



Stadt Kelsterbach

Bebauungsplan

„Länger Weg III“ 2. Änderung

Behandlung der Einzelstellungennahmen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 31.08.2020

Auftraggeber:

Stadt Kelsterbach

ÜBERSICHT EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 05.08.2019 bis zum 06.09.2019 stattgefunden. Mit Schreiben vom 25.07.2019 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 06.09.2019 Stellung zu nehmen.

Tabelle 1: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Einwender 1 Stellungnahme vom 20.08.2019	20.08.2019	20.08.2019
2	Einwender 2	23.08.2019	23.08.2019
3	Einwender 3	26.08.2019	27.08.2019
4	Einwender 4	23.08.2019	27.08.2019
5	Einwender 5	24.08.2019	28.08.2019
6	Einwender 6	29.08.2019	02.09.2019
7	Einwender 7	29.08.2019	02.09.2019
8	Einwender 8	05.09.2019	05.09.2019
9	Einwender 9	03.09.2019	04.09.2019

Tabelle 2: Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Name / Institution	Schreiben vom	Eingang
1	Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme	-	-
2	Regierungspräsidium Darmstadt	27.08.2019	27.08.2019
3	BUND Ortsverband Kelsterbach	12.08.2019	16.08.2019
4	Landesamt für Denkmalpflege	22.08.2019	26.08.2019
5	Syna GmbH	30.08.2019	03.09.2019
6	Kreisverwaltung Groß-Gerau	06.09.2019	06.09.2019
7	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden	01.08.2019	02.08.2019

Hinweis: In der nachfolgenden Würdigung sind die Stellungnahmen im Originaltext wiedergegeben und als solche durch kursive Schreibweise hervorgehoben.

Zeichenerklärung:

Änderungsbedarf (Änderung):

- / keine Änderung
- TF Änderung der textlichen Festsetzungen
- PL Änderung der Planzeichnung
- BG Änderung / Einarbeitung der / in die Begründung / in den Umweltbericht

- BE Beschlusserfordernis

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB

1 Einwender 1 Stellungnahme vom 20.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
Nach vorheriger Information am heimischen PC über die veröffentlichten Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999" Länger Weg III" auf der Internetseite der Stadt Kelsterbach (identisch mit der Bekanntmachung in der Wochenzeitung „Kelsterbach aktuell“), begab ich mich am 15.08.2019 zu Ihnen ins Rathaus Kelsterbach, um in die Originalunterlagen Einsicht zu nehmen.		/	/	/	/
Zu meinem großen Erstaunen trug diese Einsichtnahme in keinster Weise zur Beantwortung der bei mir aufgetretenen Fragen bei. Auch war kein Sachbearbeiter (weder Herr Hoffmann noch Herr Reuthal) zu sprechen, bei dem ich meine Anliegen hatte vorbringen können. Ich konnte auch für den Folgetag, den 16.08., keinen Termin mit einem der beiden Herren bei der jungen Dame in Zimmer 301 vereinbaren. Daher wende ich mich nun schriftlich an Sie und bitte um Stellungnahme zu folgenden Punkten, die im Wesentlichen den geplanten Bau des Kleinspielfeldes in unmittelbarer Nähe der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung in der Frodshamstraße betreffen.	Der Öffentlichkeit ist neben der Auslegung der Unterlagen auch Gelegenheit zur Erörterung zu geben. Bei der Auslegung der Unterlagen sollte daher sichergestellt sein, dass ein Vertreter der Verwaltung zur Erläuterung und Erörterung der Planung zur Verfügung steht. Falls im Einzelfall kein Vertreter der Verwaltung zu sprechen war, sollte mit den Betroffenen ein neuer Termin vereinbart werden.	/	/	/	/
1. Warum soll das neue Kleinspielfeld soweit im Norden des Plangebietes und auch soweit von den Umkleideräumen entfernt gebaut werden?	An das bestehende Umkleidegebäude anschließend wird eine Sporthalle errichtet. Da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Mörfelder Straße erfolgen soll, werden dort auch die Stellplätze angeordnet. Daher stehen für das Schulgebäude, den Pausenhof sowie die Sportanlage inklusive dem Kleinspielfeld lediglich die nördlichen Grundstücksteile zur Verfügung.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
2. Gibt es das Schallschutzgutachten schon und wenn ja, wo kann ich es einsehen? Warum wurde es nicht mit veröffentlicht?	Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sein.	/	/	/	/
3. Im Vorentwurf (Abbildung 7) ist, wenn auch nur unter Zuhilfenahme einer stark vergrößernden Lupe (auch die Originalunterlagen in Ihrem Hause enthielten keinen „normal großen“ und damit gut lesbaren Plan — bürgerfreundlich? transparent?) beim Kleinspielfeld eingetragen: „Nutzungsbeschränkung gem. Schallschutzgutachten“ und an anderer Stelle in der Begründung des Vorentwurfs ist sinngemäß vermerkt, dass der Platz neben dem Schulsport auch den Vereinen zur Verfügung stehen soll. Das heißt doch, dass der Platz auch in unterrichtsfreien Zeiten und somit auch an Wochenenden genutzt werden soll — die geplanten „Nutzungsbeschränkungen“ konnte ich nicht einsehen! Wie wird die Benutzung geregelt und wie sollen ggf. ausgesprochene Beschränkungen überwacht werden?	Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung werden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung von bis zu maximal 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.	/	/	/	/
4. Was geschieht mit dem Baumbestand, der sich jetzt an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets befindet?	Das Baukonzept sieht für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets Baumstandorte in Form einer Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Eine abschirmende Begrünung in diesem Teil des Plangebietes ist somit auch nach Vorhabenumsetzung gegeben.	/	/	/	/
5. In einer Bürgerinformation über den geplanten Neubau der KTS wurde von Herrn Bürgermeister Ockel zugesagt, auch eine „Einhausung“ des Kleinspielfeldes zu überprüfen. Ist dies geschehen, wenn ja - mit welchem Ergebnis?	Die Prüfung ist erfolgt. Im Ergebnis wäre eine zu hohe Einhausung zu errichten, um messbare Effekte für alle Geschosse der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erzielen. Dies würde wiederum zu einer teilweisen Verschattung der Grundstücke nördlich des Kleinspielfeldes führen und wurde daher nicht weiter verfolgt.	/	/	/	/
Sollten Ihre Antworten so bei mir eintreffen, dass eine fristgemäße Eingabe (bis zum 05.09.2019) meinerseits nicht mehr möglich ist, betrachten Sie bitte das nachstehend	Kenntnisnahme.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
Aufgeführte als fristgerecht eingegangenen Einwand gegen die Planungen:	Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit erneute Möglichkeit gegeben sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.				
Wir wenden uns gegen den Bau eines Kleinspielfeldes im Rahmen des Neubaus der KTS im Osten der IGS wegen des damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden anlagenbezogenen und von den Benutzern ausgehenden Lärms. Dieser wird uns erheblich in der üblichen Benutzung unseres Wohneigentums im Haus Frodshamstraße [REDACTED] beeinträchtigen. Durch den Bau und die damit verbundene Benutzung des Kleinspielfeldes wird sich der bereits vorhandene Lärmpegel durch die überlaute Klima- und Lüftungsanlage der IGS und den Betrieb der Frei- und Spielfläche des Kindergartens im Lavendelweg [REDACTED] direkt unter unserem Balkon potenzieren und auf ein unerträgliches Maß erhöhen. Eine Wertminderung unseres Wohneigentums ist die direkte Folge. Durch Umplanung und Umsetzung des Vorhabens im Süden des Plangebietes und z.B. den Standorttausch mit der geplanten Sporthalle könnten die Gefahren und Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung in der Frodshamstraße vermindert werden.	Wie bereits dargestellt (s.o.) ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht von einer unzulässigen bzw. maßnahmen-erfordernden Geräuschbeeinträchtigung im Zuge der Verlegung des Kleinspielfeldes auszugehen. Grundsätzlich wären nach den Ergebnissen der Untersuchung sogar Nutzungen außerhalb der Schulzeiten möglich, ohne dass dies die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Lärmschutz begründen würde. Zusätzlich können im Falle von Belästigungen durch spätere Nutzungsbeschränkungen weitergehende Einschränkungen erfolgen. Gegenüber dem Bestand kommt es ebenfalls nicht zu relevanten Mehrbelastungen. Durch eine Positionierung der Turnhalle im Norden würden demgegenüber Blickbeziehungen verloren gehen und ggf. eine Einschränkung der Besonnung im Winter hervorgerufen.	/	/	/	/
„Wir“, das sind die unterzeichneten [REDACTED] als Wohnungseigentümer und [REDACTED] als Benutzerin der Wohnung und als in Kelsterbach gemeldete Bürgerin. In diesem Zusammenhang möchten wir auf zwei weitere Punkte aufmerksam machen und bitten auch hierzu um Antwort:	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
a) Wie wollen Sie verhindern, dass der Wendehammer in der Frodshamstraße nicht auch zum Mutti-Taxi-Platz wird?	Um Eltern das Bringen und Holen von Kindern zu ermöglichen, werden entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer sogenannten „Kiss-and-Ride-Zone“, einer Bring-und-Abhol-Zone, errichtet werden. Der Bereich des Wendehammers soll für diese Art von Verkehr geschlossen werden. Dies kann jedoch nur auf	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
	dem Bebauungsplan nachgelagerter Ebene durch die Stadt Kelsterbach erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes liegt keine dafür notwendige Rechtsgrundlage zur Festsetzung vor. In der praktischen Umsetzung kann dies zum Beispiel dadurch geregelt werden, indem der Gebäudezugang für Schüler auf dieser Seite des Geländes in den Morgenstunden nicht möglich ist.				
<i>b) Wie kam es zu der Genehmigung eines Gewerbebetriebes in der Baugéstraße in der Branche Autoverleih? Schon jetzt sind die Straßenränder mit abgestellten Leihwagen dicht zugestellt. Muss eine solche Firma nicht eine größere Anzahl Stellplätze nachweisen? Ist ein solches zusätzliches Verkehrsaufkommen an einem Schulstandort erwünscht und der gesamten Planung zuträglich?</i>	Die Genehmigung eines Gewerbebetriebes der Branche Autoverleih in dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.	/	/	/	/

2 Einwender 2 Stellungnahme vom 23.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Auf unsere Anfrage vom 7.7.2014 vor Kauf unserer Wohnung in der Frodshamstr. [REDACTED] was eventuell [REDACTED] zwischen dem Grundstück und dem Sportplatz geplant ist, haben wir von Herrn Reuthal folgende Aussage erhalten: Der Bebauungsplan setzt zwischen Frodshamstr. 1-3 und der Gesamtschule öffentliche Grünfläche fest. Dies war für uns Voraussetzung für den Erwerb der Eigentumswohnung. Unsere Einwände gegen den dann doch geplanten Neubau der KTS wurde am 14.4.2015 an alle Mitglieder des Magistrats und der Stadtverordnetenversammlung - siehe Anlage - versandt.</i>	Kenntnisnahme. Zum damaligen Zeitpunkt entsprach dies der Planungs- und Entwicklungsabsicht der Stadt Kelsterbach. Aufgrund aktueller Entwicklungen, der städtischen Bedarfsplanung sowie insbesondere zur Sanierungsbedürftigkeit des Altstandortes der Grundschule, der sinnvoll zu nutzenden Synergien zwischen den beiden Schulen hinsichtlich der Sportanlagen sowie hinsichtlich der Lage direkt im Wohngebiet und damit im unmittelbaren Einzugsgebiet der Grundschule, wurde seitens der Stadt die Standortwahl getroffen. Darüber hinaus war ein Großteil der Grünfläche bereits mit Sportanlagen belegt. Es besteht zudem kein Anspruch darauf, dass	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
	benachbarte Grün- und Freiflächen in öffentlichem Eigentum nicht überplant werden.				
<p>Auswahl des Standorts: Alle Aussagen zu angeblichen Pluspunkten des neuen Standorts sind absolut falsch: <i>„Liegt an einer Hauptstraße, nicht im Wohngebiet“</i> Liegt direkt im Neubaugebiet vor den Wohnungen der Frodshamstr. 1-3 und den Reihenhäusern und der Baugéstr. und nicht an der entfernten Mörfelder Str.- auch wenn von dort eine Zufahrt geplant ist.</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll von Süden erfolgen. Ebenfalls im Süden angeordnet sind die notwendigen Stellplätze. Durch diese Maßnahmen soll das angrenzende Wohngebiet vor einer Erhöhung der Verkehrsbelastung sowie des Verkehrslärms geschützt werden.</p> <p>Gleichzeitig soll die Nähe zwischen vorhandener Wohnbebauung und Grundschule zu einer steigenden Zahl fußläufiger und radgebundener Nutzungen der Wegeverbindungen führen.</p>	/	/	/	/
<p><i>„keine Nachbarschaftskonflikte“</i> Nachbarschaftskonflikte gibt es seit Bekanntwerden der Neubaupläne.</p>	<p>Mit dem Begriff der Nachbarschaftskonflikte werden im Rahmen des Planungsrechts Konfliktsituationen verschiedener planungsrechtlicher Nutzungen definiert. Die räumliche Nähe verschiedener Nutzungen ist hier ausschlaggebend. Die Nähe zwischen Schulen, insbesondere Grundschulen, und Wohnnutzungen sind grundsätzlich als wenig konfliktträchtig im planungsrechtlichen Sinne einzustufen.</p>	/	/	/	/
<p><i>„Synergieeffekte: Bildungsstandort, Bibliothek, Mensa“</i> Es gibt keine Synergieeffekte. <i>Mensa kann nicht gemeinsam genutzt werden, da Kapazität zu gering und die Grundschüler nicht alleine zur Mensa laufen könnten. Verpflegung ist geplant entweder durch eine eigene Küche oder Bringservice.</i> <i>Von dem angeblichen Campus von dem Sie reden: Campus ist ein Begriff aus dem Hochschul-, Universitätsbereich etc., aber nicht bei einer räumlichen Nähe von Grund und Gesamtschule. Hier ergeben sich keine Vorteile, da die Kinder nicht zwischen beiden Schulen beliebig wechseln können.</i> Es gibt keinen Vorteil, dass die Grundschule in der Nähe der IGS geplant wird.</p>	<p>Synergieeffekte durch den geplanten Schulcampus sollen durch eine gemeinsame Nutzung von Sport-Außenanlagen sowie der Bibliothek und einer gemeinsamen Mensa entstehen. Hierzu ist eine Standortnähe beider Schulen von Vorteil.</p> <p>Unter dem Begriff des Campus soll angelehnt an die ursprüngliche Begrifflichkeit ein Standort verstanden werden, bei dem Lehr- und Unterrichtseinrichtungen sowie auch andere schulnahe Infrastruktur, wie z.B. Sporthallen und Sportflächen, Bibliothek und Mensa, in einem Areal zusammengefasst sind, statt sich über die Stadt zu verteilen. Insofern ist bei einem gemeinsamen Campus durchaus von Synergieeffekten auszugehen.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
„Sportplatz soll gemeinsam genutzt werden“: Der Sportplatz wird vernichtet.	Das Kleinspielfeld bietet im Zusammenhang mit dem Angebot von Laufbahnen, einer Sprunggrube sowie der südlich auf dem Grundstück gelegenen Turnhalle ausreichende räumliche Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung.	/	/	/	/
„Erweiterung möglich“. Das Gebiet ist sehr begrenzt, wo soll da eine Erweiterungsmöglichkeit sein? Oder plant die Stadt bereits eine Aufstockung der 2 Geschosse?	Das Konzept sieht eine ausreichende Größe zur Unterbringung von Unterrichtsräumen vor. Gleichwohl können bauliche Ergänzungen nur im Rahmen der Festsetzungen erfolgen. Aufgrund der Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10,50 m ist eine zusätzliche Aufstockung nicht möglich.	/	/	/	/
„Nicht im Wohngebiet gelegen“ Was bitte sind die Frodshamstr. und die Baugéstr. und auch die Mörfelder Str.?	Gemäß Beschreibung der KTS ist diese ausdrücklich „im Wohngebiet gelegen“ (vgl. Kap. 3.1 Abbildung 2 der Vorhabenbeschreibung).	/	/	/	/
„Neues pädagogisches Konzept möglich“ Ob dies wirklich ein Vorteil ist, wird sich wahrscheinlich erst nach etlichen Jahren zeigen. Überzeugen konnte das Konzept, das bisher wohl nur 1x in Österreich und 1x in Bayern durchgeführt wird, uns nicht. Für das Konzept wird ca. die doppelte Menge an Lehrern benötigt. Bereits heute ist es kaum möglich den Lehrerberarf zu decken. - siehe Rundschreiben KTS Warum wurden die Punkte falsch bewertet und die Aussagen falsch angegeben. Welche Intension steckt dahinter? Nur, um die Möglichkeit zu schaffen, das Grundstück des alten Standortes zu vermarkten?	Das pädagogische Konzept der Grundschule ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Deckung des Lehrerberarfs ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Altstandort ist dringend sanierungsbedürftig und eine Sanierung bei laufendem Schulbetrieb nicht möglich. Ausweichmöglichkeiten, oder ein Neubau innerhalb des Grundstückes sind ebenfalls aufgrund des Platzangebotes nicht möglich. Darüber hinaus sollen im Zusammenhang mit der Verlegung der Grundschule Synergien zwischen beiden am Standort zukünftig	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
	gemeinsam vertretenen Schulen genutzt werden. Darüber hinaus ist die direkte Nähe zu Wohnquartieren sinnvoll hinsichtlich der Kriterien der fußläufigen Erreichbarkeit der Grundschule. Durch den Neubau der Grundschule und der zugehörigen Anlagen werden der Stadt Kelsterbach zudem Kosten entstehen. Ob eine Vermarktung des Altstandortes angedacht ist, ist jedoch ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.				
<p>Die Nachteile des geplanten neuen Standorts:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kein Hallenbad • beträchtliche Nachbarschaftskonflikte • Wertminderung der Grundstücke • enorme Mehrlärmbelastung im Neubaugebiet • Abholzen alter Baumbestände, Vernichtung von Grünflächen 	<p>Auch der Altstandort lag nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Kelsterbacher Hallenbad. Demgegenüber liegt der Standort an der Mörfelder Straße jedoch verkehrsgünstiger und insgesamt näher zum nördlich liegenden Hallenbad.</p> <p>Erhebliche Nachbarschaftskonflikte sind nicht ersichtlich (s.o.).</p> <p>Es besteht kein Anspruch darauf, dass benachbarte Grün- und Freiflächen in öffentlichem Eigentum nicht überplant werden.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird nachgewiesen, dass es zu keiner relevanten bzw. maßnahmen-bedingenden Mehrbelastung kommt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden die landespflegerisch erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz der zulässigen Eingriffe ermittelt und zur Offenlage im Bebauungsplan ergänzt. Des Weiteren handelt es sich bei einem wesentlichen Teil des Plangebietes um den bisher bestehenden Sportplatz. Auch wird das Schulgelände entsprechend des Konzeptes einen hohen Grün- und Freiflächenanteil erhalten. Dieser wird sich insbesondere entlang der Baugéstraße entwickeln.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Erhebliche Verminderung der Lebensqualität der Anwohner.</i> <p><i>Bei Erschließung des Gebietes wurden 40 % als Grünflächen geplant. Das Gebiet sollte ein grünes Wohngebiet werden. Davon ist nichts mehr übriggeblieben.</i></p>	<p>Eine Minderung der Lebensqualität kann auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Auch zukünftig wird ein wesentlicher Teil des Schulgeländes durch Grün- und Freiflächen geprägt. Darüber hinaus wird im Zuge der Planungsumsetzung die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, jedoch noch nicht realisierte Alleebepflanzung entlang der Baugéstraße weitergeführt.</p>				
<p>Wie passt das Abholzen von Bäumen in das Konzept „Klimainsel Kelsterbach“- mit angeblich 1000 neuen Bäumen. Aussage Hr. Ockel - siehe auch Kelsterbach aktuell Ausgabe 23/2019</p> <p><i>„Extremwetterlagen, wie die Hitze- und Trockenperioden im vergangenen Jahr, aber auch Starkregenereignisse werden zukünftig häufiger auftreten. Nur durch gezielte Anpassungsmaßnahmen, etwa durch schattenspendende Begrünung oder die Entsiegelung und die Schaffung von Versickerungsflächen kann den negativen Auswirkungen auf die Stadt, Natur und menschliche Gesundheit begegnet werden“.</i></p> <p>Die Gesundheit der Anwohner Frodshamstr./Baugéstr. Scheint hier nicht von Interesse zu sein.</p>	<p>Das Konzept „Klimainsel Kelsterbach“ umfasst Flächen in zentraler Kelsterbacher Lage südlich der Mörfelder Straße und damit zum einen höher verdichtete und weitestgehend von privaten Grünflächen geprägte Teilbereiche der Stadt, zum anderen explizit weder den Bereich Frodshamstraße / Baugéstraße noch das Plangebiet.</p> <p>Zugleich ist auch das Vorhaben geprägt von weitläufigen Grün- und Freiflächen sowie der Anpflanzung zusätzlicher Bäume.</p>	/	/	/	/
<p>Das Gebiet ist bereits durch die angrenzende Südliche Ringstr, Bahn, Autobahn, Flughafen und Landebahn Nord West und eine enorm lärmintensive Klimaanlage der IGS- die auch in Ferien und an Wochenenden trotz Protesten läuft, durch viel Lärm beeinträchtigt. Auch durch die geplante Westtangente der DB wird eine Mehrlärmbelastung wahrscheinlich.</p> <p>Der Neubau kann am alten Standort realisiert werden.</p>	<p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass maßnahmen-erfordernde Mehrbelastungen durch die Grundschule sowie die zugehörigen Außenanlagen nicht zu erwarten sind. Die angesprochenen Emittenten sind demgegenüber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Aus den bereits dargestellten Gründen (s.o.) ist ein Neubau am alten Standort nicht realisierbar.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Zu den derzeit einzusehenden Plänen, die leider (bewusst?) nicht sehr deutlich sind, weder im Internet, noch bei Ihnen im Rathaus:</i>	Im Rahmen der anstehenden Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden Plankarten mit mehr Detailtiefe und in größerem Maßstab ausgelegt und zur Einsicht durch die Öffentlichkeit bereitgehalten.	/	/	/	/
<i>Die Gebäude sind viel zu nah an der Frodshamstr. geplant.</i>	Zur Offenlage werden die Baugrenzen um weitere 5 Meter von den Grundstücksgrenzen abgerückt. Insgesamt können Gebäude dann erst in einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Ergänzend findet im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Anpflanzung von Bäumen statt, um einen insgesamt weicheren Übergang zwischen Wohnnutzungen und Schule zu gewährleisten.	/	/	/	/
<i>Der Kleinspielfeldplatz ist ebenfalls viel zu nah und ist wohl jetzt auch für die Nutzung von den Vereinen geplant. Somit auch an den Wochenenden. Gerade dieser Kleinspielfeldplatz wird eine ständige Lärmbelästigung darstellen.</i>	Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan werden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung von bis zu maximal 55 dB(A) durch das Kleinspielfeld erreicht. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Die Untersuchung wird im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.	/	/	/	/
<i>Ob eine 5-zügige Schule in den nächsten Jahren überhaupt nötig ist, ist auch anzuzweifeln. Das Neubaugebiet ist bewohnt und so viele neue junge Familien werden wohl nicht zuziehen. Hier gab es ja bereits Gedankenspiele die Musikschule hier anzusiedeln, falls der Bau zu groß dimensioniert ist.</i>	Die Stadt Kelsterbach hat eine Bedarfsplanung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis gelangt, dass zukünftig eine 5-zügige Grundschule benötigt wird.	/	/	/	/
<i>2.1 Plangebiet: Aussage ist einfach falsch. Liegt nicht an der Mörfelder Str., sondern an der Frodsham- und Baugéstr.</i>	Kapitel 2.1 der Begründung behandelt die Lage des Geltungsbereiches des Plangebietes sowie dessen räumliche Einfassung. Die Mörfelder Straße als bedeutende Hauptstraße und südliche Grenze des Plangebietes ist an dieser Stelle zur besseren Verortung und Orientierung aufgeführt.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p>3.1 Landesentwicklungsprogramm- hier wird keine Stärkung von Grünflächen vorgenommen, sondern im Gegenteil Bäume gefällt und Grün- und Parkflächen vernichtet. Anstatt Baumbestand und Grünflächen zu erhalten, wird immer mehr zubetoniert.</p>	<p>Für die Umsetzung des Grundschulneubaus sind die Inanspruchnahme der Grün- und Parkflächen sowie das Roden von Bestandsbäumen notwendig. Das städtebauliche Konzept sowie die dazugehörige Freianlagenplanung der KTS sehen die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von Grünflächen in erheblichem Umfang vor, sodass auch nach Planvollzug eine Eingrünung des Plangebietes vorhanden ist.</p>	/	/	/	/
<p>Angeblich wurden durch Gespräche mit Anwohnern Kompromisse gefunden. Wann und wo sollen diese Gespräche stattgefunden haben und was sollen das für Kompromisse sein? Uns ist davon nichts bekannt. Wo und wann soll die Bürgerbeteiligung stattfinden? Unser Appell deshalb nochmals: bitte sehen Sie von Ihren Plänen ab, die KTS im Wohngebiet Länger Weg zu bauen. Ihrer Antwort und Stellungnahme sehen wir mit Interesse entgegen.</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestehen umfangreiche Möglichkeiten zur Partizipation innerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Die vorliegende Abwägung behandelt insofern die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.</p>	/	/	/	/
<p><u>Vorab-Stellungnahme vom 14.04.2015 zur Magistratssitzung am 20.04.2015:</u> Ich, [REDACTED] habe mit notarieller Kaufvertragsurkunde des Notars [REDACTED] vom 18. Juli 2014 (Nr. 516 der Urkundenrolle des Jahres 2014) Wohnungseigentum auf dem Grundstück [REDACTED] erworben. Das Grundstück liegt im Plangebiet des gültigen Bebauungsplan Nr. 3/1999, „Länger Weg III“ der Stadt Kelsterbach. Die Fertigstellung des Kaufobjekts ist zum 30. Juni 2015 vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	/	/	/	/
<p><i>Voraussetzung für den Erwerb meines Eigentums und die Entscheidung dort mit meinem Ehemann einzuziehen, war der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan. Die angrenzende öffentliche Grünfläche bietet für uns sowie die weiteren Eigentümer im Plangebiet eine Erholungsfläche und war</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Zum damaligen Zeitpunkt entsprach dies der Planungs- und Entwicklungsabsicht der Stadt Kelsterbach. Aufgrund aktueller Entwicklungen, insbesondere zur Sanierungsbedürftigkeit des Altstandortes der</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>maßgebliches Kaufkriterium. Wir hatten vor Kaufvertragsschluss sogar wegen dieser Fläche angefragt und die eindeutige Aussage von Herrn Reuthal unter dem 08.07.2014 erhalten, dass der Bebauungsplan dort eine öffentliche Grünfläche vorsieht und anderweitige Nutzungen daher nicht in Betracht kommen.</i></p> <p>Hierauf haben wir uns verlassen!</p> <p><i>Nach diesseitigem Kenntnisstand aufgrund der Informationsveranstaltung ist in ihrer Magistratssitzung am 20.04.2015 die Beschlussfassung über die teilweise Änderung des Bebauungsplans und Neubau einer Ganztagesgrundschule mit 25 Parkplätzen dort vorgesehen. Die Diskussionen hierüber gibt es wohl seit 3 Jahren, ohne dass man uns trotz unserer Anfrage hierauf hingewiesen hätte.</i></p> <p><i>Mit dieser Änderung wird die komplette Planungssituation im Gebiet ad absurdum geführt. Die Grundstücke erfahren eine erhebliche bislang nicht vorgesehene Lärmbelastung und werden unabhängig hiervon in ihrem Wert erheblich gemindert.</i></p> <p><i>Wir dürfen bereits an dieser Stelle mitteilen, dass wir uns im Falle einer entsprechenden Beschlussfassung und beabsichtigten Umsetzung sowohl gegen die Änderung des Bebauungsplans als auch den Neubau der Grundschule mit allen uns zur Verfügung stehenden Rechtsmitteln zur Wehr setzen werden. Ferner weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir in diesem Fall alle in Betracht kommenden Entschädigungs- und Minderungsansprüche im Sinne der §§ 39 ff. BauGB gegenüber der Stadt Kelsterbach geltend machen werden. Eine Änderung nur 3,5 Jahre nach Bekanntmachung des vorausgehenden Bebauungsplans verletzt offensichtlich das der Planung berechtigt entgegengebrachte Vertrauen.</i></p> <p><i>Insoweit sprechen wir für alle dieses Schreiben mitunterzeichnenden Eigentümer und Bewohner im Plangebiet, die auf der anbei beigefügten Unterschriftenliste ihr Missfallen über die beabsichtigte Entscheidung zum Ausdruck gebracht haben.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund bitten wir um Abstandnahme vom Vorhaben, um dem mit der Planung ausgelösten Vertrauensschutz gerecht zu werden.</i></p>	<p>Grundschule, der sinnvoll zu nutzenden Synergien zwischen den beiden Schulen hinsichtlich der Sportanlagen sowie hinsichtlich der Lage direkt im Wohngebiet und damit im unmittelbaren Einzugsgebiet der Grundschule, wurde seitens der Stadt die Standortwahl getroffen. Darüber hinaus war ein Großteil der Grünfläche bereits mit Sportanlagen belegt.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass es zu keiner relevanten, bzw. maßnahmen-bedingenden Mehrbelastung kommt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>				

Verfahrensäußerung					Stellungnahme der Verwaltung			Änderung			BE																																					
								TF	PL	BG																																						
 <table border="1" data-bbox="257 359 1008 869"> <thead> <tr> <th>Bewertungskriterium</th> <th>Standort KTS</th> <th>Bemerkung</th> <th>Standort IGS</th> <th>Bemerkung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Lage des Grundstückes/ Verkehrsanbindung</td> <td>+</td> <td>Im Wohngebiet gelegen; enge Anfahrtswege und Wendemöglichkeiten eingeschränkt</td> <td>+++</td> <td>An einer Hauptstraße gelegen, Bushaltestelle wird geschaffen <i>Im Neubaugebiet</i></td> </tr> <tr> <td>2. Parkmöglichkeiten</td> <td>+</td> <td>Parkmöglichkeiten kaum vorhanden</td> <td>+++</td> <td>Ausreichende Parkmöglichkeiten werden geschaffen <i>falsch</i></td> </tr> <tr> <td>3. Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen</td> <td>+++</td> <td>Sporthalle, Lehrschwimmbecken, Mittagsangebot vorhanden, kein Sportplatz, Bibliothek</td> <td>++</td> <td>Sporthalle, Sportplatz, Mittagsangebot kann gemeinsam mit IGS genutzt werden, kein Lehrschwimmbecken <i>→ muß aufgeteilt werden</i></td> </tr> <tr> <td>4. Erweiterungsmöglichkeiten/ Reserven</td> <td>+</td> <td>Keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden</td> <td>++</td> <td>Begrenzte Erweiterung denkbar</td> </tr> <tr> <td>5. Planungsrechtliche Aspekte/ Erschließung</td> <td>+++</td> <td>Grundstück bereits erschlossen Keine Restriktionen</td> <td>+++</td> <td>Grundstück bereits erschlossen Teilverlegung Lärmschutzwall zum Sportplatz</td> </tr> <tr> <td>Nachbarschaftsnutzungskonflikte</td> <td>+</td> <td>Zusätzliche Verkehrsbelastung durch Erweiterung, im Wohngebiet gelegen</td> <td>++ +</td> <td>Zusätzliche Verkehrsbelastung durch Neubau an IGS, aber nicht im Wohngebiet gelegen, an Hauptstraße <i>falsch</i></td> </tr> <tr> <td>7. Synergien</td> <td>+++</td> <td>Ganzheitlicher Bildungsstandort; vorhandene Hausmeisterinfrastruktur nutzbar</td> <td>+</td> <td>Keine relevanten Synergien erzielbar</td> </tr> </tbody> </table>					Bewertungskriterium	Standort KTS	Bemerkung	Standort IGS	Bemerkung	1. Lage des Grundstückes/ Verkehrsanbindung	+	Im Wohngebiet gelegen; enge Anfahrtswege und Wendemöglichkeiten eingeschränkt	+++	An einer Hauptstraße gelegen, Bushaltestelle wird geschaffen <i>Im Neubaugebiet</i>	2. Parkmöglichkeiten	+	Parkmöglichkeiten kaum vorhanden	+++	Ausreichende Parkmöglichkeiten werden geschaffen <i>falsch</i>	3. Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen	+++	Sporthalle, Lehrschwimmbecken, Mittagsangebot vorhanden, kein Sportplatz, Bibliothek	++	Sporthalle, Sportplatz, Mittagsangebot kann gemeinsam mit IGS genutzt werden, kein Lehrschwimmbecken <i>→ muß aufgeteilt werden</i>	4. Erweiterungsmöglichkeiten/ Reserven	+	Keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	++	Begrenzte Erweiterung denkbar	5. Planungsrechtliche Aspekte/ Erschließung	+++	Grundstück bereits erschlossen Keine Restriktionen	+++	Grundstück bereits erschlossen Teilverlegung Lärmschutzwall zum Sportplatz	Nachbarschaftsnutzungskonflikte	+	Zusätzliche Verkehrsbelastung durch Erweiterung, im Wohngebiet gelegen	++ +	Zusätzliche Verkehrsbelastung durch Neubau an IGS, aber nicht im Wohngebiet gelegen, an Hauptstraße <i>falsch</i>	7. Synergien	+++	Ganzheitlicher Bildungsstandort; vorhandene Hausmeisterinfrastruktur nutzbar	+	Keine relevanten Synergien erzielbar	/ / /			/
Bewertungskriterium	Standort KTS	Bemerkung	Standort IGS	Bemerkung																																												
1. Lage des Grundstückes/ Verkehrsanbindung	+	Im Wohngebiet gelegen; enge Anfahrtswege und Wendemöglichkeiten eingeschränkt	+++	An einer Hauptstraße gelegen, Bushaltestelle wird geschaffen <i>Im Neubaugebiet</i>																																												
2. Parkmöglichkeiten	+	Parkmöglichkeiten kaum vorhanden	+++	Ausreichende Parkmöglichkeiten werden geschaffen <i>falsch</i>																																												
3. Nähe zu nutzungsrelevanten Einrichtungen	+++	Sporthalle, Lehrschwimmbecken, Mittagsangebot vorhanden, kein Sportplatz, Bibliothek	++	Sporthalle, Sportplatz, Mittagsangebot kann gemeinsam mit IGS genutzt werden, kein Lehrschwimmbecken <i>→ muß aufgeteilt werden</i>																																												
4. Erweiterungsmöglichkeiten/ Reserven	+	Keine weiteren Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden	++	Begrenzte Erweiterung denkbar																																												
5. Planungsrechtliche Aspekte/ Erschließung	+++	Grundstück bereits erschlossen Keine Restriktionen	+++	Grundstück bereits erschlossen Teilverlegung Lärmschutzwall zum Sportplatz																																												
Nachbarschaftsnutzungskonflikte	+	Zusätzliche Verkehrsbelastung durch Erweiterung, im Wohngebiet gelegen	++ +	Zusätzliche Verkehrsbelastung durch Neubau an IGS, aber nicht im Wohngebiet gelegen, an Hauptstraße <i>falsch</i>																																												
7. Synergien	+++	Ganzheitlicher Bildungsstandort; vorhandene Hausmeisterinfrastruktur nutzbar	+	Keine relevanten Synergien erzielbar																																												
					<p>Zwar grenzt das Areal der KTS an die Baugéstraße und an rückwärtige Bereiche der Frodshamstraße, die Haupteinschließung des Areals liegt gemäß Konzept jedoch an der südlichen Zufahrt im Bereich der Mörfelder Straße.</p> <p>Die für den Betrieb der Schule erforderlichen Stellplätze (Lehrkräfte, Hausmeister etc.) sowie eine „Kiss-and-Ride-Zone“ werden am südlichen Plangebietsrand geschaffen.</p> <p>Ob und inwieweit das Mittagsangebot dauerhaft als Lieferservice erbracht wird, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Gleichwohl sind ausreichend Verkehrsflächen für die reibungslose Anlieferung im Konzept vorgesehen. Unabhängig davon können die räumlichen Voraussetzungen zur Nutzung hinsichtlich der Mensa auch unabhängig vom Ort der Zubereitung der Mahlzeiten genutzt werden.</p> <p>Die Hauptzufahrt zum Grundstück sowie eine „Kiss-and-Ride-Zone“ befinden sich am südlichen Rand des Plangebietes. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich in relevantem Umfang Verkehre in das angrenzende Wohngebiet hineinziehen.</p>																																											

3 Einwender 3

Stellungnahme vom 26.08.2019

Verfahrensäußerung					Stellungnahme der Verwaltung			Änderung			BE
								TF	PL	BG	
<p>Hiermit bitten wir um weitergehende Stellungnahme zu den Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999, „Länger Weg III“. Einzusehen auf der Internetseite der Stadt Kelsterbach (identisch mit der Bekanntmachung in der</p>											

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p>Wochenzeitung „Kelsterbach aktuell“). Folgende Punkte sind uns in den o.g. Ausführungen unklar, weshalb wir um weitere Informationen bitten. Diese betreffen im Wesentlichen den geplanten Bau des Kleinspielfeldes in unmittelbarer Nähe der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung in der Frodshamstraße.</p>					
<p>1. Warum soll das neue Kleinspielfeld soweit im Norden des Plangebietes und auch soweit von den Umkleideräumen der Schule entfernt gebaut werden?</p>	<p>An das bestehende Umkleidegebäude anschließend wird eine Sporthalle errichtet. Da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Mörfelder Straße erfolgen soll, stehen für das Schulgebäude, den Pausenhof sowie die Sportanlage inklusive dem Kleinspielfeld lediglich die nördlichen Grundstücksteile zur Verfügung. Aussagen zur Alternativenprüfung hinsichtlich des Kleinspielfeldstandortes werden im Rahmen der Offenlage ergänzt.</p>	/	/	/	/
<p>2. Gibt es das Schallschutzgutachten schon und wenn ja, wo können wir es einsehen? Warum wurde es nicht mit veröffentlicht?</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sein.</p>	/	/	/	/
<p>3. Im Vorentwurf (Abbildung 7) ist beim Kleinspielfeld eingetragen: „Nutzungsbeschränkung gem. Schallschutzgutachten“ und an anderer Stelle in der Begründung des Vorentwurfs ist sinngemäß vermerkt, dass der Platz neben dem Schulsport auch den Vereinen zur Verfügung stehen soll. Das heißt nach unserem Verständnis, dass der Platz auch in unterrichtsfreien Zeiten und somit auch in den Abendstunden und an Wochenenden genutzt werden soll bzw. kann - die geplanten „Nutzungsbeschränkungen“ sind für uns nicht ersichtlich. Wie sind diese Beschränkungen definiert und wie sollen diese überwacht werden?</p>	<p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung von bis zu maximal 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Die Untersuchung wird im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.</p>	/	/	/	/
<p>4. Was geschieht mit dem Baumbestand, der sich jetzt an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets befindet?</p>	<p>Das Bebauungskonzept sieht für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets Baumstandorte in Form einer</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
	Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Eine abschirmende Begrünung in diesem Teil des Plangebietes ist somit auch nach Vorhabenumsetzung gegeben.				
5. In einer Bürgerinformation über den geplanten Neubau der KTS wurde von Herrn Bürgermeister Ockel zugesagt, auch eine „Einhausung“ des Kleinspielfeldes zu überprüfen. Ist dies geschehen, wenn ja - mit welchem Ergebnis?	Die Prüfung ist erfolgt. Im Ergebnis wäre eine zu hohe Einhausung zu errichten, um messbare Effekte für alle Geschosse der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erzielen. Dies würde wiederum zu einer teilweisen Verschattung der Grundstücke nördlich des Kleinspielfeldes führen und wurde daher nicht weiter verfolgt.	/	/	/	/
Sollten Ihre Antworten so bei uns eintreffen, dass eine fristgemäße Eingabe (bis zum 05.09.2019) unsererseits nicht mehr möglich ist, betrachten Sie bitte das nachstehend Aufgeführte als fristgerecht eingegangenen Einwand gegen die Planungen:	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit erneute Möglichkeit gegeben sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	/	/	/	/
EINWAND, gegen die Planung 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ in Flur 9: Wir wenden uns gegen den Bau eines Kleinspielfeldes im Rahmen des Neubaus der KTS im Osten der IGS wegen des damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden anlagenbezogenen und von den Benutzern ausgehenden Lärms. Dieser wird uns oder unseren Mieter erheblich in der üblichen Benutzung unseres Wohneigentums im Haus [REDACTED] beeinträchtigen. Durch den Bau und die damit verbundene Benutzung des Kleinspielfeldes wird sich der bereits vorhandene Lärmpegel durch die überlaute Klima- und Lüftungsanlage der IGS und den Betrieb der Frei- und Spielfläche des Kindergartens im Lavendelweg potenzieren und auf ein unerträgliches Maß erhöhen. Eine Wertminderung unseres Wohneigentums ist die direkte Folge. Durch Umplanung und Umsetzung des Vorhabens im Süden des Plangebietes und z.B. den Standorttausch mit der geplanten	Wie bereits dargestellt (s.o.) ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht von einer unzulässigen bzw. maßnahmen-erfordernden Geräuschbeeinträchtigung im Zuge der Verlegung des Kleinspielfeldes auszugehen. Grundsätzlich wären nach den Ergebnissen der Untersuchung sogar Nutzungen außerhalb der Schulzeiten möglich, ohne dass dies die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Lärmschutz begründen würde. Gegenüber dem Bestand kommt es ebenfalls nicht zu relevanten Mehrbelastungen. Ferner werden in der südlichen Teilfläche die notwendigen Stellplätze untergebracht. Auch von diesen gehen grundsätzlich Geräuschimmissionen aus, welche dann an anderer Stelle im Grundstück, z.B. im Norden, hätten platziert werden müssen.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Sporthalle könnten die Gefahren und Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung in der Frodshamstraße vermindert werden.</i>					
<i>Wir, [REDACTED] als unterzeichnete Wohnungseigentümerin, bitten weiterhin um die Beantwortung der folgenden Fragen:</i>					
<i>a. Wie wollen Sie verhindern, dass der Wendehammer in der Frodshamstraße nicht zum Mutti-Taxi-Platz wird?</i>	Um Eltern das Bringen und Holen von Kindern zu ermöglichen, werden entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer sogenannten „Kiss-and-Ride-Zone“, einer Bring-und-Abhol-Zone, errichtet werden. Der Bereich des Wendehammers soll für diese Art von Verkehr geschlossen werden. Dies kann jedoch nur auf dem Bebauungsplan nachgelagerter Ebene durch die Stadt Kelsterbach erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes liegt keine dafür notwendige Rechtsgrundlage zur Festsetzung vor.	/	/	/	/
<i>b. Wie kam es zu der Genehmigung eines Gewerbebetriebes in der Baugéstraße in der Branche Autoverleih? Schon jetzt sind die Straßenränder mit abgestellten Leihwagen dicht zugestellt. Muss eine solche Firma nicht eine größere Anzahl Stellplätze nachweisen? Ist ein solches zusätzliches Verkehrsaufkommen an einem Schulstandort erwünscht und der gesamten Planung zuträglich?</i>	Die Genehmigung eines Gewerbebetriebes der Branche Autoverleih in dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.	/	/	/	/
<i>c. Abschließend bitten wir Sie höflichst, uns mitzuteilen, wie die Planungen und auch die Beteiligung der Öffentlichkeit nun weiter gehen werden. Wie wird das B-Plan Änderungsverfahren vorangetrieben und in welcher Form und nach welchem Zeitplan wird es Widerspruchsmöglichkeiten geben? Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie sich in Ihrer Antwort nicht nur auf einen Hinweis auf die Amtlichen Bekanntmachungen (Internetseite und Kelsterbach aktuell) beschränken würden.</i>	Nach Erfassung und Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden eventuelle Anpassungs- oder Ergänzungserfordernisse in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingearbeitet. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit haben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Die Offenlage des Bebauungsplanes wird ortsüblich bekannt gemacht.	/	/	/	/

4 Einwender 4 **Stellungnahme vom 23.08.2019**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Folgende Punkte sind mir in den o.g. Ausführungen unklar, weshalb ich um weitere Informationen bitte. Diese betreffen im Wesentlichen den geplanten Bau des Kleinspielfeldes in unmittelbarer Nähe der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung in der Frodshamstraße.</i></p>					
<p>1. <i>Warum soll das neue Kleinspielfeld soweit im Norden des Plangebietes und auch soweit von den Umkleideräumen der Schule entfernt gebaut werden?</i></p>	<p>An das bestehende Umkleidegebäude anschließend wird eine Sporthalle errichtet. Da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Mörfelder Straße erfolgen soll, stehen für das Schulgebäude, den Pausenhof sowie die Sportanlage inklusive dem Kleinspielfeld lediglich die nördlichen Grundstücksteile zur Verfügung. Aussagen zur Alternativenprüfung hinsichtlich des Kleinspielfeldstandortes werden im Rahmen der Offenlage ergänzt.</p>	/	/	/	/
<p>2. <i>Gibt es das Schallschutzgutachten schon und wenn ja, wo kann ich es einsehen? Warum wurde es nicht mit veröffentlicht?</i></p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sein.</p>	/	/	/	/
<p>3. <i>Im Vorentwurf (Abbildung 7) ist beim Kleinspielfeld eingetragen: „Nutzungsbeschränkung gem. Schallschutzgutachten“ und an anderer Stelle in der Begründung des Vorentwurfs ist sinngemäß vermerkt, dass der Platz neben dem Schulsport auch den Vereinen zur Verfügung stehen soll. Das heißt nach meinem Verständnis, dass der Platz auch in unterrichtsfreien Zeiten und somit auch in den Abendstunden und an Wochenenden genutzt werden soll bzw. kann – die geplanten „Nutzungsbeschränkungen“ sind für mich nicht ersichtlich. Wie sind diese Beschränkungen definiert und wie sollen diese überwacht werden?</i></p>	<p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung von bis zu maximal 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
4. Was geschieht mit dem Baumbestand, der sich jetzt an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet?	Das Bebauungskonzept sieht für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets Baumstandorte in Form einer Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Eine abschirmende Begrünung in diesem Teil des Plangebietes ist somit auch nach Vorhabenumsetzung gegeben.	/	/	/	/
5. In einer Bürgerinformation über den geplanten Neubau der KTS wurde von Herrn Bürgermeister Ockel zugesagt, auch eine „Einhausung“ des Kleinspielfeldes zu überprüfen. Ist dies geschehen, wenn ja – mit welchem Ergebnis?	Die Prüfung ist erfolgt. Im Ergebnis wäre eine zu hohe Einhausung zu errichten, um messbare Effekte für alle Geschosse der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erzielen. Dies würde wiederum zu einer teilweisen Verschattung der Grundstücke nördlich des Kleinspielfeldes führen und wurde daher nicht weiter verfolgt.	/	/	/	/
Sollten Ihre Antworten so bei mir eintreffen, dass eine fristgemäße Eingabe (bis zum 05.09.2019) meinerseits nicht mehr möglich ist. Betrachten Sie bitte das nachstehend Aufgeführte als fristgerecht eingegangenen Einwand gegen die Planungen:	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit erneute Möglichkeit gegeben sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	/	/	/	/
Ich wende mich gegen den Bau eines Kleinspielfeldes im Rahmen des Neubaus der KTS im Osten der IGS wegen des damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden anlagenbezogenen und von den Benutzern ausgehenden Lärms. Dieser wird mich und meine Mieter erheblich in der üblichen Benutzung unseres Wohneigentums im Haus Frodshamstraße [REDACTED] beeinträchtigen. Durch den Bau und die damit verbundene Benutzung des Kleinspielfeldes wird sich der bereits vorhandene Lärmpegel durch die überlaute Klima- und Lüftungsanlage der IGS und den Betrieb der Frei- und Spielfläche des Kindergartens im Lavendelweg potenzieren und auf ein unerträgliches Maß erhöhen. Eine Wertminderung unseres Wohneigentums ist die direkte Folge. Durch Umplanung und Umsetzung des Vorhabens im Süden des Plangebietes und z.B. den Standorttausch mit der geplanten	Wie bereits dargestellt (s.o.) ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht von einer unzulässigen bzw. maßnahmen-erfordernden Geräuschbeeinträchtigung im Zuge der Verlegung des Kleinspielfeldes auszugehen. Grundsätzlich wären nach den Ergebnissen der Untersuchung sogar Nutzungen außerhalb der Schulzeiten möglich, ohne dass dies die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Lärmschutz begründen würde. Gegenüber dem Bestand kommt es ebenfalls nicht zu relevanten Mehrbelastungen. Ferner werden in der südlichen Teilfläche die notwendigen Stellplätze untergebracht. Auch von diesen gehen grundsätzlich Geräuschimmissionen aus, welche dann an anderer Stelle im Grundstück, z.B. im Norden, hätten platziert werden müssen.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Sporthalle könnten die Gefahren und Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung in der Frodshamstraße vermindert werden.</i>					
<i>Ich, [REDACTED] als unterzeichnete Wohnungseigentümerin und mein Sohn [REDACTED] als Benutzer der Wohnung (in Kelsterbach gemeldeter Bürger) bitten weiterhin um die Beantwortung der folgenden Fragen:</i>					
<i>a) Wie wollen Sie verhindern, dass der Wendehammer in der Frodshamstraße nicht zum Mutti-Taxi-Platz wird?</i>	Um Eltern das Bringen und Holen von Kindern zu ermöglichen, werden entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer sogenannten „Kiss-and-Ride-Zone“, einer Bring-und-Abhol-Zone, errichtet werden. Der Bereich des Wendehammers soll für diese Art von Verkehr geschlossen werden. Dies kann jedoch nur auf dem Bebauungsplan nachgelagerter Ebene durch die Stadt Kelsterbach erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes liegt keine dafür notwendige Rechtsgrundlage zur Festsetzung vor.	/	/	/	/
<i>b) Wie kam es zu der Genehmigung eines Gewerbebetriebes in der Baugéstraße in der Branche Autoverleih? Schon jetzt sind die Straßenränder mit abgestellten Leihwagen dicht zugestellt. Muss eine solche Firma nicht eine größere Anzahl Stellplätze nachweisen? Ist ein solches zusätzliches Verkehrsaufkommen an einem Schulstandort erwünscht und der gesamten Planung zuträglich?</i>	Die Genehmigung eines Gewerbebetriebes der Branche Autoverleih in dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.	/	/	/	/
<i>Abschließend bitten wir Sie höflichst, uns mitzuteilen, wie die Planungen und auch die Beteiligung der Öffentlichkeit nun weiter gehen wird. Wie wird das B-Plan-Änderungsverfahren vorangetrieben und in welcher Form und nach welchem Zeitplan wird es Widerspruchsmöglichkeiten geben?</i>	Nach Erfassung und Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden eventuelle Anpassungs- oder Ergänzungserfordernisse in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingearbeitet. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit haben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Die Offenlage des Bebauungsplanes wird ortsüblich	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
	bekannt gemacht.				

5 Einwender 5

Stellungnahme vom 24.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p>Hiermit bitten wir Sie um weitergehende Stellungnahme zu den Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“. Einzusehen auf der Internetseite der Stadt Kelsterbach (identisch mit der Bekanntmachung in der Wochenzeitung „Kelsterbach aktuell“).</p> <p>Folgende Punkte sind uns in den o.g. Ausführungen unklar, weshalb wir um weitere Informationen bitten. Diese betreffen im Wesentlichen den geplanten Bau des Kleinspielfeldes in unmittelbarer Nähe der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung in der Frodshamstraße 1 und 3.</p>					
<p>1. Warum soll das neue Kleinspielfeld soweit im Norden des Plangebietes und auch soweit von den Umkleideräumen der Schule entfernt gebaut werden?</p>	<p>An das bestehende Umkleidegebäude anschließend wird eine Sporthalle errichtet. Da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Mörfelder Straße erfolgen soll, stehen für das Schulgebäude, den Pausenhof sowie die Sportanlage inklusive dem Kleinspielfeld lediglich die nördlichen Grundstücksteile zur Verfügung. Aussagen zur Alternativenprüfung hinsichtlich des Kleinspielfeldstandortes werden im Rahmen der Offenlage ergänzt.</p>	/	/	/	/
<p>2. Gibt es das Schallschutzgutachten schon und wenn ja, wo können wir es einsehen? Warum wurde es nicht mit veröffentlicht?</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sein.</p>	/	/	/	/
<p>3. Im Vorentwurf (Abbildung 7) ist, beim Kleinspielfeld eingetragen: „Nutzungsbeschränkung gem.</p>	<p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p>4. <i>Schallschutzgutachten“ und an anderer Stelle in der Begründung des Vorentwurfs ist sinngemäß vermerkt, dass der Platz neben dem Schulsport auch den Vereinen zur Verfügung stehen soll. Das heißt nach unserem Verständnis, dass der Platz auch in unterrichtsfreien Zeiten und somit auch in den Abendstunden und an Wochenenden genutzt werden soll bzw. kann – die geplanten „Nutzungsbeschränkungen“ sind für uns somit nicht ersichtlich. Wie sind diese Beschränkungen definiert und wie sollen diese überwacht werden?</i></p>	<p>von bis zu maximal 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.</p>				
<p>5. <i>Was geschieht mit dem Baumbestand, der sich jetzt an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets befindet?</i></p>	<p>Das Bebauungskonzept sieht für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets Baumstandorte in Form einer Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Eine abschirmende Begrünung in diesem Teil des Plangebietes ist somit auch nach Vorhabenumsetzung gegeben.</p>	/	/	/	/
<p>6. <i>In einer Bürgerinformation über den geplanten Neubau der KTS wurde von Herrn Bürgermeister Ockel zugesagt, auch eine „Einhausung“ des Kleinspielfeldes zu überprüfen. Ist dies geschehen, wenn ja – mit welchem Ergebnis?</i></p>	<p>Die Prüfung ist erfolgt. Im Ergebnis wäre eine zu hohe Einhausung zu errichten, um messbare Effekte für alle Geschosse der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erzielen. Dies würde wiederum zu einer teilweisen Verschattung der Grundstücke nördlich des Kleinspielfeldes führen und wurde daher nicht weiter verfolgt.</p>	/	/	/	/
<p><i>Sollten Ihre Antworten so bei uns eintreffen, dass eine fristgemäße Eingabe (bis zum 05.09.2019) unsererseits nicht mehr möglich ist, betrachten Sie bitte das nachstehend Aufgeführte als fristgerecht eingegangenen Einwand gegen die Bebauungsplanungen:</i></p>	<p>Die Offenlage zum Bebauungsplan wird erst nach Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorbereitet und durchgeführt. Insofern besteht im Rahmen der Offenlage eine erneute Möglichkeit sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	/	/	/	/
<p><i>EINWAND, gegen die Planung 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ in Flur 9:</i></p> <p><i>Wir wenden uns gegen den Bau eines Kleinspielfeldes im</i></p>					

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Rahmen des Neubaus der KTS im Osten der IGS wegen des damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden anlagenbezogenen und von den Benutzern ausgehenden Lärms. Dieser wird unsere Familie erheblich in der üblichen Benutzung unseres Wohneigentums im Haus Frodshamstraße [REDACTED] beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Durch den Bau und die damit verbundene Benutzung des Kleinspielfeldes wird sich der bereits vorhandene Lärmpegel durch die überlaute Klima- und Lüftungsanlage der IGS und den Betrieb der Frei- und Spielfläche des Kindergartens im Lavendelweg potenzieren und auf ein unerträgliches Maß erhöhen. Eine Wertminderung unseres Wohneigentums ist die direkte Folge.</i></p> <p><i>Durch Umplanung und Umsetzung des Vorhabens im Süden des Plangebietes und z.B. den Standorttausch mit der geplanten Sporthalle könnten die Gefahren und Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung in der Frodshamstraße vermindert werden.</i></p>	<p>Wie bereits dargestellt (s.o.) ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht von einer unzulässigen bzw. maßnahmen-erfordernden Geräuschbeeinträchtigung im Zuge der Verlegung des Kleinspielfeldes auszugehen. Grundsätzlich wären nach den Ergebnissen der Untersuchung sogar Nutzungen außerhalb der Schulzeiten möglich, ohne dass dies die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Lärmschutz begründen würde. Gegenüber dem Bestand kommt es ebenfalls nicht zu relevanten Mehrbelastungen.</p> <p>Ferner werden in der südlichen Teilfläche die notwendigen Stellplätze untergebracht. Auch von diesen gehen grundsätzlich Geräuschimmissionen aus, welche dann an anderer Stelle im Grundstücke, z.B. im Norden, hätten platziert werden müssen.</p>				
<p><i>Wir, [REDACTED] und [REDACTED], als unterzeichnende Wohnungseigentümer bitten weiterhin um die Beantwortung der folgenden Fragen:</i></p>					
<p><i>Wie wollen Sie verhindern, dass der Wendehammer in der Frodshamstraße nicht zum Mutti-Taxi-Platz wird?</i></p>	<p>Um Eltern das Bringen und Holen von Kindern zu ermöglichen, werden entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer sogenannten „Kiss-and-Ride-Zone“, einer Bring-und-Abhol-Zone, errichtet werden. Der Bereich des Wendehammers soll für diese Art von Verkehr geschlossen werden. Dies kann jedoch nur auf dem Bebauungsplan nachgelagerter Ebene durch die Stadt Kelsterbach erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes liegt keine dafür notwendige Rechtsgrundlage zur Festsetzung vor.</p>	/	/	/	/
<p><i>Wie kam es zu der Genehmigung eines Gewerbebetriebes in der Baugéstraße in der Branche Autoverleih? Schon jetzt sind die Straßenränder mit abgestellten Leihwagen dicht zugestellt. Muss eine solche Firma nicht eine größere Anzahl Stellplätze</i></p>	<p>Die Genehmigung eines Gewerbebetriebes der Branche Autoverleih in dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>nachweisen? Ist ein solches zusätzliches Verkehrsaufkommen an einem Schulstandort erwünscht und der gesamten Planung zuträglich?</i>					
<i>Abschließend bitten wir Sie höflichst, uns mitzuteilen, wie die Planungen und auch die Beteiligung der Öffentlichkeit nun weiter gehen werden. Wie wird das B-Plan-Änderungsverfahren vorangetrieben und in welcher Form und nach welchem Zeitplan wird es Widerspruchsmöglichkeiten geben?</i>	Nach Erfassung und Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden eventuelle Anpassungs- oder Ergänzungserfordernisse in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingearbeitet. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit haben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Die Offenlage des Bebauungsplanes wird ortsüblich bekannt gemacht.	/	/	/	/

6 Einwender 6

Stellungnahme vom 29.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Nach vorheriger Information über die veröffentlichten Planungen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ auf der Internetseite der Stadt Kelsterbach (identisch mit der Bekanntmachung in der Wochenzeitung „Kelsterbach aktuell“), begab ich mich am 13.08.2019 zu Ihnen ins Rathaus Kelsterbach, um in die Originalunterlagen Einsicht zu nehmen. Leider konnte auch die Einsicht in den Bebauungsplan die anstehenden Fragen nicht klären. Daher wende ich mich nun schriftlich an Sie und bitte um Stellungnahme zu folgenden Punkten, die im Wesentlichen den geplanten Bau des Kleinspielfeldes in unmittelbarer Nähe der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung in der Frodshamstraße betreffen.</i>					
<i>1. Warum soll das neue Kleinspielfeld soweit im Norden des Plangebietes und auch soweit von den Umkleideräumen</i>	An das bestehende Umkleidegebäude anschließend wird eine Sporthalle errichtet. Da die verkehrliche	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>entfernt gebaut werden?</i>	Erschließung des Plangebietes über die südlich gelegene Mörfelder Straße erfolgen soll, stehen für das Schulgebäude, den Pausenhof sowie die Sportanlage inklusive dem Kleinspielfeld lediglich die nördlichen Grundstücksteile zur Verfügung. Aussagen zur Alternativenprüfung hinsichtlich des Kleinspielfeldstandortes werden im Rahmen der Offenlage ergänzt.				
2. <i>Gibt es das Schallschutzgutachten schon und wenn ja, wo kann ich es einsehen? Warum wurde es nicht mit veröffentlicht?</i>	Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zur Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sein.	/	/	/	/
3. <i>Im Vorentwurf (Abbildung 7) ist, wenn auch nur unter Zuhilfenahme einer stark vergrößernden Lupe (auch die Originalunterlagen in Ihrem Hause enthielten keinen „normal großen“ und damit gut lesbaren Plan – bürgerfreundlich? Transparent?) beim Kleinspiel eingetragen: „Nutzungsbeschränkungen gem. Schallschutzgutachten“ und an anderer Stelle in der Begründung des Vorentwurfs ist sinngemäß vermerkt, dass der Platz neben dem Schulsport auch den Vereinen zur Verfügung stehen soll. Das heißt doch, dass der Platz auch in unterrichtsfreien Zeiten und somit auch an Wochenenden genutzt werden soll – die geplanten „Nutzungsbeschränkungen“ konnte ich nicht einsehen! Wie wird die Benutzung geregelt und wie sollen ggf. Ausgesprochene Beschränkungen überwacht werden?</i>	Im Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung werden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung von bis zu maximal 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.	/	/	/	/
4. <i>Was geschieht mit dem Baumbestand, der sich jetzt an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets befindet?</i>	Das Bebauungskonzept sieht für den nordwestlichen Bereich des Plangebiets Baumstandorte in Form einer Baumreihe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vor. Eine abschirmende Begrünung in diesem Teil des Plangebietes ist somit auch nach Vorhabenumsetzung gegeben.	/	/	/	/
5. <i>In einer Bürgerinformation über den geplanten Neubau der KTS wurde von Herrn Bürgermeister Ockel zugesagt,</i>	Die Prüfung ist erfolgt. Im Ergebnis wäre eine zu hohe Einhausung zu errichten, um messbare Effekte für alle	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>auch eine „Einhausung“ des Kleinspielfeldes zu überprüfen. Ist dies geschehen, wenn ja – mit welchem Ergebnis?</i>	Geschosse der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erzielen. Dies würde wiederum zu einer teilweisen Verschattung der Grundstücke nördlich des Kleinspielfeldes führen und wurde daher nicht weiter verfolgt.				
<i>Sollten Ihre Antworten so bei mit eintreffen, dass eine fristgemäße Eingabe (bis zum 05.09.2019) meinerseits nicht mehr möglich ist, betrachten Sie bitte das nachstehend Aufgeführte als fristgerecht eingegangenen Einwand gegen die Planungen:</i>	Die Offenlage zum Bebauungsplan wird erst nach Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorbereitet und durchgeführt. Insofern besteht im Rahmen der Offenlage eine erneute Möglichkeit sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.	/	/	/	/
<i>Wir wenden uns gegen den Bau eines Kleinspielfeldes im Rahmen des Neubaus der KTS im Osten der IGS wegen des damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden anlagenbezogenen und von den Benutzern ausgehenden Lärms. Dieser wird uns erheblich in der üblichen Benutzung unseres Wohneigentums [REDACTED] im Haus Frodshamstraße [REDACTED] beeinträchtigen. Durch den Bau und die damit verbundene Benutzung des Kleinspielfeldes wird sich der bereits vorhandene Lärmpegel durch die überlaute Klima- und Lüftungsanlage der IGS und den Betrieb der Frei- und Spielfläche des Kindergartens im Lavendelweg direkt potenzieren und auf ein unerträgliches Maß erhöhen. Eine Wertminderung unseres Wohneigentums ist die direkte Folge. Durch Umplanung und Umsetzung des Vorhabens im Süden des Plangebietes und z.B. den Standorttausch mit der geplanten Sporthalle könnten die Gefahren und Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung in der Frodshamstraße vermindert werden.</i>	Wie bereits dargestellt (s.o.) ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht von einer unzulässigen bzw. maßnahmen-erfordernden Geräuschbeeinträchtigung im Zuge der Verlegung des Kleinspielfeldes auszugehen. Grundsätzlich wären nach den Ergebnissen der Untersuchung sogar Nutzungen außerhalb der Schulzeiten möglich, ohne dass dies die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Lärmschutz begründen würde. Gegenüber dem Bestand kommt es ebenfalls nicht zu relevanten Mehrbelastungen. Ferner werden in der südlichen Teilfläche die notwendigen Stellplätze untergebracht. Auch von diesen gehen grundsätzlich Geräuschimmissionen aus, welche dann an anderer Stelle im Grundstück, z.B. im Norden, hätten platziert werden müssen.	/	/	/	/

7 Einwender 7 **Stellungnahme vom 29.08.2019**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen und bitten zu nachfolgenden Punkten um Stellungnahme.</i></p> <p><i>Es ist uns nicht neu, dass die zu Verfügung stehende Grünfläche für den Neubau der KTS genutzt werden soll, obwohl Aussagen seitens der Stadt vor Fertigstellung der Wohnungen in der Frodshamstraße anderes behaupteten.</i></p>					
<p>1. <i>Der bestehende Kunstrasenplatz soll kostenintensiv rückgebaut werden, damit nun im Norden ein neues Kleinspielfeld entstehen soll. Da auch eine Nutzung durch die hiesigen Vereine vorgesehen ist, wird unsere abendliche Ruhezeit erheblich gestört werden. Nicht nur tagsüber während des Schulbetriebs ist dann mit erhöhtem Lärmaufkommen zu rechnen, sondern durch Vereinsnutzung auch abends und wochenends.</i></p> <p><i>Bei Kauf unserer Wohnung (██████) wurde uns mitgeteilt, dass die damals zu bebauende Fläche Lavendelweg 1-3 ein städtisches Grundstück sei und auf kurz oder lang bebaut würde. Dass dort dann ein Kindergarten gebaut wurde, wurde vor dem Kauf unseres Wohneigentums nicht bekannt gegeben. In Zusammenspiel mit dem geplanten Bau der KTS, mit dem unmittelbar angrenzenden Kleinspielfeld, bedeutet dies insgesamt eine erhebliche Wertminderung unseres Wohneigentums durch Lärmbelästigung.</i></p>	<p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung von bis zu maximal 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.</p> <p>Kenntnisnahme. Zum damaligen Zeitpunkt entsprach dies der Planungs- und Entwicklungsabsicht der Stadt Kelsterbach. Aufgrund aktueller Entwicklungen, der städtischen Bedarfsplanung sowie insbesondere zur Sanierungsbedürftigkeit des Altstandortes der Grundschule, der sinnvoll zu nutzenden Synergien zwischen den beiden Schulen hinsichtlich der Sportanlagen sowie hinsichtlich der Lage direkt im Wohngebiet und damit im unmittelbaren Einzugsgebiet der Grundschule, wurde seitens der Stadt die Standortwahl getroffen. Darüber hinaus war ein Großteil der Grünfläche bereits mit Sportanlagen belegt.</p> <p>Es besteht zudem kein Anspruch darauf, dass benachbarte Grün- und Freiflächen in öffentlichem Eigentum nicht überplant werden. Es besteht kein Recht auf „schöne Aussicht“.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Herr Ockel hatte in einer Bürgerinformation zum Neubau der KTS zugesagt, eine „Einhausung“ der Kleinfeldanlage zu überprüfen. Ist dies geschehen und mit welchem Ergebnis?</i></p> <p><i>Wir fordern von Ihnen, dass uns das Schallschutzgutachten zum Kleinspielfeld offengelegt und zugänglich gemacht wird und entsprechende Maßnahmen vorgenommen werden, um die Anwohner der Frodshamstraße vor der Lärmbelastigung zu schützen.</i></p>	<p>Die Prüfung ist erfolgt. Im Ergebnis wäre eine zu hohe Einhausung zu errichten, um messbare Effekte für alle Geschosse der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu erzielen. Dies würde wiederum zu einer teilweisen Verschattung der Grundstücke nördlich des Kleinspielfeldes führen und wurde daher nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sein. Im Rahmen der Offenlage besteht für BürgerInnen die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben. Die schalltechnische Untersuchung soll prüfen, ob und in welcher Form Maßnahmen zu ergreifen sind, um die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an der angrenzenden Bebauung einzuhalten.</p>				
<p>2. <i>Der aktuelle Baumbestand dient bisweilen als Lärm-, Sicht- und Sonnenschutz. Außerdem wertet er den Ausblick von unserem Grundstück aus auf. Im Hinblick auf den Klimawandel wäre ein Rückbau dieser teils alten und massiven Bäume nachlässig. Auch das geplante Projekt „Klimainsel Kelsterbach“ würde dadurch an Glaubwürdigkeit verlieren.</i></p> <p><i>Wir würden als Grundstücksbesitzer sowohl Blicken von Fußgängern, als auch der Schüler der IGS und Nutzern des Kleinspielfeldes schutzlos ausgeliefert.</i></p>	<p>Das Konzept „Klimainsel Kelsterbach“ umfasst Flächen in zentraler Kelsterbacher Lage südlich der Mörfelder Straße und damit zum einen höher verdichtete und weitestgehend von privaten Grünflächen geprägte Teilbereiche der Stadt, zum anderen explizit weder den Bereich Frodshamstraße / Baugéstraße noch das Plangebiet.</p> <p>Zugleich ist auch das Vorhaben geprägt von weitläufigen Grün- und Freiflächen sowie der Anpflanzung zusätzlicher Bäume.</p> <p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie entlang der nördlichen Grenze des Kleinspielfeldes ist die Pflanzung von Baumreihen zur Abschirmung vorgesehen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist kein Fußweg vorgesehen, weshalb Beeinträchtigungen durch Blicke von Fußgängern nicht zu erwarten sind.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Wir haben uns 2014 für den Kauf dieser Wohnung entschieden, da wir hier für uns, unsere Kinder und unsere Hunde ein schönes und angenehmes Zuhause für immer schaffen wollten. Wir werden nun zukünftig von Nutzern der Wege, von Nutzern des Kleinspielfeldes, vermutlich auch von haltenden und parkenden Mama-Taxis im Wendehammer der Frodshamstraße umgeben sein und die bisherige Ruhe nach Schulschluss des IGS und des Kindergartens sowie am Wochenende wird vergangen sein.</i></p> <p><i>Wir fordern, dass der aktuelle Baumbestand so in die Planung integriert wird, dass dieser erhalten bleibt.</i></p>	<p>Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wege sind im aktuellen Bestand nicht ausgebaut. Im zukünftigen Bebauungsplan sind südlich der Frodshamstraße keine öffentlichen Fußwege mehr vorgesehen. Um Eltern das Bringen und Holen von Kindern zu ermöglichen, werden entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer „Kiss-and-Ride-Zone“ errichtet werden. Um die Immissionsrichtwerte der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete einzuhalten, wird in einem Schallschutzgutachten geprüft, ob und welche Schutzmaßnahmen zu ergreifen sind.</p> <p>Hierzu s.o.</p>				
<p>3. <i>Wie es sich im Lavendelweg 1-3, trotz intensiven Bemühungen von Seiten der KiTa-Leitung, als auch durch Bemühungen durch Halteverbotsschilder zeigt, ist das Verhalten vieler Menschen ignorant und das „wilde Parken“ nimmt dort kein Ende. Auch die derzeitige Verkehrssituation an der KTS in der Friedensstraße 2 ist außerordentlich unbefriedigend. Solch ein Parkverhalten ist ebenfalls im Wendehammer der Frodshamstraße zu erwarten. Nicht zuletzt, weil dort zwei Zauntore eingezeichnet sind. Wo ich meine Kinder derzeit sorglos und glücklich spielen sehe, wird es zukünftig nicht mehr ausreichend sicher sein. Wir fordern eine zuverlässige Verkehrsregelung im Schulbereich, die die Frodshamstraße von aufkommendem Durchgangsverkehr entlastet.</i></p>	<p>Aufgrund des Ausbaus als Sackgasse ist in der Frodshamstraße das Aufkommen von Durchgangsverkehr nicht möglich. Um das Holen und Bringen der Schüler durch ihre Eltern zu regeln, ist entlang der Mörfelder Straße die Errichtung von Stellplätzen in einer „Kiss-and-Ride-Zone“ vorgesehen.</p>	/	/	/	/
<p><i>Sollten Sie den vorgenannten Forderungen nicht nachkommen können und entsprechendes Schallschutzgutachten nicht zeitnah vorliegen, sodass wir bis zum 5. September 2019 unseren Einwand vorbringen können, sehen Sie das nachstehend Aufgeführte als fristgerecht eingegangenen Einwand gegen die Planungen:</i></p>	<p>Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zur Offenlage ergänzt. Die Offenlage zum Bebauungsplan wird erst nach Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorbereitet und durchgeführt. Insofern besteht im Rahmen der Offenlage eine erneute Möglichkeit sich am</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
	Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.				
<p>EINWAND gegen die Planung 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 Länger Weg III“ in Flur 9:</p> <p><i>Wir, die unterzeichnenden Wohnungseigentümer ██████ und ██████, wenden uns gegen den Bau eines Kleinspielfeldes im Rahmen des Neubaus der KTS im Osten der IGS wegen des damit unmittelbar in Zusammenhang stehenden anlagenbezogenen Lärms. Dieser wird uns erheblich in der üblichen Benutzung unseres Wohneigentums ██████ stören.</i></p>	<p>Wie bereits dargestellt (s.o.) ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung nicht von einer unzulässigen bzw. maßnahmen-erfordernden Geräuschbeeinträchtigung im Zuge der Verlegung des Kleinspielfeldes auszugehen. Grundsätzlich wären nach den Ergebnissen der Untersuchung sogar Nutzungen außerhalb der Schulzeiten möglich, ohne dass dies die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Lärmschutz begründen würde. Gegenüber dem Bestand kommt es ebenfalls nicht zu relevanten Mehrbelastungen. Ferner werden in der südlichen Teilfläche die notwendigen Stellplätze untergebracht. Auch von diesen gehen grundsätzlich Geräuschimmissionen aus, welche dann an anderer Stelle im Grundstück, z.B. im Norden, hätten platziert werden müssen.</p>	/	/	/	/
<p><i>Durch den Bau und die damit verbundene Benutzung des Kleinspielfeldes wird sich der bereits vorhandene Lärmpegel durch die überlaute Klima- und Lüftungsanlage der IGS und der Frei- und Spielfläche des Kindergartens im Lavendelweg potenzieren und auf ein unerträgliches Maß erhöhen. Eine Wertminderung ist die direkte Folge.</i></p>	Hierzu s.o.	/	/	/	/
<p><i>Durch Umplanung und Umsetzung des Vorhabens im Süden des Plangebietes und z.B. den Standorttausch mit der geplanten Sporthalle, könnten die Beeinträchtigungen für die Wohnungen in der Frodshamstraße vermindert werden.</i></p>	<p>Im Plangebietsbestand ist ein Gebäude mit Umkleidekabinen sowie Duschräumen vorhanden. Dieses liegt südlich angrenzend an den bisher errichteten Sportplatz. Die Neuplanung der Schule sieht die Erhaltung des Umkleidegebäudes sowie die Errichtung einer Sporthalle vor. Die Sporthalle wird Teile des bisherigen Sportplatzes umfassen und an das Umkleidegebäude direkt anschließen bzw. dieses baulich integrieren. Ein Standorttausch der Sporthalle mit dem Kleinspielfeld ist daher unter anderem aufgrund der Synergieeffekte durch Erhaltung des Umkleidegebäudes nicht möglich.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Wir bitten Sie höflichst uns mitzuteilen, wie die weiteren Planungen und die Beteiligung der Öffentlichkeit angedacht sind. In welcher Form und nach welchem Zeitplan wird es Widerspruchsmöglichkeiten geben?</i>	Nach Erfassung und Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden eventuelle Anpassungs- oder Ergänzungserfordernisse in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage eingearbeitet. Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit haben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abzugeben. Die Offenlage des Bebauungsplanes wird ortsüblich bekannt gemacht.	/	/	/	/

8 Einwender 8 **Stellungnahme vom 05.09.2019**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Länger Weg III – 2. Änderung“ ein.</i>					
<i>Allgemeine Stellungnahme: Umwidmung der Grünfläche Für uns ist die Begründung der Stadt zur Notwendigkeit des Baus einer neuen Grundschule an diesem Standort nicht nachvollziehbar. Außer dem bestehenden und dem von der Stadt für den Neubau anvisierten Standort wurden keine weiteren Standorte in Betracht gezogen. Als erstes Ziel wird „Die Errichtung eines neuen Grundschulstandortes in direkter Nähe der bestehenden integrierten Gesamtschule“ genannt. Für die Notwendigkeit einer räumlichen Nähe zwischen beiden Einrichtungen besteht keine hinreichende Begründung, da sich laut Bebauungsplan keine</i>	Die beiden für den Neubau der KTS infrage stehenden Standorte wurden anhand verschiedener Kriterien bewertet. Hierbei wurde, die Variante des Ausbaus des Altstandortes betreffend, mehrere Nachteile festgestellt, welche an dem nun vorgesehenen Standort nicht vorliegen. Unter anderem fällt für die Sanierungsvariante am Altstandort die Notwendigkeit von Interimsmaßnahmen an. Synergieeffekte durch den geplanten Schulcampus sollen durch eine gemeinsame Nutzung von Sport- Außenanlagen entstehen. Hierzu ist eine Standortnähe beider Schulen von Vorteil.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>oder so gut wie keine Synergieeffekte aus der Nähe beider Einrichtungen ergeben.</i>					
<p><i>Um einen Ausgleich für die vielen neuen Bewohner im Neubaugebiet „Länger Weg III“ zu schaffen, ist die Einrichtung bzw. Erhaltung einer ausreichend großen Grünfläche zwingend notwendig. In dem aktuellen Bebauungsplan wird auf den „Landschaftsplan der Metropolregion FrankfurtRheinMain“ aus dem Jahr 2000 Bezug genommen. Dieser beschreibt als Entwicklungsziel für das aktuelle Plangebiet eine Sicherstellung von Grünflächen „die in besonderem Maß der Erholung dienen in Form einer Parkanlage...“. Des Weiteren sollte die Fläche laut Landschaftsplan „klimatischen Zwecken“ dienen.</i></p> <p><i>Bei der Erschließung des Gebietes wurden den Eigentümern 40 % der Fläche als Erschließungsumlage abgezogen mit der Begründung durch viel Begrünung ein hochwertiges Wohngebiet anbieten zu können. Wir haben uns aus diesem Grund neben vielen anderen möglichen Alternativen bewusst für den Kauf eines Grundstücks in Kelsterbach, angrenzend an die geplante Grünanlage entschieden. Dadurch, dass diese nun nicht umgesetzt werden soll, wird einerseits der Landschaftsplan</i></p>	<p>Zum damaligen Zeitpunkt entsprach dies der Planungs- und Entwicklungsabsicht der Stadt Kelsterbach und wurde entsprechend in den Landschaftsplan übertragen. Gleichwohl galt diese Darstellung aus dem Landschaftsplan lediglich für den Bereich des Sportplatzes sowie der direkt daran angrenzenden Flächen. Aufgrund aktueller Entwicklungen, der städtischen Bedarfsplanung sowie zur Sanierungsbedürftigkeit des Altstandortes der Grundschule, der sinnvoll zu nutzenden Synergien zwischen den beiden Schulen hinsichtlich der Sportanlagen sowie hinsichtlich der Lage direkt im Wohngebiet und damit im unmittelbaren Einzugsgebiet der Grundschule, wurde seitens der Stadt die Standortwahl getroffen. Darüber hinaus war ein Großteil der Grünfläche bereits mit Sportanlagen belegt.</p> <p>Gleichwohl wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Etwaige daraus hervorgehende notwendige Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz werden zur Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingearbeitet und schlagen sich in den Festsetzungen – also verbindlichen Planungszielen, wieder.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>ignoriert und andererseits unser Haus und Grundstück entwertet, auch in den Augen potentieller Käufer. Realistisch betrachtet, verengt sich die potentielle Käufergruppe damit ausschließlich auf Familien mit Kindern.</i>					
<i>Zweites Ziel ist der „Neubau der Karl-Treutel-Schule und Erweiterung der Kapazitäten auf eine 5-Zügigkeit“. Dieses Ziel ist bereits heute erreicht und ein Neubau daher nicht notwendig.</i>	Die beiden für den Neubau der KTS infrage stehenden Standorte wurden anhand verschiedener Kriterien bewertet. Hierbei wurde, die Variante des Ausbaus des Altstandortes betreffend, mehrere Nachteile festgestellt, welche an dem nun vorgesehenen Standort nicht vorliegen. Unter anderem fällt für die Sanierungsvariante am Altstandort die Notwendigkeit von Interimsmaßnahmen an. Synergieeffekte durch den geplanten Schulcampus sollen durch eine gemeinsame Nutzung von Sport-Außenanlagen etc. entstehen. Hierzu ist eine Standortnähe beider Schulen von Vorteil.	/	/	/	/
<i>Drittes Ziel ist die „Sicherung des Angebotes an Grundschulkapazitäten in der Stadt Kelsterbach“ welches ebenfalls bereits durch den bestehenden Schulkomplex erreicht ist.</i>	S.o.	/	/	/	/
<i>Viertes Ziel ist die „Zusammenführung der Grund- und Gesamtschulstandorte an einem Schulcampus“ – dies scheint nicht mehr verfolgt zu werden, da beide Schulen laut Bebauungsplan komplett voneinander getrennt sind. Wie oben angemerkt, ist ein Neubau neben der Gesamtschule damit nicht begründbar. Zudem ist zu befürchten, dass ein solcher Schulcampus eine weitere Konzentration des Verkehrs in dem Wohngebiet zur Folge haben wird. Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich bereits die Kindertagesstätte „KinderTandem“. Das tägliche Holen und Bringen der Kinder durch die Eltern mit Kraftfahrzeugen und die Sackgassenlage der Einrichtung, führen immer wieder zur Verstopfung der Wohnstraße (Lavendelweg und angrenzende Straßen),</i>	Synergieeffekte durch den geplanten Schulcampus sollen durch eine gemeinsame Nutzung von Sport-Außenanlagen entstehen. Hierzu ist eine Standortnähe beider Schulen von Vorteil. Der Bebauungsplan sieht keine Trennung der beiden Schulgrundstücke vor. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist im Bereich der Sport-Außenanlagen ein Durchgang zwischen beiden Grundstücken vorgesehen. Um das Holen und Bringen der Kinder durch die Eltern zu ermöglichen und das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu soweit möglich zu steuern, sind entlang der Mörfelder	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>fehlenden oder missbräuchlich benutzte Bewohnerparkplätzen und gefährliche Verkehrssituationen an unübersichtlichen Kreuzungen, noch verstärkt durch fehlende Fußgängerwege.</i>	Straße Stellplätze in einer „Kiss-and-Ride-Zone“ geplant. Zudem sind entlang der Baugéstraße sowie als Querverbindung zwischen der Baugéstraße und der Mörfelder Straße Fußwege geplant.				
<u>Detaillierte Stellungnahme: Bebauungsplan</u> <i>Der Wirtschaftsweg bzw. die Feuerwehrezufahrt im Norden des Planungsgebietes (angrenzend an die Gärten der Häuser der Frodshamstraße 5-33) muss an beiden Seiten durch einen Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern eingefasst werden.</i>	Die Feuerwehrezufahrt im Norden des Plangebietes soll gemäß der Freianlagenplanung an beiden Seiten durch Pflanzungen eingefasst werden. Nördlich der Feuerwehrezufahrt – und somit den Häusern Frodshamstraße 5 bis 33 zugewandt – soll eine abschirmende Baumreihe sowie ein Blühstreifen mit Wildkräutern und Gräsern gepflanzt werden. Südlich der Feuerwehrezufahrt sollen ebenfalls eine Baumreihe sowie Strauch- und Formhecken gepflanzt werden.	/	/	/	/
<i>Um uns als Anwohnern der Frodshamstraße weiterhin den Zugang zu unseren Grundstücken von Süden zu ermöglichen, muss uns Wegerecht über die Versorgungsstraße eingeräumt werden.</i>	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anlage des wegebegleitenden Grünstreifens kann keine rückwärtige Zugänglichkeit der Grundstück Frodshamstraße 5 bis 33 ermöglichen. Ein solches Wegerecht ist auch im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt, aus dem sich ein entsprechender Anspruch ableiten ließe.	/	/	/	X
<i>Weitere Nutzer (Eltern etc.) darf es für diesen Wirtschaftsweg nicht geben und eine potentiell missbräuchliche Nutzung muss durch Schilder untersagt werden.</i>	Die vorgesehene Zufahrt wird durch ein Schiebeter von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt werden und soll als Anlieferungs- sowie Feuerwehrezufahrt fungieren.	/	/	/	/
<i>Durch die Schulgebäude, den Pausenhof, den Unterricht im Freien und die Sportanlage ist mit einem erhöhten Lärmaufkommen zu rechnen. Um den Lärmpegel zu minimieren muss auch im Norden des Planungsgebietes eine Lärmschutzwand (Höhe 2,5 m, Gabionen – analog zur geplanten Lärmschutzwand im Süden des Planungsgebietes an den Parkplätzen) errichtet werden. Aktuell ist laut Bebauungsplan nur ein Zaun geplant, den wir aufgrund der oben erwähnten Lärmquellen in unmittelbarer Nähe für die Abschirmung als</i>	Um die an das Schulgelände angrenzende Wohnbebauung vor negativen Auswirkungen durch Lärm zu schützen, wird ein Schallschutzgutachten erstellt. Ziel des Gutachtens ist es, zu überprüfen, ob die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete in der Umgebung des Plangebietes eingehalten werden können bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um diese einzuhalten.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>untauglich erachten. Ein Tausch der Flächen „Unterricht im Freien“ mit dem Schulgarten/Teich würde ebenfalls helfen um die Lärmbelastung durch 455 Schüler für die Anwohner weiter zu minimieren.</i>					
<i>Zur räumlichen Trennung der Wohnbebauung von den Schulgebäuden halten wir einen Grünstreifen ähnlich wie im Norden des Wohngebietes Länger Weg (hinter Fingerhutweg und Fliederweg) für zwingend notwendig. Es sollte schließlich nicht der Eindruck erweckt werden, dass der Grünstreifen neben dem Wohngebäude wesentlich breiter und die Anlage allgemein wesentlich attraktiver gestaltet ist, als im restlichen Wohngebiet. Wir fordern daher eine Verbreiterung des Grünstreifens und die Anpflanzung von geeigneten Sträuchern und Bäumen. Wir möchten, dass die bestehenden Bäume umgepflanzt und in dem geplanten Grünstreifen hinter den Gärten der Frodshamstraße 5-33 integriert werden. Diese gut gewachsenen Bäume dürfen nicht komplett durch junge Bäume mit kleinen Kronen ersetzt werden. Die bestehende Schutzwirkung würde sonst erst nach Jahrzehnten wieder erreicht werden.</i>	Inwieweit eine Verpflanzung von Bestandsbäumen möglich ist, ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Freianlagenplanung der KTS sieht vor, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze fast durchgängig von West nach Ost zwei parallele Baumreihen anzulegen und die Blühstreifen mit Wildkräutern und Gräsern anzulegen.	/	/	/	/
<i>Ein Zugang zur Schule durch Eltern und Kinder über geplante Zauntüren im Norden des Planungsgebietes muss in jedem Fall unterbunden werden, ansonsten ist eine Verschärfung des bestehenden Parkchaos durch das Kinder-Tandem sowie eine erhöhte Unfallgefahr vorprogrammiert. Der Wendehammer in der Frodshamstraße muss weiterhin für Anwohnerparken zur Verfügung stehen und nicht als Halterverbot umgewidmet um dann regelwidrig als Elterntaxi-Parkplatz genutzt zu werden. Das Kinder-Tandem (detaillierte Ausführungen oben) zeigt bereits heute, wie problematisch eine Sackgassenlage einer Kindereinrichtung für den Verkehr und die Bewohner ist. Auch dort wird das Halterverbot bereits täglich von Eltern ignoriert.</i>	Um Eltern das Bringen und Holen von Kindern zu ermöglichen, werden entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer sogenannten „Kiss-and-Ride-Zone“, einer Bring-und-Abhol-Zone, errichtet werden. Der Bereich des Wendehammers soll für diese Art von Verkehr geschlossen werden. Dies kann jedoch nur auf dem Bebauungsplan nachgelagerter Ebene durch die Stadt Kelsterbach erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes liegt keine dafür notwendige Rechtsgrundlage zur Festsetzung vor.	/	/	/	/
<i>Aktuell wird die Baugéstraße – und damit öffentlicher Raum – von der chinesischen Mietwagenfirma Gipin Car als gewerblicher Parkplatz genutzt. Wir sehen es im Zusammenhang mit der</i>	Die Genehmigung eines Gewerbebetriebes der Branche Autoverleih in dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet ist nicht Gegenstand dieses	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>weiteren Verdichtung im Wohngebiet durch den Schulneubau als notwendig an, die missbräuchliche Nutzung der Parkflächen durch die Mietwagenfirma, auch unabhängig von dem möglichen Bau der Schule, zu unterbinden. Für eine solche Nutzung gibt es in einem Wohngebiet keine Daseinsberechtigung und keinen Platz – öffentliche Parkplätze dürfen nicht gewerblich genutzt werden! Durch die Wechselwirkung mit dem Bau der Schule (Baufahrzeuge und Privatwagen von Bauarbeitern) und Besucherparken, befürchten wir eine Verschlimmerung der Parksituation inklusive erhöhtem Lärmaufkommen durch den Verkehr sowie eine erhöhte Unfallgefahr für spielende Kinder, Fußgänger und Radfahrer.</i>	Bebauungsplanes. Bauverkehr und Baustellenlärm sind nicht zu verhindernde, mit Baustellen einhergehende Nebenwirkungen, welche nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind.				
<i>Um die Lärm- und Müllbelastung für die Häuser der Frodshamstraße zu minimieren, darf der Wirtschaftsweg/die Versorgungsstraße im Norden nicht als Schulweg eingeplant werden. Auch ist die Frodshamstraße 5-33 als Privatstraße auf den Grundstücken der Eigentümer errichtet, der öffentliche Durchgang ist per Hinweisschild ausgeschlossen.</i>	Der Weg im Norden des Plangebietes ist als Anlieferungs- und Feuerwehzufahrt geplant. Der Weg ist nicht als öffentlicher Durchgang geplant. Die Privatstraße der Frodshamstraße 5-33 ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.	/	/	/	/
<i>Mindestens zwei Hundetoiletten (am Eingang und Ausgang des Wirtschaftsweges) müssen installiert werden, um Hundehaufen zu verhindern. Gleiches gilt für den Fußweg entlang der Baugéstraße. Durch den Kotbeutelspender soll vermieden werden, dass die Grünanlagen als Hundeklo genutzt werden und sich Krankheitserreger verbreiten.</i>	Der Weg im Norden des Plangebietes ist als Anlieferungs- und Feuerwehzufahrt ohne öffentlichen Durchgang respektive ohne öffentliche Durchgangsfunktion geplant. Für die Errichtung von Hundetoiletten gibt es keine Rechtsgrundlage und Festsetzungsmöglichkeit. Die Errichtung von Hundetoiletten ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.	/	/	/	/
<i>Unser Einspruch muss bei der Abwägung des Bebauungsplans vollständig berücksichtigt und sachlich diskutiert bzw. bewertet werden.</i>	Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB gilt: „Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen.“ Insofern besteht ein Anspruch auf Abwägung der eingegebenen Stellungnahme.	/	/	/	/

9 Einwender 9 **Stellungnahme vom 03.09.2019**

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Ich bitte um weitere Informationen zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 in Flur 9.</i>					
<i>Durch die Schule wird sich das Verkehrsaufkommen sehr erhöhen, da viele Kinder mit dem Auto zur Schule gebracht werden. Die Straßen sind nicht ausgelegt für so ein hohes Verkehrsaufkommen. Teilweise sind die Straßen sehr schmal geschnitten. Aktuell sind ein Teil der Straßen so schmal, so dass zwei Autos nicht aneinander vorbeifahren können. Wie soll dies geregelt werden?</i>	Aufgrund des Ausbaus als Sackgasse ist in der Frodshamstraße das Aufkommen von Durchgangsverkehr nicht möglich. Um das Holen und Bringen der Schüler durch ihre Eltern zu regeln, ist entlang der Mörfelder Straße die Errichtung von Stellplätzen in einer „Kiss-and-Ride-Zone“ vorgesehen. Darüber hinaus wird es entlang der Baugéstraße sowie von Norden kommend keine Zufahrts- / Zugangsmöglichkeiten zum Schulgelände geben. Eingangsbereich und Zufahrt befinden sich ausschließlich im Süden, von der Mörfelder Straße aus erschlossen. Weitere innerhalb des Konzeptes dargestellte Zufahrten / Zugänge dienen lediglich im Notfall der Feuerwehr als Zufahrt zum Gelände.	/	/	/	/
<i>In der Baugéstraße wurde vor kurzem ein Autoverleih eröffnet. Dem Autoverleih stehen nicht genügend Parkplätze zur Verfügung, dadurch ist die Straße am Rand dicht zugestellt. Zudem kommt es durch den Autoverleih bereits jetzt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Passt ein Autoverleih gegenüber eine Grundschule? Durch den Autoverleih und die neue Grundschule würde sich das Verkehrsaufkommen weiterhin stark erhöhen.</i>	Die Genehmigung eines Gewerbebetriebes der Branche Autoverleih in dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.	/	/	/	/
<i>Wie soll verhindert werden, dass die Eltern an allen Zugängen zum Schulgelände mit dem Auto anhalten um die Kinder aussteigen zu lassen? Wie soll zudem verhindert werden, dass der Wendehammer in der Frodshamstraße nicht zum Mama-Taxi Halteplatz wird?</i>	Um Eltern das Bringen und Holen von Kindern zu ermöglichen, werden entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer sogenannten „Kiss-and-Ride-Zone“, einer Bring-und-Abhol-Zone, errichtet werden. Der Bereich des Wendehammers soll für diese Art von Verkehr geschlossen werden. Dies kann jedoch nur auf dem Bebauungsplan nachgelagerter Ebene durch die Stadt Kelsterbach erfolgen. Auf Ebene des	/	/	/	/

	Bebauungsplanes liegt keine dafür notwendige Rechtsgrundlage zur Festsetzung vor.				
<i>Die Sportanlagen sollen für schulische Zwecke und zeitweise für sportliche Zwecke der Vereine genutzt werden. Wie wird die Nutzung der Anlagen insbesondere des Kleinspielfeldes umgesetzt? Durch das Kleinspielfeld wird, vor allem von Frühjahr bis Herbst, eine ständige Lärmbelastung der Anwohner entstehen.</i>	Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Immissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung von bis zu maximal 55 dB(A) erreicht. Damit wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.				
<i>Durch den Neubau am geplanten Platz wird sich die Lärmbelastung durch die bereits vorhandene, viel zu laute Klimaanlage der Integrierten Gesamtschule (IGS), der Außenspielfläche des Kindergartens und des Flughafens weiterhin erhöhen. Wie werden die Anwohner vor dieser Lärmbelastung geschützt?</i>	Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass maßnahmen-erfordernde Mehrbelastungen durch die Grundschule sowie die zugehörigen Außenanlagen nicht zu erwarten sind. Die angesprochenen Emittenten sind demgegenüber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	/	/	/	/
<i>In Punkt 4.1 der Bebauungsplanänderung ist des Weiteren u.a. angegeben, dass zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Gebäude geplant sind. Bedeutet dies, dass in der Zukunft weitere Gebäude entstehen könnten oder dass das zweigeschossige Schulgebäude um einen dritten Stock erweitert werden könnte?</i>	Erweiterungen sind innerhalb des Geländes grundsätzlich möglich, jedoch derzeit nicht Gegenstand der städtischen Überlegungen.	/	/	/	/
<i>An welcher Stelle ist der Müllplatz der Karl-Treutel-Schule (KTS) geplant?</i>	Die Sammelstelle für Müllcontainer ist direkt am bestehenden Umkleidegebäude geplant.	/	/	/	/
<i>In Punkt 4.2 der Bebauungsplanänderung wird angegeben, dass durch den Neubau der KTS ein räumlicher Anschluss an die IGS geplant ist. Welche positiven Auswirkungen hat dies? Bisher ist mir nur bekannt, dass die Grundschüler nicht in die Mensa laufen dürfen und auch das Gelände der IGS nicht durch die Grundschüler genutzt wird.</i>	Synergieeffekte durch den geplanten Schulcampus sollen durch eine gemeinsame Nutzung von Sport-Außenanlagen entstehen. Hierzu ist eine Standortnähe beider Schulen von Vorteil.	/	/	/	/
<i>Warum kann die Karl-Treutel-Schule nicht am alten Standort neu errichtet werden? Dies würde die enge Planung im Neubaugebiet etwas entzerren. Momentan ist das neue Schulgelände viel zu nah an die Frodshamstraße und die Häuser in der Frodshamstraße geplant.</i>	In einem Auswahlprozess mit der Bewertung beider Standorte anhand mehrerer Kriterien wurde die Entscheidung getroffen, die KTS an dem neuen Standort zu errichten	/	/	/	/

<p><i>In Kelsterbach werden immer mehr Grünflächen bebaut und Teile des Waldes abgeholzt. Jetzt soll durch den Bau der KTS eine weitere Grünfläche mit Bäumen vernichtet und bebaut werden. Es gibt Studien aus denen hervorgeht, dass Bäume im Sommer in überhitzten Städten das Klima regulieren können. Diese neue Planung widerspricht der Angabe unter Punkt 3.4 der Bebauungsplanänderung, dass Teile des Geländes freigehalten wurden um klimatischen Zwecken zu dienen. In diesem Teil des Neubaugebietes wird leider keine Grünfläche mehr geboten, wenn die KTS gebaut werden sollte.</i></p>	<p>Der Bau der KTS wird nicht dafür sorgen, dass im Plangebiet keine Grünflächen oder Bäume mehr vorhanden sind. Die Freianlagenplanung sieht die Pflanzung vieler neuer Bäume und das Anlegen von Grünanlagen mit verschiedenen Bepflanzungskonzepten vor. Es kommt daher zu keinem vollständigen Verlust der Klimaregulierungsfunktion des Plangebietes.</p>	/	/	/	/
<p><i>Sollte ich Ihre Stellungnahme nicht mehr rechtzeitig erhalten um fristgerecht Einwand (Frist 05.09.2019) erheben zu können, bitte ich folgendes als fristgerechten Einwand zu betrachten:</i></p>	<p>Die Offenlage zum Bebauungsplan wird erst nach Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen vorbereitet und durchgeführt. Insofern besteht im Rahmen der Offenlage eine erneute Möglichkeit sich am Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	/	/	/	/
<p><i>Ich erhebe Einwand gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ in Flur 9 und den Neubau der Karl-Treutel-Schule aufgrund erhöhter Lärm- und Verkehrsbelastung, Vernichtung einer weiteren Grünfläche, Abholzung von Bäumen und der Wertminderung meiner Wohnung.</i></p>	<p>Kenntnisnahme (s.o.).</p>	/	/	/	/

EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 1 BAUGB**1 Stellungnahmen ohne Anregungen und Bedenken / Stellungnahmen zur Kenntnisnahme**

- Amprion GmbH
- Amt für Bodenmanagement
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Hauptstelle Dortmund – Sparte Verwaltungsaufgaben
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Deutsche Flugsicherung
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- Fraport
- Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
- Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
- HessenForst, Forstamt Groß-Gerau
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
- IHK Darmstadt
- Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen
- Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Oberfinanzdirektion Frankfurt am Main
- PLEdoc GmbH
- Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.
- Stadt Frankfurt am Main – Stadtplanungsamt
- Stadt Hattersheim am Main
- Stadt Mörfelden-Walldorf Stadtplanungs- und Bauamt Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Aschaffenburg
- Westnetz

2 Regierungspräsidentium Darmstadt

Stellungnahme vom 27.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nehme ich wie folgt Stellung:					
Der Planbereich ist im wirksamen RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet Siedlung, Bestand ausgewiesen. Insofern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine grundsätzliche Abstimmung mit dem Regionalverband wurde in dem in der Begründung genannten Gespräch vorgenommen. Der Planbereich liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs für den Frankfurter Flughafen, jedoch in einem kleinen Bereich in der Tagschutzzone 2 nach Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG). Dort greifen dann ggf. die Bauverbote des § 5 FluLärmG. Vorsorglich empfehle ich, mit dem zuständigen Dezernat Bau- und Wohnungswesen meines Hauses zu klären, inwieweit eine Ausnahme nach § 5 Absatz 1 Satz 3 FluLärmG zugelassen werden kann bzw. ob eine solche wegen der nur randlichen Betroffenheit überhaupt erforderlich ist.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Tagschutzzone überlagert lediglich den südlichen Teilbereich des Plangebietes. Im südlichen Teil des Areals finden sich lediglich PKW- und Fahrradstellplätze sowie die Turnhalle. Die eigentlichen Schulgebäude mit Unterrichtsräumen liegen weiter nördlich auf dem Grundstück.	/	/	/	/
Luftverkehr Die in der Begründung unter Punkt 3.4.2 Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich, Anlagenschutzbereich (Seiten 10-12) aufgeführten Erläuterungen sind wie folgt zu ergänzen:	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
Lärmschutzbereich (Hinweis): Ein Teil der betroffenen Grundstücke liegt in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs. Hierfür gilt ein Bauverbot nach § 5 Abs. 1 FluglärmG. Für die Erteilung einer Ausnahme eines möglichen Bauverbots ist das Dezernat III 31.4 (Frau Weijtmans) zuständig. Dies ist im Rahmen der Planung entsprechend zu prüfen.	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	X	/	/	X
Bauschutzbereich (ergänzend zu Absatz 1): Dies gilt gleichermaßen für Luftfahrthindernisse nach § 15 LuftVG (Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte wie z. B. Baukräne und ähnliche Bauhilfsmittel). Hindernisfreiheit: -keine weiteren Anmerkungen.	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme.	X	/	/	X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
Anlagenschutzbereich: -keine weiteren Anmerkungen.	Kenntnisnahme.				
Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:					
Das Vorhaben hat die Errichtung eines neuen Schulgebäudes zum Ziel und liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Länger Weg III, 1. Änderung“. Da keine Schutzgebiete berührt werden, bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:					
<u>Grundwasser</u> Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Ich bitte Sie einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	X	/	/	X
In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 4-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie, hoher Grundwasserstand April 2001) zu rechnen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eigentümerin und Vorhabenträgerin ist die Stadt Kelsterbach. Insofern ist sichergestellt, dass eine ausreichende Berücksichtigung der geforderten Belange im Rahmen der Planung und Baugenehmigung gesichert ist. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Gleichwohl sind gemäß Konzept zur Grundstücksentwässerung ein ausreichender Abstand zum Grundwasser sichergestellt, eine ausreichende Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers auf dem	/	/	/	X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>untersuchen. Es sind jeweils die langjährigen Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zu beachten. Ich empfehle die Möglichkeit der Festsetzung von baulichen Vorkehrungen – z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen – zu nutzen um sicherzustellen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist. Bitte nehmen Sie die entsprechenden Untersuchungen und ggf. die Festsetzungen vor.</i>	Grundstück gewährleistet.				
<u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> <i>Die Angaben zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbewirtschaftung müssen noch ergänzt werden. Hierzu wird auf Punkt 2.4 Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung in Hessen, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung verwiesen.</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt. Angaben zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans ergänzt.	/	/	X	X
<u>Bodenschutz</u> <u>Nachsorgender Bodenschutz</u> <i>Der nachsorgende Bodenschutz wird in der Begründung und dem Umweltbericht nicht aufgeführt. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst zu einem Teil das Neubaugebiet Länger Weg II und III, auf dem eine flächige Quecksilberbelastung vermutet wird. Diese ist unter der ALTIS-Nummer 433.007.000-001.244 in der Altflächendatei erfasst und es gibt eine bodenschutzrechtliche Akte unter dem Az.: - 5288. Im Baugebiet Länger Weg II und III wurde im Jahr 2011 auf einigen Flurstücken eine Quecksilberbelastung im Oberboden gemessen. Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser wurden nicht festgestellt, da die entsprechenden Prüfwerte in der Regel nicht überschritten wurden. Auf einzelnen Grundstücken wurden jedoch Quecksilberwerte gefunden, die den Prüfwert für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (5 mg/kg) geringfügig überschritten. Eine Gefährdung für den Menschen wäre bei der Nutzung als Wohngebiet erst bei Gehalten von 20 mg/kg, bzw. in der sensibelsten Nutzung als Kinderspielfläche bei Gehalten von 10 mg/kg gegeben. Eine mögliche</i>	Bereits im Rahmen der Bebauungspläne Länger Weg II und III wurde im Jahr 2011 eine Untersuchung potenzieller Quecksilberbelastungen durchgeführt. Dies betrifft auch den nördlichen Teilbereich des nunmehr überplanten Gebietes. Nach den Ergebnissen der Untersuchung wurden hier keine Quecksilberbelastungen festgestellt. Gem. dem aktuellen Bebauungskonzept sind Flächen zur Anlage von Nutzgärten ausschließlich in diesem bereits untersuchten Teilgebiet des Bebauungsplanes vorgesehen. Der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze kann somit nach den vorliegenden Erkenntnissen ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist eine Wohnnutzung nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Insofern erübrigt sich eine Behandlung im Rahmen der Begründung / des Umweltberichtes. Gleichwohl wird ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, welcher den Umgang mit	X	/	/	X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Quecksilberbelastung im Bereich der 1. Änderung der B-Plans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ wird in den Unterlagen nirgends thematisiert. Da der heutige Bestand überwiegend Freifläche ist und ein Lärmschutzwall (Qualität des Bodens?) umgelagert wird, werden bei Umsetzung des B-Plans umfangreiche Bodenumlagerungen und Aushubmaßnahmen erfolgen. Inwieweit hierbei quecksilberhaltiger Boden angetroffen oder umgelagert wird, wird nicht thematisiert. Im Umweltbericht ist die Problematik der möglichen Quecksilberbelastung aufzunehmen und erforderliche Maßnahmen zur Untersuchung der Böden vor der Planung der Bebauung darzustellen. Des Weiteren ist das Vorgehen darzulegen, wie im Falle von erhöhten Quecksilbergehalten im Boden verfahren wird (z.B. Abtrag des Bodens, Überdeckung mit sauberem Boden,...) und wie sichergestellt wird, dass nach der Bebauung keine Belastung über den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht. Die Unterlagen des B-Plans sind entsprechend zu ergänzen.</i></p>	<p>potenziell anzutreffenden Quecksilberbelasteten Böden darstellt.</p>				
<p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u> <i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die in der Begründung des Bebauungsplanes einzugehen ist: Bodenziele, Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht, Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen, Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm), Vorbelastungen Boden, Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz), Zusammenfassende Bewertung Boden, Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen,</i></p>	<p>Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht, Kapitel 1.2 „Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung“ die für die Bebauungsplanaufstellung erforderlichen rechtlichen Eingriffsbewertungsgrundlagen benannt. Das Kapitel 2 „Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ wird zur Offenlage ergänzt. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt die Bewertung des Schutzgutes Boden im Wesentlichen verbalargumentativ. Betrachtet werden in diesem Zusammenhang: - § 1a Abs. 2 BauGB Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen; Möglichkeiten der Innenentwicklung. - § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Berücksichtigung</p>	/	/	X	X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Boden und Erheblichkeit des Eingriffes, Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung, Auswirkungsprognose Boden bei Nichtdurchführung der Planung, Entspricht i.d.R. dem Ist-Zustand, Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung, Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung, Erarbeitung einer Bilanzierung, Ableitung des Kompensationsbedarfs, Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes, Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad, Bodenausgleichsmaßnahmen, Planungsalternativen Boden, Darstellung von Planungsalternativen, Monitoring Boden, Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Allgemeine Zusammenfassung Boden. Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: http://www.hlug.de/start/boden/planung.html.</i></p>	<p>umweltbezogener Auswirkungen auf Fläche und Boden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1 BBodSchG Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. <p>Sowie hinsichtlich abfallrelevanter Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen. - Anl. 1 Nr. 2 b) dd) BauGB Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihrer Beseitigung und Verwertung. - § 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes. 				
<p><i>Von den Dezernaten „Oberflächengewässer“ und „Immissionsschutz“ werden gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken erhoben.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	/	/	/	/
<p><u>Bergaufsicht</u> <i>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Ca. 100 m nördlich des Plangebiets befindet sich ein unter Bergaufsicht stehender Erdwärmebetrieb. Dessen Gewinnungstätigkeit wird durch das Vorhaben jedoch nicht beeinflusst.</i></p> <p><i>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</i></p>					
<p><i>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in bzw. am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen</i></p>	<p>Kennntnisnahme. Es wird ein Hinweis zum potenziellen Vorhandensein von Kampfmitteln bzw. zur Kampfmittelräumung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	X	/	/	X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt. Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen. Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen. Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.</i></p> <p><i>Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.</i></p>					

3 BUND Ortsverband Kelsterbach

Stellungnahme vom 12.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<p><i>Wir bedanken uns für die Übersendung der Information zum Erhalt der im Betreff bezeichneten Unterlagen mit Ihrem Schreiben vom 25.07.19 und nehmen nachfolgend dazu Stellung. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft zu beachten. Deshalb muss eine planungsrechtliche Textfestsetzung erfolgen:</i></p>	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
<p><i>1. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Auflagen ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung aus den Fachrichtungen Biologie, Landespflege, Geoökologie oder vergleichbare Studiengänge sicher zu stellen.</i></p>	Kenntnisnahme.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
2. Das Areal ist unmittelbar vor Baufeldfreimachung nochmals auf Tiervorkommen geschützter Arten zu überprüfen.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird.	X	/	/	X
Das neu geplante Areal war ursprünglich als Grünanlage definiert worden. Nun wird auf dieser Fläche ein Schulgebäudekomplex geplant und flächenmäßig entfallen die Grünflächen zugunsten der Gebäude und Schulanlagen. Dafür fordert der BUND als Ausgleich Dachbegrünung für die Schulgebäude und Hallen als teilweisen Ersatz für den Verlust der ehemaligen Grünflächen.	Der Anregung wird insofern gefolgt, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ohnehin erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zulässiger Eingriffe festgesetzt werden. Inwieweit einzelne der vorgenannten Maßnahmen hierzu geeignet sind, ist vom jeweiligen Erfordernis sowie der Eignung der jeweiligen Maßnahme abhängig.	X	X	X	X
Für die geplanten Bäume, die das Areal einzäunen sollen, wie unter 4.1 beschrieben, incl. den Bäumen im Parkplatzraum müssen nach heutigen Erkenntnissen „Blühstreifen“ festgeschrieben werden. Für die Blühstreifen sind Wildsaatgut zu verwenden (Regiosaatgut).	Die Freianlagenplanung sieht das Anlegen von „Blühstreifen“ bereits vor. Die Blühstreifen sollen gemäß der Freianlagenplanung mit Wildkräutern und Gräsern aus Regiosaatgut angelegt werden.	/	/	/	/
Ein Pflegeplan ist zu erstellen, in dem z.B. eine Staffelmäde mit Balkenmäher festgeschrieben wird. Ziel muss sein, ein naturnahes „Stadtgrün“ zu schaffen und das neugeschaffene Areal nach heutigen Klimaerkenntnissen zu gestalten.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass umfangreiche textliche und zeichnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen im Plangebiet getroffen werden.	X	X	X	X

4 Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 22.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:		/	/	/	/
„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie,	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass ein entsprechender Hinweis zu potenziell vorkommenden	X	/	/	X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“</i>	Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen wird.				
<i>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</i>	Kenntnisnahme.	/	/	/	/

5 Syna GmbH

Stellungnahme vom 30.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Auf der vom Bebauungsplan betroffenen Fläche betreiben wir ein 20-kV-Kabel. Für dieses muss ggfls. eine neue Trasse gefunden werden. Aktuelle Bestandspläne können unter der folgenden Emailadresse bei unserer zentralen Planauskunft kostenlos eingeholt werden: geo.service@syna.de</i>	Kenntnisnahme. Die Leitung wird nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.	/	X	/	/
<i>Die Stromversorgung der geplanten Schule kann voraussichtlich nicht über die vorhandene Transformatorstation in der IGS erfolgen. Eine Lösung wäre die Errichtung einer neuen Transformatorstation für die Karl-Treutel-Schule, welche auch die Versorgung der IGS sicherstellen könnte. Hierfür sollte im Bebauungsplan eine Fläche für einen begehbaren Stationskörper (Abmessungen B x T 300 cm x 480 cm) vorgesehen werden. Diese sollte an der westlichen Bebauungsplangrenze liegen, um kurze Kabelwege und geringe Verluste zu ermöglichen.</i>	Kenntnisnahme. Die Errichtung einer Transformatorstation für die Karl-Treutel-Schule ist in der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf als Nebenanlage zulässig.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Punkte beachtet sowie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</i>	Kenntnisnahme.	/	/	/	/

6 Kreisverwaltung Groß-Gerau

Stellungnahme vom 06.09.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz, Bildung und Schulentwicklung und Gefahrenabwehr zugrunde.</i>	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
<i>Aus Sicht der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität sowie Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung. Wir weisen jedoch darauf hin, dass ein kleiner Bereich des Plangebietes im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens liegt. Wir raten, mit den zuständigen Stellen des RP Darmstadt abzuklären, ob deshalb weitere Maßnahmen ergriffen werden müssen.</i>	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Das Konzept sieht Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und ca. 9 - 10 m Höhe vor. Im Bebauungsplan finden sich entsprechende Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Die nach Flughafenbezugspunkt zulässige Höhe von 125 m üNNH wird aufgrund der Geländehöhe von ca. 108,50 m üNNH durch die geplante Bebauung daher nicht überschritten. Das RP Darmstadt wurde am Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahme Nr. 2)	/	/	/	/
<i>Aus Sicht des Radverkehrs ergeben sich zu der vorlegten Planung die folgenden Anmerkungen: Zur Förderung der Fahrradnutzung ist im Vorentwurf bereits ein Stellplatzangebot für Fahrräder vorgesehen. Wir regen die Montage von Fahrradbügeln mit ADFC-Prüfsiegel (z.B. von Orion Bausysteme)</i>	Kenntnisnahme. Eine entsprechende Umsetzung kann bei Vorhabenverwirklichung berücksichtigt werden. Das Konzept sieht die Anlage eines umfassenden Fahrradstellplatzes im Eingangs- / Zufahrtbereich zum	/	/	/	X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>an, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann. Zudem sollte sich die Anlage in Eingangsnähe der neu gebauten Gebäude befinden und eine Überdachung der Anlagen ist anzustreben.</i>	Schulgelände mit überdachten Abstellmöglichkeiten vor.				
<i>Auch wenn es für die Bauleitplanung nicht von Belang ist, möchten wir darauf hinweisen, dass die Stadt Kelsterbach für die Schaffung der Fahrradabstellanlagen Fördermittel bei der Klimaschutzinitiative des Bundes beantragen kann. Die Förderquote beträgt je nach Haushaltslage zwischen 40 und 60%.</i>	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
<i>Die Zuwegungen zu den Fahrradabstellplätzen sollen für SchülerInnen und LehrerInnen aus allen Richtungen sicher und gut befahrbar gestaltet werden. Die Zufahrt zum Parkplatz ist mit einer Furt mit Fahrradpiktogrammen und Zweirichtungspfeilen auszustatten, um dem Radverkehr Vorrang einzuräumen.</i>	Durch einen Geh- und Radweg soll die sichere Befahrbarkeit der Fahrradabstellplätze gewährleistet werden. Die Beschilderung hat in der späteren Ausführungsplanung zu erfolgen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	/	/	/	/
<i>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, der zur Umsetzung eines neuen Grundschulstandortes dient, bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde im Grundsatz keine Bedenken. Eine fundierte naturschutzfachliche Stellungnahme zum vorliegenden Planvorentwurf ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund der noch ausstehenden naturschutzrelevanten Planunterlagen nicht möglich. Eine abschließende Stellungnahme behalten wir uns bis zur Vorlage des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsplanung und Artenschutzgutachten vor.</i>	Kenntnisnahme. Der Umweltbericht wird zur Offenlage ergänzt. Hierzu zählen insbesondere auch Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.	/	/	X	X
<i>Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung der letzte rechtmäßige Zustand relevant ist. Maßgeblich für die Bestands-Bewertung sind demnach die Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes- ungeachtet deren tatsächlichen Vorhandenseins — die der Planung gegenüberzustellen sind. Hierbei ist auch die geplante Überbauung der festgesetzten, innerörtlichen Grünfläche zu berücksichtigen. Laut Planaussage</i>	Kenntnisnahme. Die angeregte Bilanzierungsgrundlage liegt der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des vorliegenden Bebauungsplanes zugrunde. Eine entsprechende Ergänzung des Umweltberichtes findet zur Offenlage statt.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>ist ein großer Teil des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche festgesetzt, lediglich ein kleinerer Teilbereich ist für den Gemeinbedarf festgesetzt.</i>					
<i>Ergänzt werden sollten noch Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sowie zum Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper.</i>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass Textfestsetzungen zu insektenschonender Beleuchtung sowie zur Vermeidung von Vogelschlag in den Bebauungsplan aufgenommen werden.	X	/	/	X
<i>Gegen die oben genannte Planung bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.</i>	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
<i>Wir weisen jedoch darauf hin, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen (bspw. Mulden Rigolen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</i>	Das Entwässerungskonzept berücksichtigt bereits die Anlage von Mulden-/Rigolen-Systemen zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen des weiteren Verfahrens respektive im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung eingeholt.	/	/	/	/
<i>Die Unterlagen (Vorentwurf) für die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/1999 „Länger Weg III“ haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Für die vom Sachgebiet Immissionsschutz zu berücksichtigenden Belange sollen zum Bebauungsplan entsprechende Geräuschemissionsprognosen erstellt werden. Weitere Erfordernisse bestehen seitens dieses Sachgebietes aufgrund der vorgelegten Unterlagen nicht. Wir gehen davon aus, dass uns die erforderlichen Prognosen zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan vorgelegt werden.</i>	Zum Bebauungsplan wird ein Schallschutzgutachten erstellt, welches Bestandteil der Offenlage zum Bebauungsplan wird.	/	/	/	/
<i>Die folgende Stellungnahme des Fachdienstes Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise:</i>		/	/	/	/
<i>Forderungen</i> 1.) <i>Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-</i>	Die Bereitstellung von Löschwasser ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes und im Rahmen der	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie Sicherzustellen für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.</i>	Erschließungsplanung bzw. der Erschließung des Plangebietes sicherzustellen.				
2.) <i>Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 34090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Wir bitten, bei v.g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen. Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen. Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt. dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte (Hubrettungsgerät) verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsgerät aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im</i>	Auf dem Grundstück werden Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen errichtet. Die architektonische Planung berücksichtigt die Anforderungen des Brandschutzes.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.</i>					
<p><i>Hinweise</i></p> <p><i>Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Abstand der Hydranten sollte 120 Meter nicht überschreiten.</i></p> <p><i>Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.</i></p> <p><i>Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.</i></p> <p><i>Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.</i></p> <p><i>Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.</i></p>	Der Einbau von Hydranten ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.	/	/	/	/
<i>Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.</i>	Niederschlags- und Oberflächenwasser soll über Versickerungsmulden bzw. ein Mulden-Rigolen-System zurückgehalten und versickert werden.	/	/	/	/
<i>Zum Abschluss haben wir noch eine Bitte an Sie. Der Kreis Groß-Gerau baut derzeit sein digitales Bebauungsplankataster aus. Ziel ist es, für den gesamten Kreis Groß-Gerau die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren Begründungen digital im internen Geographischen Informationssystem zur Verfügung zu stellen. Dazu wurde in den letzten Monaten eine große Zahl alter Bebauungspläne eingescannt, was mit einem beträchtlichen Aufwand verbunden war. Damit die zukünftigen, rechtskräftigen Bebauungspläne nicht auch nachträglich gescannt werden müssen, wäre es wünschenswert, wenn ab sofort die neuen Bebauungspläne neben der Papierform auch im pdf-Format, optional auch als tif-Datei, vorgelegt werden</i>	Kenntnisnahme.	/	/	/	/

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
würden. Sie können uns die Pläne und Begründungen gerne per Email an die folgende Adresse senden: Regio@kreisgg.de. Im Gegenzug stellen wir Ihnen gerne auch die uns bereits vorliegenden digitalen Bebauungspläne zur Verfügung.					

7 Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden

Stellungnahme vom 01.08.2019

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
In Bezugnahme auf Ihr Schreiben nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:		/	/	/	/
I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Gegen die oben genannte Bauleitplanung der Stadt Kelsterbach bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die Straßen, die direkt vom Planungsgebiet betroffen sind, liegen nicht in der Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung. Es bestehen unsererseits keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.	/	/	/	/
II. Hinweise: Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch die Errichtung des neuen Grundschulstandortes nicht negativ beeinflusst werden.	Kenntnisnahme. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird durch die Errichtung des Grundschulstandortes nicht negativ beeinflusst. Um z.B. Eltern das Bringen und Holen von Kindern ohne wesentliche Beeinträchtigung des übrigen Verkehrs zu ermöglichen, werden entlang der Mörfelder Straße Stellplätze in einer sogenannten „Kiss-and-Ride-Zone“, einer Bring-und-Abhol-Zone, errichtet werden.	/	/	/	/
Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung sollte der durch das neue Planungsgebiet zu erwartende Anstieg des Verkehrsaufkommens überprüft sowie die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte nachgewiesen werden. Hierbei sind	Seitens des Planungsbüros wurde bereits ein Verkehrskonzept erarbeitet. Demnach ist das Ziel des Verkehrskonzeptes die Konzentration von Verkehren im Bereich der Mörfelder Straße. Gleichzeitig sollen die	/	/	/	X

Verfahrensäußerung	Stellungnahme der Verwaltung	Änderung			BE
		TF	PL	BG	
<i>die einschlägigen Empfehlungen und Richtlinien zu beachten.</i>	<p>Verkehrsarten so getrennt werden, dass geordnete und gefahrenfreie Verkehrsabläufe gewährleistet sind.</p> <p>Bei den Planungen wurden für die angenommenen 455 Schüler analog zum bestehenden Schulstandort der Karl-Treutel-Schule davon ausgegangen, dass 52 % der Schüler zu Fuß, 27 % mit dem Fahrrad und 5 % mit dem Bus kommen werden. Ca. 16% der Schüler werden demnach mit dem PKW zur Schule gebracht. Hinsichtlich der 150 geplanten Hortplätze wird davon ausgegangen, dass ca. 80% mit dem Fahrrad kommen werden. Bei 60 Lehrerinnen und Betreuerinnen wurde berücksichtigt, dass ca. 90% mit dem PKW, 10% mit dem Fahrrad oder Bus fahren.</p>				