Bebauungsplan
„Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 3. Änderung“

Änderung eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung“ / „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung“ Flur 5 Gemarkung Kelsterbach im Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Begründung

März 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen zur Ausgangslage 3
2. Plangebiet - Lage und Geltungsbereich 4
3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung 5
3.1. Rechtsgrundlagen 5
3.2. Verfahren - Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB 5
3.3. Planungsrecht 6
3.4. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 7
4. Erfordernis, Anlass und Ziele der Planänderungen 7
5. Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen 8
5.1 Entfall Textfestsetzung Ausschluss von „gewerblichen Parken" 8
5.2 Neueinteilung der Teilflächen mit Änderung zugewiesenen GFZ 9
5.3 Entfall Teil Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ‚Parken M2' 10
5.4 Anpassung gemäß Veränderungen der Ziele der Raumordnung 11
5.5 Sicherung von Maßnahmen zum Schutz von Natur & Landschaft 12
5.6 Änderungen in Folge eingegangener Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden 13
6 Belange des Umweltschutzes - Fachgutachten 15

Anlagen

- Anlage 1: Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (VKT) „Bebauungsplan Mönchhof 3. Änderung Teilbereich Kelsterbach; Stellungnahme Verkehr" vom 18.08.2017

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Kelsterbach durch

WENTZ & CO.

Wentz & Co. GmbH
Oskar-von-Miller-Straße 16
60314 Frankfurt am Main

1. Vorbemerkungen zur Ausgangslage

Die Stadt Kelsterbach hat im Jahr 2001 den Bebauungsplan „Mönchhof/ Teilbereich Kelsterbach“ auf Basis der in den Grundzügen im Jahr 1995 vereinbarten Landes- und Regionalplanung beschlossen. Grundlage war 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 Aufgabe der erstgenannten landesplanerischen Ziele führte zu einer 1. Änderungen des Bebauungsplan „Mönchhof/ Teilbereich Kelsterbach“ und einer Erweiterung des Gewerbegebietes um die Flächen des ursprünglichen GVZ. Der Bebauungsplan „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung“ erlangte im Juli 2010 Rechtsgültigkeit.

Bei der Änderungen des Bebauungsplans „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung“ handelte 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“. Der Bebauungsplan „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung“ erlangte im März 2014 Rechtsgültigkeit.

Der bestehende Bebauungsplan „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung“/ „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung“ (28,7 ha) soll nun in einem Teilbereich von ca. 2,2 ha angepasst werden.

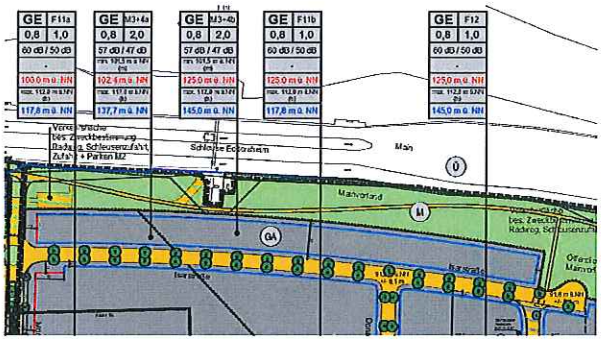


Abb.: Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung“/ „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung“ (Auszug)

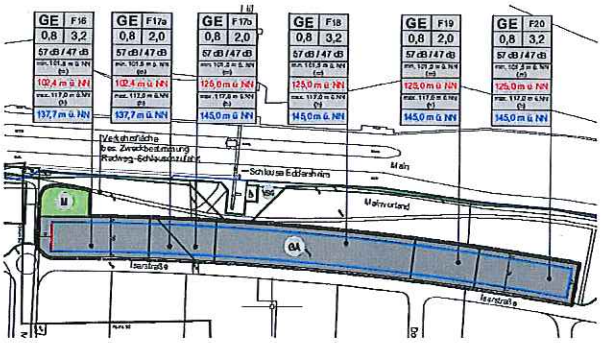


Abb.: „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 3. Änderung“

2. Plangebiet - Lage und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) ist ein Teilgebiet des ursprünglichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung“/ „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung“ in der Flur 5 der Gemarkung Kelsterbach und umfasst das Flurstück 25/114 sowie Teile des Flurstücks 25/99. Das Plangebiet wird südöstlich durch die Isarstraße sowie das nordwestlich durch das Mainvorland begrenzt.

Der Umgriff des Änderungsbereiches umfasst die (ehemaligen) Baufelder M3+4a und M3+4b mit einem Teilbereich des angrenzenden Grünbereichs im Mainvorland und weist eine Fläche von ca. 2,2 ha auf.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der folgenden Planskizze:

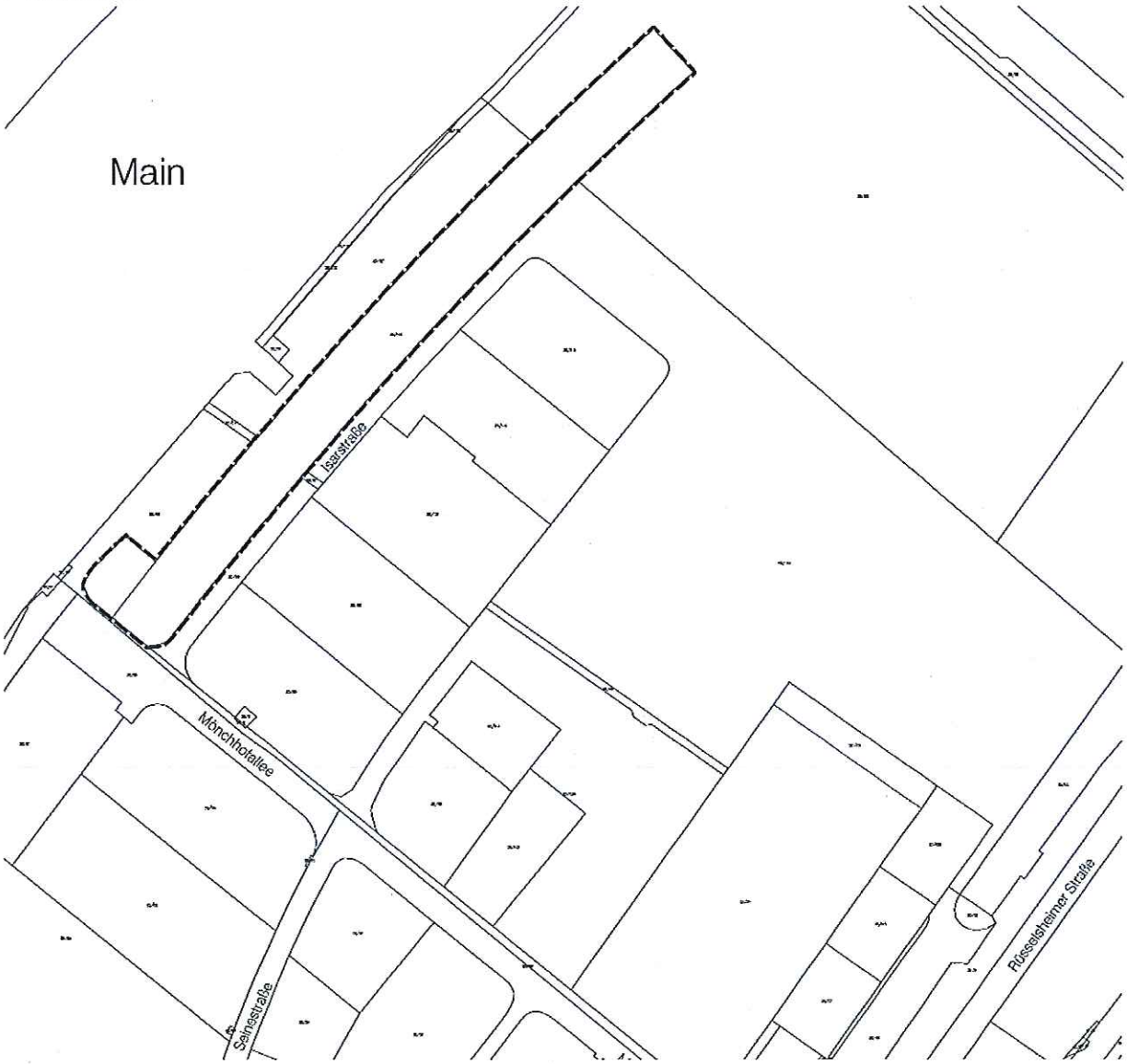


Abb.: Planskizze Umgriff Bebauungsplan „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 3. Änderung“

3. Rechtsgrundlagen und übergeordnete Planung

3.1. Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach den folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011, zuletzt geändert 15.12.2016
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005, zuletzt geändert 15.09.2016
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010, zuletzt geändert 28.09.2015
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert 15.09.2017

3.2. Verfahren - Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB erfüllt werden. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich einen Bebauungsplan, der eine zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² festsetzt. Hierbei wird in dem zu änderten Teilbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne von §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von ca. 17.360 m² neu festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Anwendung des §13a zulässig, da aufgrund der vorgesehenen Änderungsinhalte keine Vorhaben zugelassen werden, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. erhebliche Umweltauswirkungen entstehen lassen; eine in diesem Zusammengang maßgebliche Abweichung zum bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „„Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung“/ „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung““ ist nicht geplant, sowie keine weitere Inanspruchnahme von Ressourcen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Von einer Umweltprüfung nach BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes und einer zusammenfassenden Erklärung wird daher abgesehen.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Dementsprechend wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Beteiligung der Nachbargemeinden abgesehen.

Des Weiteren entfällt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a. Hierauf ist bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hinzuweisen.

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelsterbach hat in der Sitzung am 25.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 3. Änderung" und die Einleitung des Verfahrens nach §2 Abs. 1, §§3 und 4 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss, der Planumgriff mit Lageskizze wurde ortsüblich gemäß §6 der Hauptsatzung der Stadt Kelsterbach im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach am 05.01.2018 veröffentlicht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB)

Durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Planzeichnung, der Textfestsetzungen, der Begründung sowie der Fachgutachten im Rathaus Kelsterbach vom **15.01.2018 bis 16.02.2018** wurde die Öffentlichkeit über die Planung öffentlich unterrichtet. Dabei war ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich gemäß §6 der Hauptsatzung der Stadt Kelsterbach im Amtsblatt der Stadt Kelsterbach am 05.01.2018 veröffentlicht.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung hat sich kein Bürger geäußert.

Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) und Nachbargemeinden (§2 Abs.2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen einschließlich der Nachbargemeinden gemäß §4 Abs. 2 BauGB und §2 Abs.2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **15.01.2018 bis 16.02.2018** auf der Grundlage des Entwurfs der Planzeichnung, der Textfestsetzungen, der Begründung sowie der fachgutachterlichen Stellungnahme von VKT GmbH.

Insgesamt wurden 70 Stellen angeschrieben. Die 40 eingegangenen inhaltlichen Stellungnahmen wurden bei der Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans soweit wie möglich/ erforderlich berücksichtigt.

3.3. Planungsrecht

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung" sowie des „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung".
Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit all seinen Festsetzungen ersetzt.

Plangrundlage

Die Plangrundlage im Lagestatus 100 für den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans basiert auf der digitalen 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 1:2000 ist ausreichend und entspricht den Bestimmungen des §1 PlanzV.

3.4. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen (RPS)/ Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) ist die Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt.
Der bestehende Bebauungsplan sowie die vorliegenden Änderung ist daher aus dem RPS/ RegFNP 2010 entwickelt und wiederspricht nicht den Zielen des RPS/ RegFNP 2010.

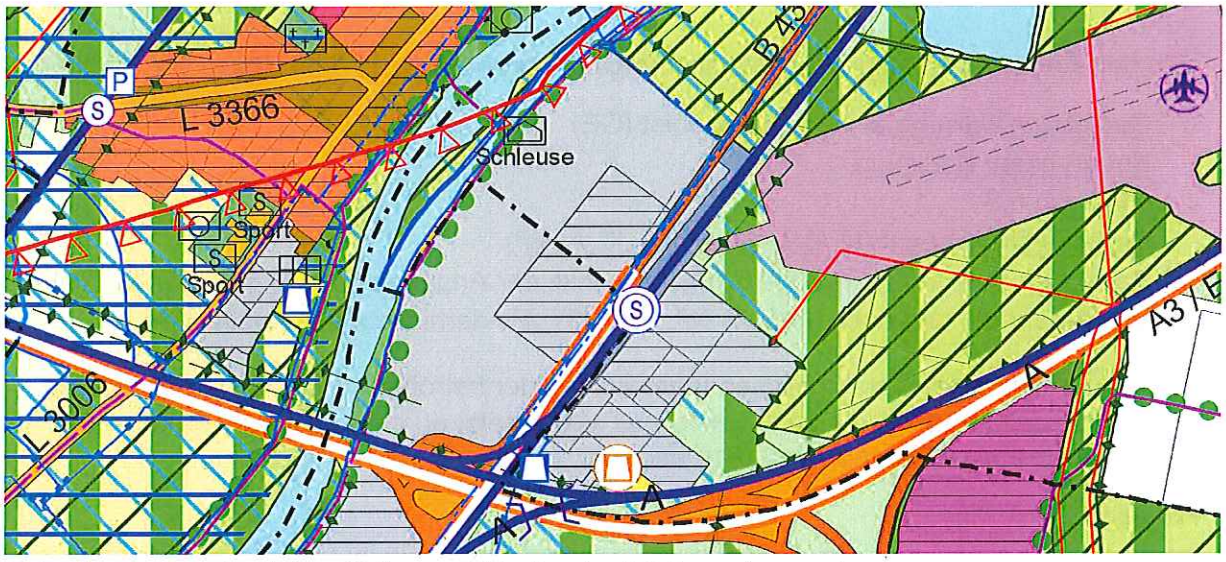


Abb.: Auszug Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan

4. Erfordernis, Anlass und Ziele der Planänderungen

Im Zuge der Entwicklung des Mönchhof-Geländes hat sich durch die fortschreitende Entwicklung die Notwendigkeit ergeben, einzelne Parameter (wie bspw. der Ausschluss von „gewerblichen Parken“) auf ihre Beständigkeit bezüglich der ursprünglichen Ziele zu überprüfen und Maßnahmen zur Anpassung zu treffen. U.a. hatte auch die Änderung des Bebauungsplans auf Raunheimer Gemarkung „Mönchhof 2. Änderung Raunheim“ Auswirkungen, die im Rahmen der vorliegenden Änderung auf Kelsterbacher Gemarkung kompensiert werden können: Verlagerung/ Sicherung von Flächen für Büro-/ Dienstleistungen.

Im Einzelnen sind die jeweiligen Anlässe und Ziele unter der Begründung der jeweiligen Änderung formuliert.

Die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung hat sich gegenüber dem gültigen Bebauungsplan nicht geändert. *„Um möglichst weitgehend eine Beeinträchtigung der außerhalb des Plangebiets liegenden Siedlungsflächen zu vermeiden, wird besonders entlang des Mains auf eine Balance zwischen dem sich öffnen der Baustrukturen für Sicht- und Wegeverbindungen aus dem Mönchhofareal zum Fluss geachtet und andererseits auf eine städtebauliche Geschlossenheit zum Schutz der Regionalparkroute und der auf der gegenüberliegenden Mainseite vorhandenen Eddersheimer Wohngebiete.“* (Zitat aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss 1. Änderung)

5. Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen

Der bestehende Bebauungsplan „Mönchhof 1. Änderung und 2.Änderung" soll in einem Teilbereich von ca. 2,2 ha (mit einer bebaubaren Grundfläche von ca. 17.360 m²) angepasst werden. Die Änderungen erstrecken sich sowohl auf die Planzeichnung als auch auf die textlichen Festsetzungen.

Von den Änderungen nicht betroffen sind folgende grundlegende Grundzüge der Planung:

- Gebietsausweisung als Gewerbegebiet (GE)
- Baugrenzen/ Baulinien
- GRZ von 0,8
- Emissionskontingent (LEK tags/ nachts dB(A)/m²)
- Bauhöhen (maximal zulässige Bauhöhen, inkl. der Angaben gemäß §12 LuftVG „Bauschutzbereich" und nach BMBVS NfL I 328/01 „Hindernisbegrenzungsflächen")

Im Sinne einer unmissverständlichen Identifikation der betroffenen Teilflächen entfällt die Flächenbezeichnung M3+4a und M3+4b und wird ersetzt durch die neuen Teilflächenbezeichnungen F16, F17 (a+b), F18, F19 und F20.

Hinweis:
Im Folgenden sind nur die Textfestsetzungen aufgeführt, die in ihrem Inhalt geändert wurden. Festsetzungen, die unverändert von der Fläche M3+4 auf die neu ausgewiesenen Flächen F16 – F20 übertragen wurden und bei denen ausschließlich die neue Flächenbezeichnung eingeführt wurde, werden hier nicht separat aufgeführt. Die Anpassung der Flächenbezeichnung wurde jedoch im Entwurf der Textfestsetzungen für die vorliegende Bebauungsplanänderung vollzogen.

5.1 Entfall Textfestsetzung Ausschluss von „gewerblichen Parken"

Bisherige Textfestsetzung	Neue Textfestsetzung
	Die Textfestsetzung bezüglich des Ausschlusses von „gewerblichen Parken" soll für M3+4 entfallen.
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)	
„1.2.3 Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche M3+4 abweichend von § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO Lagerhäuser, Gewerbliche Parkhäuser nicht zulässig. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)."	„1.2.3 Im Gewerbegebiet sind auf der Teilfläche ~~M3+4~~ F16 – F20 abweichend von § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO Lagerhäuser~~, Gewerbliche Parkhäuser~~ nicht zulässig. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)."

Begründung

Die Nutzung der Parkhäuser ist vorrangig für die notwenigen Stellplätze der benachbarten Büro- und Hotelnutzung vorgesehen, der Anteil von den geplanten, gewerblich extern vermieteten Stellplätzen ist als nachrangig einzuschätzen. Nichtsdestotrotz soll zur Sicherung der Standortqualität die Beschränkung der Parkhausnutzung auf die Eigenversorgung aufgehoben und die Zulässigkeit von „gewerblichen Parken“ bestätigt werden, so dass bspw. auch eine übergangsweise/ temporäre Nutzung hierfür sowie die Schaffung von „gebundenen“ Stellplätzen ermöglicht wird.

Ziel ist grundsätzlich eine Nutzung der Stellplätze für den aus dem Mönchhof-Gebiet selbst anfallendem Bedarf (Hotel, Dienstleistungen, Gewerbe).

5.2 Neueinteilung der Teilflächen mit Änderung zugewiesenen GFZ

Abb.: Übersicht der neuen Teilflächen F16 bis F20 mit zugehöriger neuer GFZ

Bisherige zeichnerische Festsetzung über Planstempel		**Neue zeichnerische Festsetzung über Planstempel**	
Fläche M3+4a	- GFZ 2,0	Fläche 16	- GFZ 3,2
Fläche M3+4b	- GFZ 2,0	Fläche 17(a+b)	- GFZ 2,0
		Fläche 18	- GFZ 3,2
		Fläche 19	- GFZ 2,0
		Fläche 20	- GFZ 3,2
entspricht einer möglichen BGF von 43.400 m²		entspricht in Summe einer möglichen BGF von ca. 63.000 m²	

Art der baul. Nutzung	Baufeld
GRZ	GFZ
LEK tags/nachts dB(A)m²	
Traufhöhe der baulichen Anlage als erforderliches Mindestmaß	
maximal zulässige Bauhöhe nach §12 LuftVG (Bauschutzbereich)	
Traufhöhe der baulichen Anlage als Höchstmaß	
maximal zulässige Bauhöhe nach BMVBS NfL I 328/01 (Hindernisbegrenzungsfläche)	

Abb.: Legende

GE	M3+4a
0,8	2,0
57 dB / 47 dB	
min. 101,5 m ü. NN (m)	
102,4 m ü. NN	
max. 117,0 m ü.NN (h)	
137,7 m ü. NN	

GE	M3+4b
0,8	2,0
57 dB / 47 dB	
min. 101,5 m ü. NN (m)	
125,0 m ü. NN	
max. 117,0 m ü.NN (h)	
145,0 m ü. NN	

Bisherige zeichnerische Festsetzung über Planstempel

GE	F16	GE	F17a	GE	F17b	GE	F18	GE	F19	GE	F20
0,8	3,2	0,8	2,0	0,8	2,0	0,8	3,2	0,8	2,0	0,8	3,2
57 dB / 47 dB		57 dB / 47 dB		57 dB / 47 dB		57 dB / 47 dB		57 dB / 47 dB		57 dB / 47 dB	
min. 101,5 m ü. NN (m)		min. 101,5 m ü. NN (m)		min. 101,5 m ü. NN (m)		min. 101,5 m ü. NN (m)		min. 101,5 m ü. NN (m)		min. 101,5 m ü. NN (m)	
102,4 m ü. NN		102,4 m ü. NN		125,0 m ü. NN		125,0 m ü. NN		125,0 m ü. NN		125,0 m ü. NN	
max. 117,0 m ü.NN (h)		max. 117,0 m ü.NN (h)		max. 117,0 m ü.NN (h)		max. 117,0 m ü.NN (h)		max. 117,0 m ü.NN (h)		max. 117 0 m ü.NN (h)	
137,7 m ü. NN		137,7 m ü. NN		145,0 m ü. NN		145,0 m ü. NN		145,0 m ü. NN		145,0 m ü. NN	

Neue zeichnerische Festsetzung über Planstempel

Begründung

Im Rahmen der letzten Bebauungsplanänderung „Mönchhof 2. Änderung Raunheim“ wurden für Büro- und Dienstleistungen vorgesehene Flächen reduziert und dem Gewerbe zugeschlagen. Um diese Reduktion zu kompensieren, soll eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen M3+4, nun F16 – F20 ermöglicht und über eine Unterteilung der Grundstücke und eine Anpassung der zulässigen GFZ städtebaulich definiert werden.

Die Steigerung der Ausnutzung der Flächen M3+4, nun F16 – F20 und die daraus resultierende höhere Dichte ist aufgrund der Staffelung der Teilflächen, vor allem aber wegen der direkten Lage am öffentlichen, grünen Mainvorland mit Blick auf die Schleuse und den Main als unkritisch aus Sicht von „gesunden Arbeitsplätzen“ einzustufen.

Die Erhöhung der GFZ und die damit mögliche höhere BGF wurden durch den Verkehrsgutachter (VKT) als unproblematisch bestätigt. Das im Verfahren „Mönchhof 1. Änderung“ prognostizierte Verkehrsaufkommen steigt hierdurch nicht. Die Anpassung wird dadurch ermöglicht, dass, wie vorgehend erwähnt, andere Flächen (gemäß B-Plan „Mönchhof 2. Änderung Raunheim“) ihr damals zugewiesenes Verkehrskontingent nicht mehr ausschöpfen.

5.3 Entfall Teil Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung ‚Parken M2‘

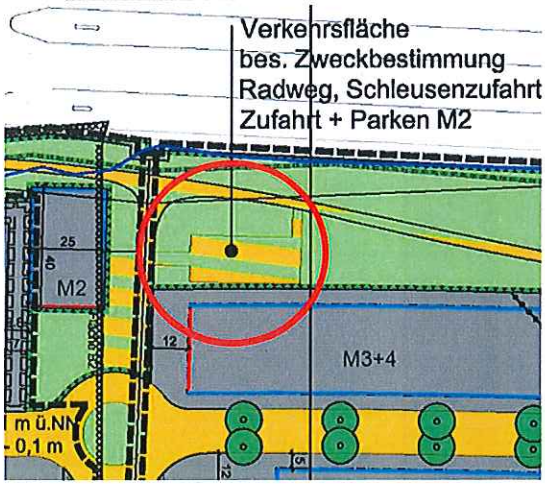


Abb.: Bisherige zeichnerische Festsetzung

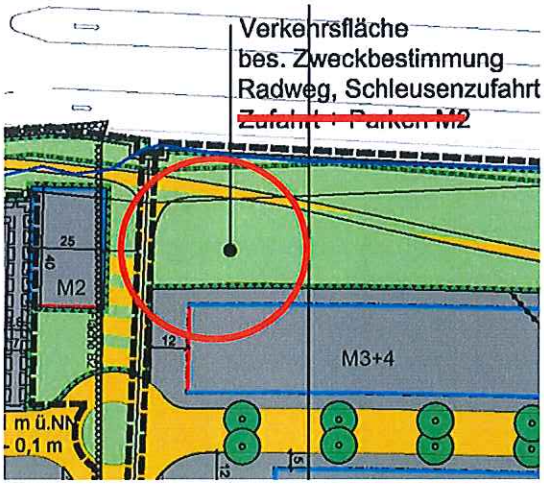


Abb.: Neue zeichnerische Festsetzung

Bisherige zeichnerische Festsetzung	Neue zeichnerische Festsetzung
„Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Radweg, Schleusenzufahrt, Zufahrt + Parken M2"	Ein Teil der im Mainvorland ausgewiesenen Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung soll entfallen, spezifisch die Fläche für „Parken M2" inkl. Zufahrt des Parkens.

Begründung

Es besteht keine Nachfrage für das ursprünglich avisierte Ausflugslokal auf der Fläche M2 (auf Raunheimer Gemarkung) und die dazugehörigen Stellplätze, da auf dem Baufeld M3+4 direkt benachbart bereits ein Restaurant mit Biergarten realisiert wurde. Vielmehr würde ein in der ursprünglich vorgesehenen Lage befindlicher Parkplatz die freie Sichtbeziehung zum Mainvorland stören, zu Geräuschbeeinträchtigungen führen und das Naturerlebnis negativ beeinträchtigen. Ein etwaiger Stellplatzbedarf für das Baufeld M2 kann auf dem Baufeld selbst oder im geplanten Parkhaus auf M3+4 abgebildet werden.

Die frei werdende Fläche wird dem Mainvorland (Grün) zugeschlagen. Hierdurch wird eine Aufwertung des Mainvorlandes erzielt. Durch die Verschiebung der Fläche von befestigter Straßen/ Parkplatzfläche zu Grün ergibt sich eine Verbesserung der Öko-Bilanz.

5.4 Anpassung gemäß Veränderungen der Ziele der Raumordnung

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

Der Regionalplan Südhessen/ RegFNP 2010 beinhaltet mit Bezug auf den Bebauungsplan Mönchhof 1. und 2. Änderung ein neues Ziel:

3.4.3-3 ‚In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.'

Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen wurde dies inhaltlich in eine neue Textfestsetzung übertragen:

Bisherige Textfestsetzung	Neue Textfestsetzung
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
keine	„1.2.5 Im Gewerbegebiet ist auf den Teilflächen F16 - F20 abweichend von § 8 Abs.2 Nr.3 BauNVO Einzelhandel nur zulässig, wenn er der Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe dient und wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. (§1 Abs. 5 BauNVO)"

5.5 Sicherung von Maßnahmen zum Schutz von Natur & Landschaft

Die Erkenntnisse aus dem letzten Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Mönchhof („Bebauungsplanverfahren Mönchhof Teilbereich Raunheim 2. Änderung") werden auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren übertragen und im Vorgriff auf eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Kreisverwaltung Groß-Gerau (siehe nächster Absatz) neue Textfestsetzungen vorgeschlagen.

„[...] Das Areal muss unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen überprüft werden. Zur Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich und in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. [...] Weiterhin ist das Thema Vogeltod an Glasfassaden ein wichtiger arten-schutzrechtlicher Aspekt. Daher sollte in die textlichen Festsetzungen ein entsprechender Passus aufgenommen werden, z.B.: Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen. Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' (Schmid, H. W. Doppler, D. Heynen u. M. Rössler, 2012, (http://www.voqelqlas.info/public/voegel qlas licht 2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen. [...]"
Untere Naturschutzbehörde (UNB), Kreisverwaltung Groß-Gerau, vom 29.07.2015

Bisherige Textfestsetzung	Neue Textfestsetzung
	11 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
keine	11.1 Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Auflagen ist durch eine qualifizierte Ökologische Baubegleitung aus den Fachrichtungen Biologie, Landespflege, Geoökologie oder vergleichbarer Studiengänge sicherzustellen. 11.2 Das Areal ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen. 11.3 Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich Maßnahmen nach dem derzeitigen Stand der Technik umzusetzen. (§9 Abs. 1 Satz 20 BauGB i.V.m. §19 BNatSchG)

5.6 Änderungen in Folge eingegangener Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden

Anpassungen auf Basis der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen/ HessenArchäologie bzw. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Aufgrund archäologischer Fundstellen im Umfeld des beplanten Bereiches ist vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen ein Einwand erhoben worden. Um die Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen, ist ein archäologisches Gutachten (geophysikalische Prospektion) gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich. Von der vorbereitenden Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Vor Abschluss dieser Untersuchungen darf keinerlei Bodeneingriff im betroffenen Plangebiet vorgenommen werden.

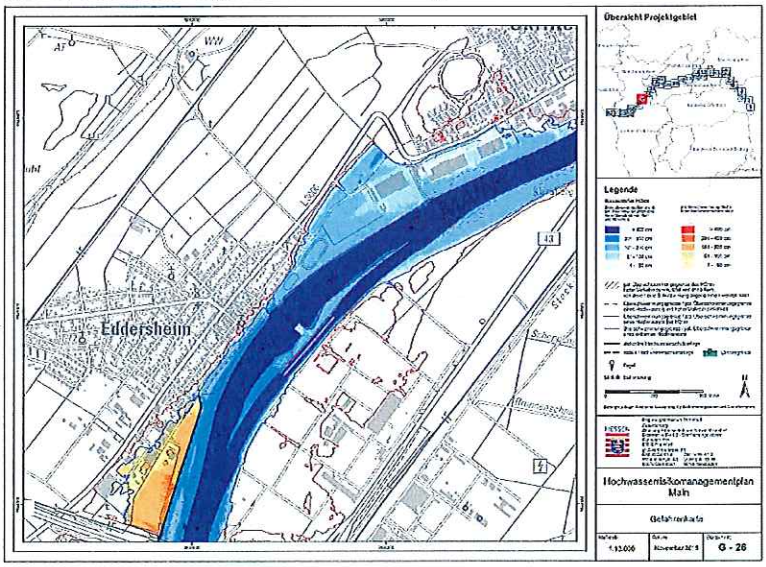
Des Weiteren hat das Landesamt für Denkmalpflege Hessen auf die benachbarte, außerhalb des eigentlichen Umgriffs der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegende „Eddersheimer Staustufe Mainufer, inklusive der Schleusenanlage“ mit Denkmalwert hingewiesen.

Bisherige Textfestsetzung	Neue Textfestsetzung
	9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) & (§9 Abs.6a BauGB)
9.2 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.	**Denkmalschutz (§ 18 HessDSchG) & Archäologische Fundstellen** Jegliche Bodeneingriffe dürfen erst vorgenommen werden, wenn im Vorfeld eine archäologische Untersuchung (geophysikalische Prospektion) abgeschlossen wurde und eine Genehmigung nach §18 Abs.1 HDSchG erteilt wurde. (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 BauGB)

Bisherige Kennzeichnung	Neue zeichnerische Festsetzung
(keine)	Die gesamte Fläche innerhalb des Umgriffs der Bebauungsplanänderung wurde mit einer neuen zeichnerischen Kennzeichnung versehen: „BD“ = „Bodendenkmal/ Archäologische Fundstelle“.
(keine)	Das benachbarte, außerhalb des eigentlichen Umgriffs der Bebauungsplanänderung liegende Baudenkmal „Eddersheimer Staustufe Mainufer, inklusive Schleusenanlage“ wurde nach Planzeichenverordnung im Plan kenntlich gemacht.

Anpassungen auf Basis der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt

Bisherige Textfestsetzung	Neue Textfestsetzung
	9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB) & (§9 Abs.6a BauGB)
9.5 Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich übernommen (§9 Abs.5 Nr. 1 BauGB) bzw. (§9 Abs.6a BauGB).	9.5 Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich übernommen (§9 Abs.5 Nr. 1 BauGB) bzw. (§9 Abs.6a BauGB). *Die vorhandene Textfestsetzung wird um die Darstellung der Hochwassergefahrenkarte ergänzt:*



6 Belange des Umweltschutzes - Fachgutachten

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen nach §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB erfüllt werden. Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend entfällt gemäß §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach §2a BauGB.

Um die Umweltauswirkungen der geplanten Änderungen im Verhältnis zum Bebauungsplan „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung" und „2. Änderung" zu überprüfen, wurde speziell im Hinblick auf die anvisierte Verdichtung der Flächen F16 – F20 die ergänzende Stellungnahme eines Verkehrsgutachters eingeholt, welche im Folgenden im direkten Zitat (ohne Tabellen) dargestellt ist; bzw. als Anlage **(Anlage 1)** mit Tabellen zur vorliegenden Begründung beigefügt wurde.
Die weiteren im Rahmen des Bebauungsplan „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 1. Änderung"/ „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 2. Änderung" erstellen Gutachten behalten Ihre Rechtsgültigkeit.

Verkehr
Das rechtsgültige Fachgutachten Verkehr Bebauungsplan Mönchhof von VKT GmbH (Fassung vom 24.11.2009) behält seine Gültigkeit und wird im Rahmen des Bebauungsplan „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 3. Änderung" um eine ergänzende Stellungnahme mit Datum vom 18.08.2017 erweitert.

„Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans Mönchhof / Teilbereich Kelsterbach ist die Unterteilung des Baufelds M3+4 in die fünf Teilflächen 16 - 20 und Anpassung der zulässigen GFZ für eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen M3+4. Daneben soll die Textfestsetzung bezüglich des Ausschlusses von „gewerblichen Parken" für einzelne Teilflächen entfallen.

Durch die Zusammenlegung der Baufelder M1 und F5/F6 und die Umwandlung der auf Baufeld M1 vorgesehenen Büro-/ Dienstleistungsnutzung in einen Nutzungsmix aus Logistik und Gewerbe gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans Mönchhof / Teilbereich Raunheim sind Reserven entstanden1, die für eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen M3+4 ausgeschöpft werden können. Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan Mönchhof zu Grunde liegende vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen (werktags und in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde) ist dafür als Grenze festzulegen, die nicht überschritten werden darf.

Nachfolgend werden die verkehrlichen Auswirkungen einer Unterteilung und Anpassung der zulässigen GFZ für eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen M3+4 im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Mönchhof2 geprüft und dargelegt.

Die Festsetzung zur höheren Ausnutzung des Baufelds M3+4 soll wie folgt angepasst werden:

Bisherige Festsetzung

Fläche M3+4 (2,17 ha): GFZ 2,0; entspricht einer BGF von ca. ***43.400 m²***

Neue Festsetzung

Fläche F17/19 (0,53 ha): GFZ 2,0; entspricht einer BGF von ca. 10.585 m²
Fläche F16/18/20 (1,64 ha): GFZ 3,2; entspricht einer BGF von ca. 52.505 m²
Summe F16 – F20 (2,17 ha) ca. ***63.090 m²***

Auf dem in 5 Teilflächen unterteilten Baufeld (F16 - F20) werden entsprechend der neuen Festsetzung bei Ansatz der im Fachgutachten Verkehr (11/2009) festgelegten nutzungsspezifischen Flächenbedarfswerten je Beschäftigtem voraussichtlich rd. 1.800 Personen im Büro-/ Dienstleistungsbereich tätig sein (vgl. Tabelle 1 [im Fachgutachten]*). Durch die höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen F16 - F20 (bisher M3+4) verbleibt die voraussichtliche Zahl der Beschäftigten mit insgesamt 6.470 Beschäftigten weiterhin unterhalb der Zahl der Beschäftigten gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans (6.540 Beschäftigte).*

[...]

Infolge der höheren Ausnutzung der Grundstücksflächen F16 - F20 (bisher M3+4) wird das dem rechtkräftigen Bebauungsplan Mönchhof zu Grunde liegende vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen (werktags sowie in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde) erreicht bzw. nur geringfügig unter- oder überschritten (vgl. Tabelle 2 [im Fachgutachten]*):*

Vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen werktags (Quell- u. Zielverkehr)
- *Rechtskräftiger Bebauungsplan Mönchhof (Fachgutachten Verkehr 11/2009): 18.914 Kfz/ Tag*
- *3. Änderung Bebauungsplan Mönchhof/ Teilbereich Kelsterbach: 18.991 Kfz/ Tag (+ 77 Kfz/ Tag)*

Vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen Morgenspitze (Quell- u. Zielverkehr)
- *Rechtskräftiger Bebauungsplan Mönchhof (Fachgutachten Verkehr 11/2009): 1.638 Kfz/ Stunde*
- *3. Änderung Bebauungsplan Mönchhof/ Teilbereich Kelsterbach: 1.608 Kfz/ Stunde (– 30 Kfz/ Stunde)*

Vorhabenbedingtes Verkehrsaufkommen Abendspitze (Quell- u. Zielverkehr)
- *Rechtskräftiger Bebauungsplan Mönchhof (Fachgutachten Verkehr 11/2009): 1.434 Kfz/ Stunde*
- *3. Änderung Bebauungsplan Mönchhof/ Teilbereich Kelsterbach: 1.431 Kfz/ Stunde (– 3 Kfz/ Stunde)*

Der Nachweis der äußeren und inneren Verkehrserschließung ist daher mit den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Mönchhof (und Ticona) geführten verkehrstechnischen Nachweisen und den daraus abgeleiteten Maßnahmen zum notwendigen Ausbau der Straßenverkehrsinfrastruktur erbracht."

Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH (VKT); „Bebauungsplan Mönchhof 3. Änderung Teilbereich Kelsterbach; Stellungnahme Verkehr" vom 18.08.2017

Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz

Die Belange des Gutachtens zu „Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz" sind nicht betroffen; das Gutachten von Baader Konzept GmbH (Fassung vom 20.11.2009) hat weiterhin Bestand und muss nicht angepasst werden.

Ausgleich

Durch die Verschiebung der Fläche von befestigter Straßen/ Parkplatzfläche (Entfall Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zu Grün (Mainvorland) ergibt sich eine Verbesserung der Öko-Bilanz.

Artenschutz

Es sind über die bereits genehmigten Maßnahmen zum Artenschutz hinaus keine Erfordernisse für weitergehende Artenschutzmaßnahmen erkennbar.

Es ist auszuschließen, dass durch die vorgesehenen Planänderungen und die damit verbundenen – bereits im Rahmen der rechtskräftigen Bauleitplanung ausgeglichenen - Eingriffe in Natur und Landschaft in einem zusätzlichen Maß Lebensstätten von geschützten Tierarten zerstört oder Tiere dieser Arten getötet werden könnten.

Schall, Immissionen & Emissionen/ Schutzzonen

Die Belange des Gutachtens zu „Schall, Immissionen & Emissionen/ Schutzzonen" sind nicht betroffen. Die dazu gehörigen Gutachten von BeSB Gmbh Berlin Schalltechnisches Büro (Fassung vom 25.11.2009), GFL Gesellschaft für Luftverkehrsforschung mbH (Fassung vom November 2009), GMP Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien (Fassung vom August 2009) sowie TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH (Fassung vom 07.06.2010) haben weiterhin Bestand und müssen nicht angepasst werden.

Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt am Main

Der vorliegende Bebauungsplangeltungsbereich liegt in der direkten Umgebung des Flughafens Frankfurt am Main, für den Bauschutzbereiche zu beachten sind. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen bei der Herstellung von Gebäuden und Anlagen sowie die dazugehörigen Genehmigungserfordernisse haben bereits in der in den vorlaufenden Verfahren zum Bebauungsplan Mönchhof Eingang gefunden und werden nicht geändert.

Lärmschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich, der gemäß §4 Abs.2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 1+2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in §5 Abs. 3 FlugLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen. Diese Einschränkungen haben bereits in der in den vorlaufenden Verfahren zum Bebauungsplan Mönchhof Eingang gefunden und werden nicht geändert.

Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell

Die Belange des Gutachtens zu „Boden, Grundwasser, Kontamination & Grundwassermodell" sind nicht betroffen; das Gutachten BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (Fassung vom November 2009) hat weiterhin Bestand und muss nicht angepasst werden.

Fazit/ Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende 3. Änderung sind keine wesentlichen Umwelteinwirkungen oder zusätzliche negative Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten. Vielmehr werden durch die Aufgabe der Fläche „Zufahrt + Parken M2“ die Grünflächen im Mainvorland gestärkt. Die Festsetzungen des Gutachtens von Baader Konzept GmbH (Fassung vom 20.11.2009) zum Ausgleich und Artenschutz haben auch für den Bebauungsplan „Mönchhof Teilbereich Kelsterbach 3. Änderung“ weiterhin Gültigkeit. Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich sind aufgrund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.