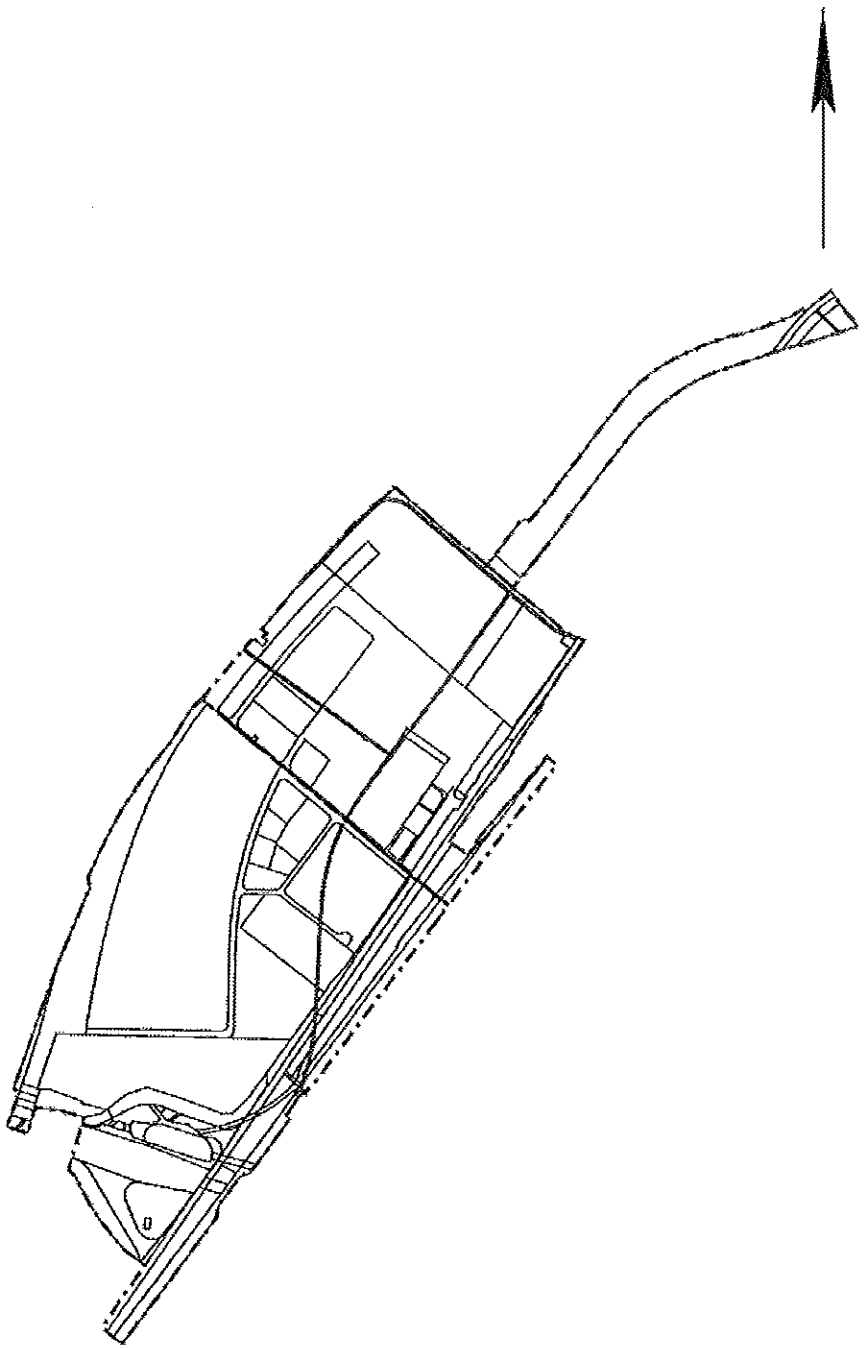
Vorschlagsliste E: Arten für Begrünung im Bereich privater Grundstücke rechts und links der Mönchhofallee

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Hibiscus syriacus „Oiseau Bleu“	Hibiscus
Rosa caesia	Lederblättrige Rose
Rosa glauca	Blaue Hechtrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Tamarix parviflora	Frühlings-Tamariske
Weigelia	Weigelie

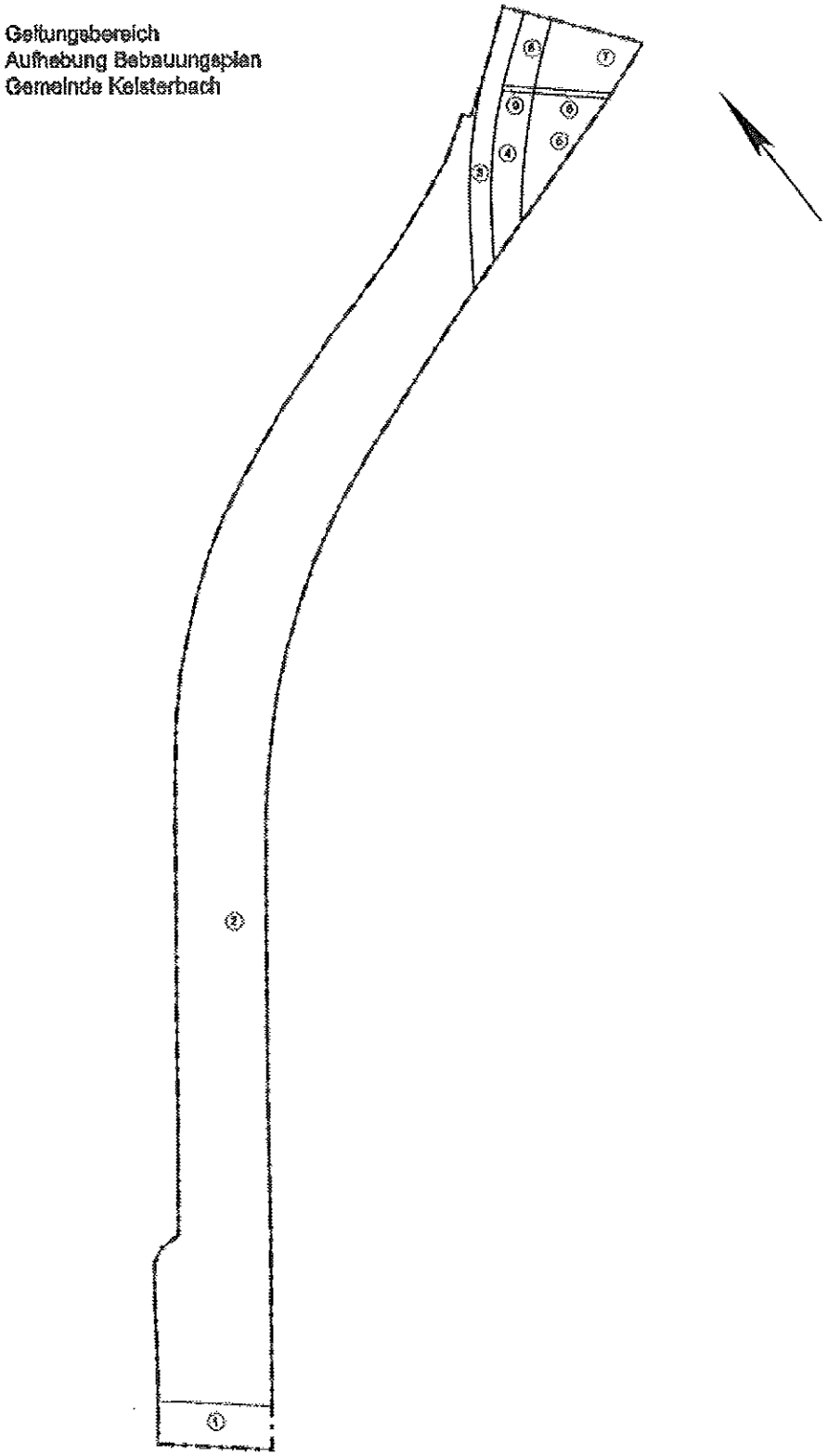
9 Geltungsbereiche und Flächenbilanzen

9.1 Geltungsbereiche

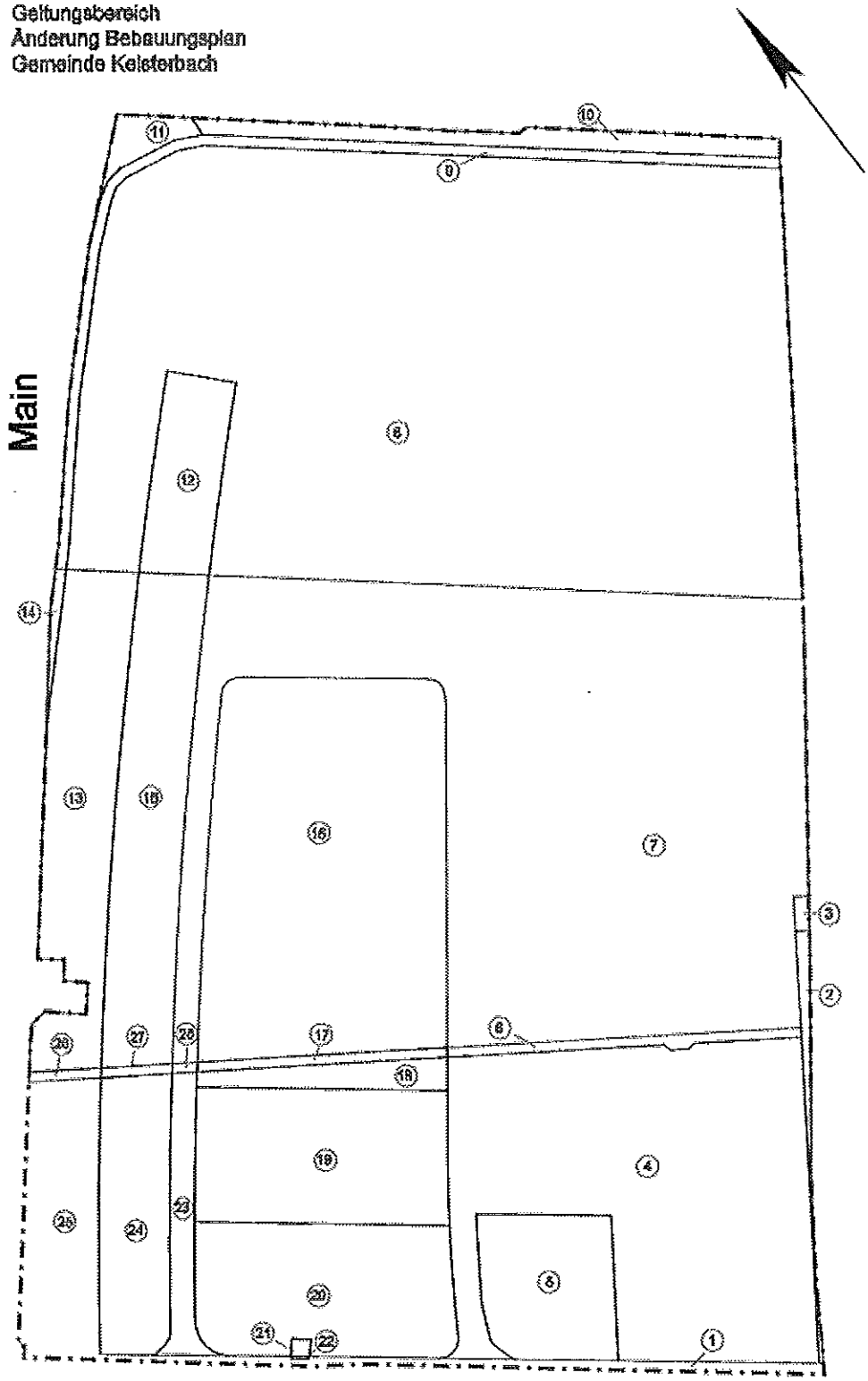
Übersicht über die Teilbereiche der Bebauungspläne



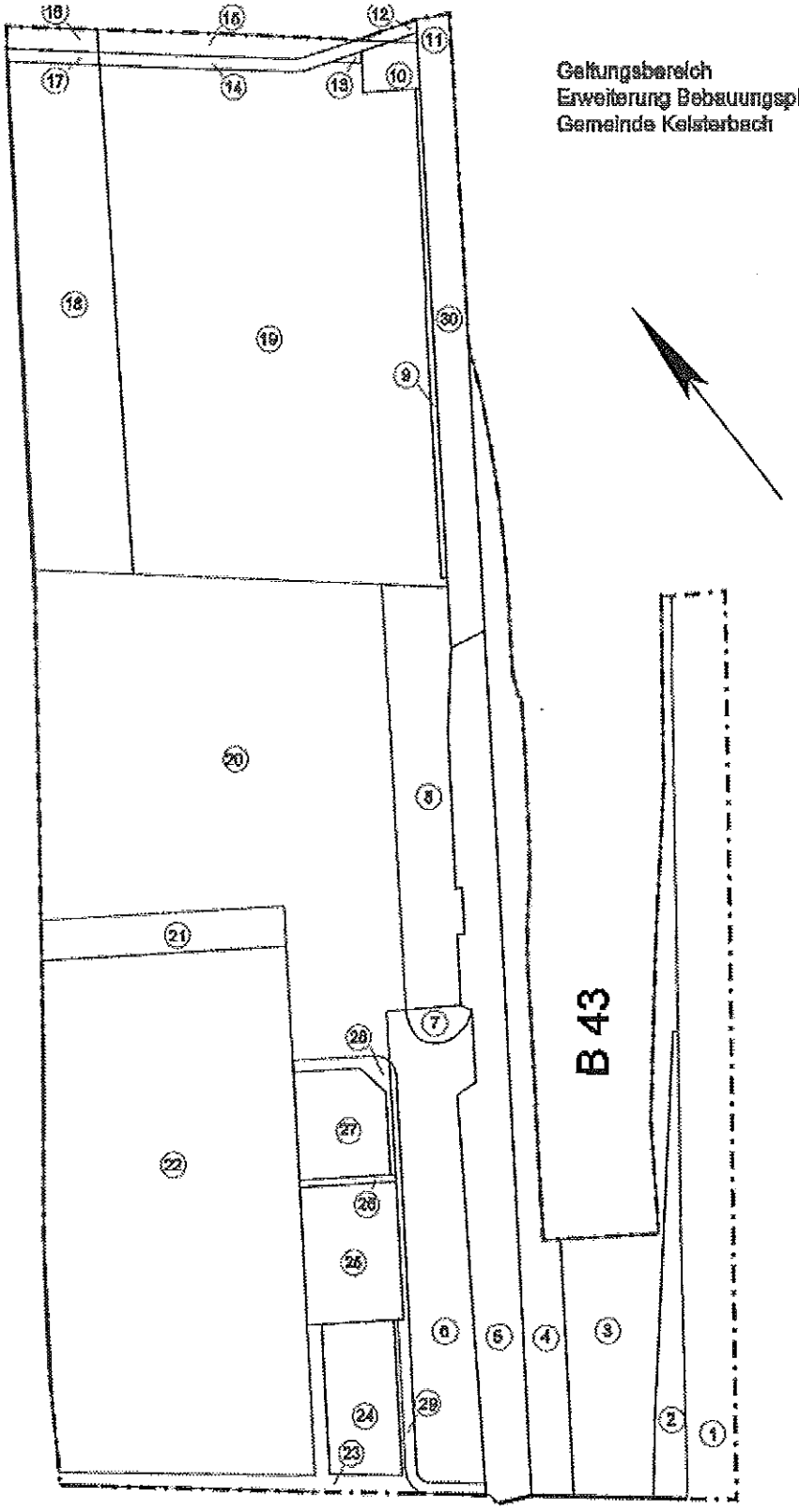
A) Geltungsbereich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'



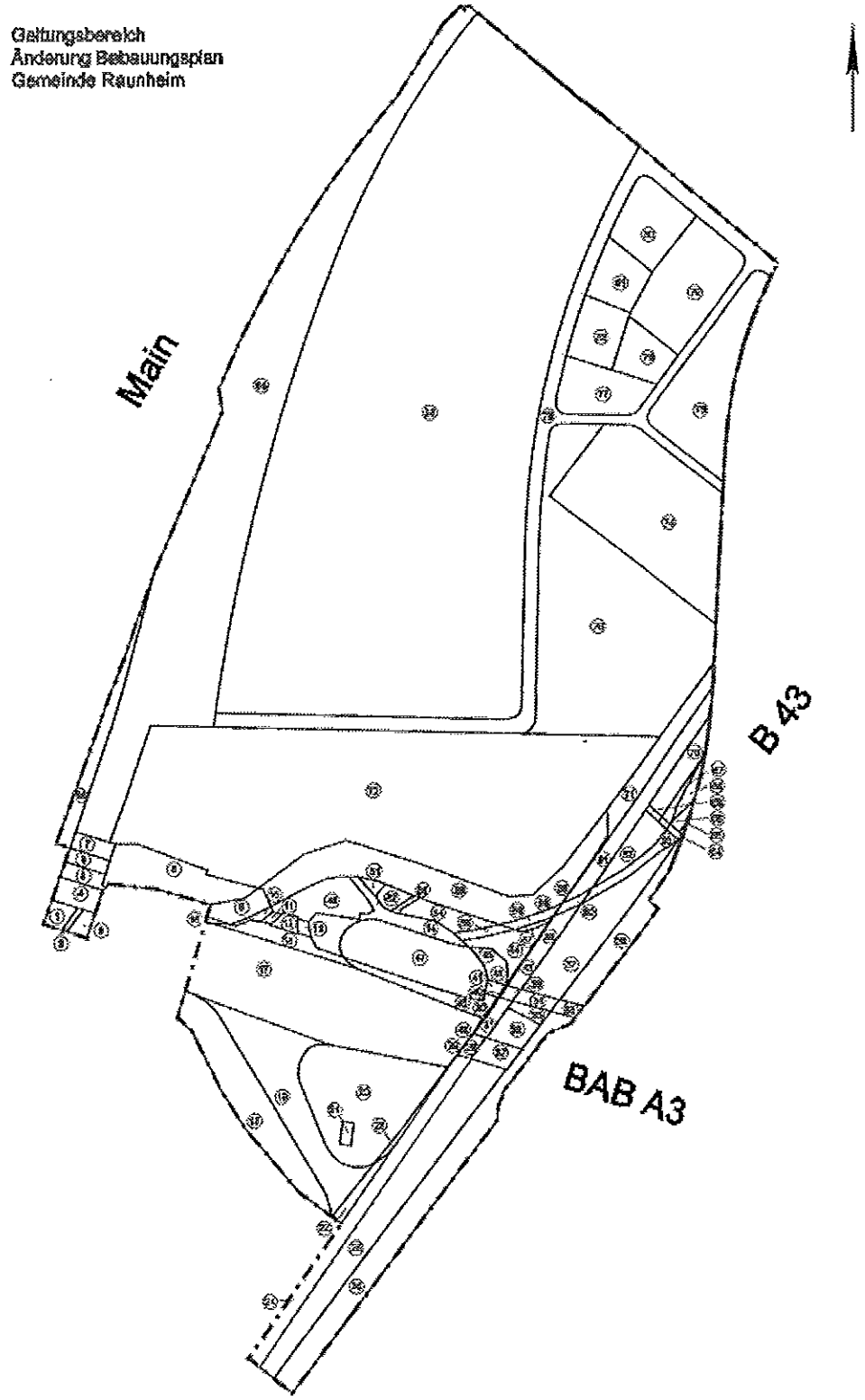
B) Geltungsbereich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'



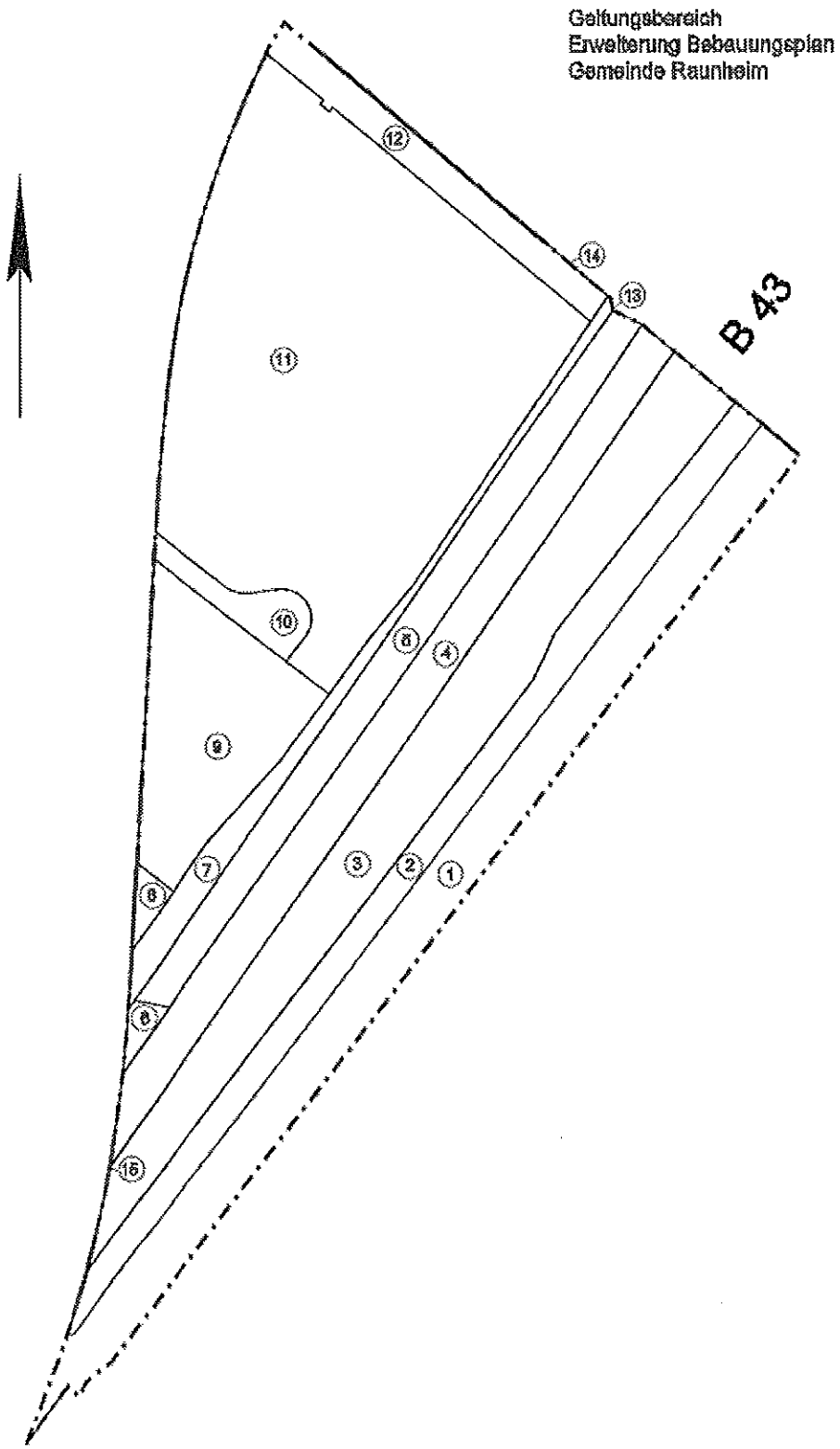
C) Geltungsbereich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'



D) Geltungsbereich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'



E) Geltungsbereich Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'



9.2 Flächenbilanzen

Gesamtbilanz

BPlan Mönchhof Teilbereich	Fläche [m²]
Kelsterbach Aufhebung	78.723
Kelsterbach 1. Änderung	289.003
Kelsterbach Erweiterung	176.308
Raunheim 1. Änderung	664.668
Raunheim Erweiterung	101.755
SUMME	**1.310.457**

Die Flächenangaben beziehen sich auf die per CAD-Auswertung berechneten Flächen. Geringfügige Abweichungen zu Flächenangaben in den Fachgutachten sind daher möglich.

A) Flächenbilanz Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Aufhebung'

Laufende Nummer	Flurstücks-nummer	Fläche [m²]
1	24/22 *	2.563
2	24/23 *	63.736
3	33/7 *	3.028
4	24/11 *	2.451
5	24/14 *	2.687
6	18/6 *	220
7	43/2 *	2.819
8	43/4 *	1.127
9	18/5	91
SUMME		**78.723**

*) Die Flächenangaben beziehen sich auf die Teilfläche im Geltungsbereich

B) Flächenbilanz Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung'

Laufende Nummer	Flurstücks-nummer	Fläche [m²]
1	25/89 *	1.942
2	25/79 *	772
3	25/76 *	155
4	25/94	29.058
5	25/55	5.946
6	25/69	1.104
7	k.A. *	59.970
8	25/63 *	89.039
9	25/43 *	3.529
10	24/16 *	3.140
11	24/24	1.018
12	25/62	4.419
13	25/64	10.460
14	25/19 *	336
15	25/65	10.942
16	25/80	27.780
17	25/86	754
18	25/92	1.881
19	25/91	10.560
20	25/90	10.459
21	29/2	101
22	29/1	13
23	25/93	2.386
24	25/70	6.123
25	25/88	6.601
26	25/67	221
27	25/68	216
28	25/87	78
SUMME		**289.003**

*) Die Flächenangaben beziehen sich auf die Teilfläche im Geltungsbereich

C) *Flächenbilanz Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach Erweiterung'*

Laufende Nummer	Flurstücks-nummer	Fläche [m²]
1	51/1 *	10.724
2	51/2	2.042
3	47/4 *	7.349
4	24/11 *	7.248
5	31/12	8.448
6	25/82	6.713
7	30/12	407
8	30/13	5.643
9	25/32	621
10	25/45	591
11	24/44	31
12	25/41	129
13	25/31	40
14	25/42	789
15	24/15	1.161
16	24/16 *	457
17	25/43 *	258
18	35/63 *	10.760
19	25/46	35.451
20	k.A. *	30.066
21	25/78 *	2.195
22	25/79 *	29.452
23	25/89 *	1.818
24	25/13	2.500
25	25/77	3.000
26	25/76	161
27	25/57	2.153
28	25/84	444
29	25/83	930
30	32 *	4.729
SUMME		**176.308**

*) Die Flächenangaben beziehen sich auf die Teilfläche im Geltungsbereich

D) *Flächenbilanz Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim 1. Änderung'*

Laufende Nummer	Flurstücks-nummer	Fläche [m²]
1	12	743
2	15	178
3	k.A.	526
4	32/20 *	1.345
5	32/10	847
6	33/4	741
7	32/21	873
8	33/5	5.793
9	33/6 *	1.508
10	33/7	284
11	33/8	149
12	33/9	444
13	33/10	220
14	33/26	3.544
15	32/19	1.877
16	32/20 *	103
17	35/2 *	25.950
18	36/13 *	9.553
19	36/18 *	10.517
20	36/15	13.760
21	36/17	325
22	36/19 *	870
23	36/16	449
24	40/2 *	6.415
25	47/2 *	12.257
26	52/10 *	12.102
27	46	1.135
28	41/2	397
29	35/3	5
30	42/3	91
31	42/4	690
32	45/2	1.486
33	45/4	552
34	33/17	666
35	33/18	426
36	52/11 *	4.444
37	45/5	7.330
38	42/6	1.683
39	33/16	231
40	33/15	30
41	33/13	275
42	33/14	2
43	42/5	119

Laufende Nummer	Flurstücks-nummer	Fläche [m²]
44	32/16	1.982
45	32/17	938
46	32/18	1.986
47	33/12	8.320
48	41/1	4
49	32/13	3.441
50	32/12	13.192
51	32/23	271
52	32/24	679
53	33/25	178
54	32/25	1.806
55	33/19	526
56	33/20	556
57	32/15	176
58	33/21	7
59	42/7	0
60	33/22	325
61	42/8 *	4.220
62	45/6	2.080
63	33/23	1.216
64	16/4	128
65	52/12 *	344
66	44/5 *	630
67	44/3 *	427
68	16/3	88
69	16/1	140
70	44/1 *	2.084
71	32/8 *	3.676
72	32/39	82.154
73	32/40 *	39.841
74	32/28 *	22.931
75	32/41 *	23.797
76	32/42 *	12.284
77	32/32	5.024
78	32/45	3.116
79	32/37	10.345
80	32/26	5.767
81	32/34	3.483
82	32/36	3.650
83	32/43	209.605
84	32/44 *	58.967
85	2/2 *	3.344
GESAMTSUMME		**664.668**

*) Die Flächenangaben beziehen sich auf die Teilfläche im Geltungsbereich

E) Flächenbilanz Bebauungsplan 'Mönchhof / Teilbereich Raunheim Erweiterung'

Laufende Nummer	Flurstücks-nummer	Fläche [m²]
1	52/11 *	13.107
2	52/12 *	7.829
3	44/5 *	14.306
4	44/1 *	8.974
5	43	6.621
6	42/8 *	341
7	32/8 *	3.031
8	32/40 *	379
9	32/28 *	7.683
10	32/41 *	1.382
11	32/42 *	34.886
12	32/41 *	3.212
13	32/5	0
14	32/4	2
15	44/3 *	2
SUMME		**101.755**

*) Die Flächenangaben beziehen sich auf die Teilfläche im Geltungsbereich

10 Übersicht Anlagen

Anlage 1: Fachgutachten Verkehr Bebauungsplan Mönchhof,
Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH
Frankfurt, Fassung vom 24.11.2009

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplans Mönchhof, Gemarkungen Kelsterbach
und Raunheim,
BeSB GmbH Berlin Schalltechnisches Büro,
Berlin, Fassung vom 25.11.2009

Anlage 3: Bebauungsplanverfahren Mönchhofgelände,
Sicherheits- und Schutzzonen,
GfL Gesellschaft für Luftverkehrsforschung mbH,
Berlin, November 2009

Anlage 4: Bebauungsplanverfahren Mönchhof,
Stellungnahme zur Wirbelschleppengefährdung,
GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien,
Kronberg, August 2009

Anlage 5: Bebauungsplan Mönchhof Bestand / Erweiterung,
Fachgutachten Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell,
BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH,
Koblenz, November 2009

Anlage 6A: Landschaftsplanerischer Beitrag,
Projekt Mönchhof / Änderung
Baader Konzept GmbH,
Mannheim, 20.11.2009

Anlage 6B: Landschaftsplanerischer Beitrag
Projekt Mönchhof / Erweiterung
Baader Konzept GmbH,
Mannheim, 20.11.2009

Anlage 7: Bebauungsplan Mönchhof
Verträglichkeitsstudie für das Vogelschutzgebiet,
Baader Konzept GmbH,
Mannheim, 20.11.2009

Anlage 8: Bebauungsplan Mönchhof
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Baader Konzept GmbH,
Mannheim, 20.11.2009

Anlage 9: Bebauungsplan Mönchhof
Einzelfallbetrachtung für die Bebauungspläne Mönchhof gemäß § 50 BImSchG
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Darmstadt, 07.06.2010