

Stadt Raunheim

Bebauungsplan 61.23.27-3 „Mönchhof“ 3.Änderung

**Abwägung der während des förmlichen Verfahrensschrittes nach §§ 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände.
Beteiligung vom 30.11.2020 bis 08.01.2021**

Nr.: / Datum	Inhalt der Stellungnahme	Behandlung / Beschlussempfehlung
A. Behörden – Beteiligung nach § 4 (2) BauGB		
1. 12.01.2021	<p>Kreisausschuss Groß-Gerau</p> <p>(...) „Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachbereiche/Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Immissionsschutz, Kindertagesbetreuung und Gefahrenabwehr zugrunde.</p> <p>Seitens des Fachdienstes Regionalentwicklung und Mobilität ergeht folgender Hinweis: Zur Förderung der Fahrradnutzung und im Sinne des Klimaschutzes ist für Besucher und Beschäftigte ein ausreichendes und gut sichtbares Stellplatzangebot für Fahrräder (Fahrradbügel mit ADFC-Prüfsiegel) in Eingangsnähe der neu gebauten Gebäude zu schaffen, an denen der Rahmen des Fahrrades sicher angeschlossen werden kann. Für die Schaffung der Fahrradabstellanlagen kann die Stadt Raunheim Fördermittel bei der Klimaschutzinitiative des Bundes beantragen. Die Förderquote beträgt je nach Haushaltslage zwischen 40 und 60%.</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht ist lediglich folgende Anmerkung zu machen: Die überbaubare Grundstücksfläche sollte beschrieben werden. Im Bebauungsplan ist die Fläche grau hinterlegt und als Gewerbegebiet gekennzeichnet, jedoch nicht als überbaubare Fläche benannt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen / die Planzeichnung entsprechend redaktionell ergänzt.</p>

<p>Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass der Kreisausschuss mit Ausnahme der gem. § 4 Abs. 1 a) bis d) ImSchZuV aufgelisteten Anlagen für sonstige Anlagen, die gewerblichen Zwecken dienen bzw. im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmen Verwendung finden, nicht zuständig ist.</p> <p>Hinweise oder Anregungen sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans 61.23.27-1 „Mönchhof – 1. Änderung“ im Verfahren nach § 13a BauGB zu Gunsten der Errichtung einer Kindertagesstätte / eines Kindergartens innerhalb des Gewerbegebiets „Mönchhof“ bestehen aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange werden durch entsprechende Festsetzungen (Begründung Nr. 6) berücksichtigt.</p> <p>Der Fachdienst Kindertagesbetreuung steht dem Bauvorhaben Kita „Mönchhof“ sehr kritisch gegenüber. Insbesondere resultiert dies aufgrund des gewählten Standortes für den Bau und den Betrieb der geplanten Kindertageseinrichtung.</p> <p>Bereits in unserer Stellungnahme vom 27.11.2020 im Vorverfahren haben wir dies ausdrücklich erläutert. Die Grundstücksfläche befindet sich zwar auf dem Papier in einem „Mischgebiet“, faktisch wird die nähere und weitere Umgebung als Gewerbefläche genutzt. Eine Orientierung am Sozialraum der Kinder und damit auch der Einbezug der Lebens- und Wohnwelt von Kindern und Eltern erscheint dem Fachdienst daher kaum vorstellbar. Besuche beim ansässigen Bäcker, Ausflüge zum nächstgelegenen See, Spielplatz etc. sind kaum (wenn überhaupt) möglich.</p> <p>Bezüglich der hier beschriebenen Bedenken kann aus Perspektive der Fachaufsicht bezüglich der Notwendigkeit der Herstellung eines Bezuges zum Sozialraum der Kinder, der Fachdienst derzeit maximal einer Betreuung von U3 Kindern zustimmen.</p> <p>Zu den bereits erläuterten Punkten kommen große Bedenken hinsichtlich des erheblichen Verkehrslärms der sowohl für betreute Kinder als auch für Beschäftigte entsteht hinzu. Neben der Einflugschneise für Landeanflüge auf dem Flughafen Frankfurt direkt über dem Grundstück, befinden sich Autobahn, Land- und Bundesstraße und ICE-Strecke in unmittelbarer Nähe. Es ist also mit enormer Lärmbelastung zu rechnen. Der Fachdienst bezweifelt, dass es möglich ist, in der beschriebenen Umgebung ein gesundheitsförderliches Betreuungs- und Lernumfeld gemäß §45 Abs. 2 Nr. 2 SGB VIII zu schaffen.</p> <p>Der Fachdienst Kindertagesbetreuung befürwortet daher folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbezug des Gesundheitsamtes zur Einschätzung möglicher langfristiger Gesundheitsrisiken 	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p><i>Hinweis: Die Bedenken des Fachdienstes Kindertagesbetreuung werden nicht geteilt. Die Konzeption der Kita ist maßgeblich darauf ausgerichtet, Eltern am Ort ihrer Beschäftigung ein Betreuungsangebot zu unterbreiten. Darüber hinaus sind Kontingentlösungen für Kelsterbach und Raunheim vorgesehen, die helfen, bestehende Engpässe in der Versorgung mit Kitaplätzen im Interesse der Eltern überwinden zu können. Das seitens des Kreises propagierte „Ideale-Orte-Prinzip“ für Kitastandorte ist in einem maßgeblich von Arbeit und Mobilität geprägten Ballungsraum nicht vollständig anwendbar.</i></p>
--	---

bzw. Gesundheitsfolgen aufgrund des enormen Lärmaufkommens.

- Erstellung eines Kurzkonzepts seitens des Trägers, wie der Sozialraum der Kinder in die pädagogische Arbeit einbezogen werden kann.
- Erläuterungen des Trägers zur Umsetzung eines gesundheitsförderlichen Betreuungs- und Lernumfeldes gemäß § 45 Abs. 2 Nr. 2 SGB VIII.

Der Fachdienst möchte an dieser Stelle nochmals darauf hinweisen, dass eine Inaussichtstellung auf eine Betriebserlaubnis bisher noch nicht erfolgt ist.

Die folgende Stellungnahme des Fachbereichs **Gefahrenabwehr** gliedert sich in Forderungen und Hinweise:

Forderungen:

1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 3200 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

2.) 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 14090 (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, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Löschwasserversorgung wurde mit den Feuerwehren der Städte Kelsterbach und Raunheim sowie der Kreisbranddirektion beginnend mit dem Jahr 2007 für das Mönchhofgebiet abgestimmt. Dabei wurde vereinbart, dass an Kreuzungen und Einmündungen Überflurhydranten, ansonsten Unterflurhydranten eingesetzt werden. Die Anforderungen zum Brandschutz sind - soweit diese über die Erschließung gesichert werden können - eingehalten. Anforderungen an Gebäude müssen im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Die Forderungen des Brandschutzes sind nicht in den Bebauungsplänen festzusetzen.

	<p>Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.</p> <p>Auf die Einhaltung der Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.</p> <p>3.) Flächendeckende, akustisch ausreichend dimensionierte Sirenen-Beschallung des Planungsgebietes (bei Wohn- und Gewerbegebieten); nachweislich der in beigefügter Beschallungsbegutachtung für die Ortslage ausgewiesenen Defizite.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>1.) Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.</p> <p>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.</p> <p>Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.</p> <p>Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.</p> <p>2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.</p> <p>3.) Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignisse bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen.“ (...)</p>	
<p>2. 07.01.2021</p>	<p>BUND für Naturschutz und Umwelt, Ortsverband Rüsselsheim/Raunheim</p> <p>(...) „Unsere nachfolgende Stellungnahme erfolgt im Auftrag des BUND-Landesverbands Hessen.</p> <p>Stellungnahme zu Abschnitt Entwurf/ Begründung</p> <p>1. Bedarfsanalyse</p> <p>Die Bedarfsanalyse für die Kindertagesstätte ist uns nicht verständlich und unserer Meinung auch nicht korrekt. Sie deckt auch nicht den Bedarf der beteiligten Stadt Kelsterbach ab. Wir schlagen für Raunheim eine Korrektur der Analyse wie folgt vor:</p> <p>Vorhandene Plätze mit Inklusion</p> <p>a. Vorhandene Plätze des kommunalen Trägers ohne Inklusion 659</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Hinweis: Die vorgebrachten Bemerkungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abwägungsrelevant. Die Grundlagen zur tatsächlichen Umsetzung einer Kindertagesstätte / eines Kinder-</i></p>

<p>b. Davon Bedarf an zweitem Belegungsplatz für 15 Integrations-Kinder des komm. Trägers -15</p> <p>Vorhandene Plätze des kommunalen Trägers 644</p> <p>c. Vorhandene Plätze der freien Träger ohne Inklusion 66</p> <p>Summe vorhandener Plätze mit Inklusion 710</p> <p>Bedarf mit Inklusion</p> <p>Bedarf Anzahl der Kinder im Kindergartenalter laut der ekom21-Daten zum 31.12.2019 (Jahrgänge 01.07.2013 bis 31.12.2016 / Ü3) 740</p> <p>Anzahl der vorhandenen Ü3-Plätze in den Tageseinrichtungen -710</p> <p>Fehlende Plätze mit Inklusion 30</p> <p>Diese Bedarfsanalyse deckt nicht die Anforderungen der beteiligten Stadt Kelsterbach ab.</p> <p>Anmerkungen außerhalb unserer Zuständigkeit</p> <p>Es ist ungewöhnlich, dass Kindertagesstätten außerhalb des städtischen Kerngebiets zur Deckung der gesetzlichen Verpflichtungen der Städte errichtet werden. Es ist aber auch einzusehen, dass eine solche Kindertagesstätte innerhalb des Gewerbegebiets seine Vorteile hat, jedoch ausschließlich für die dort arbeitenden Personen. Diese Vorteile kommen auch den dort Beschäftigten außerhalb der Gemeinden Kelsterbach oder Raunheim zugute. Auch die ansässigen Unternehmen profitieren davon, wenn sie Arbeitsplätze mit nahegelegenen Kindertagesstätten anbieten können. Sie sollten an den Gesteuerungskosten beteiligt werden. Allen anderen Einwohnern von Kelsterbach und Raunheim können durch die ortsferne Errichtung jedoch auch Nachteile entstehen, denn niemand wird seine Kinder in eine so ortsferne Kita schicken, wenn er nicht im dortigen Gewerbegebiet tätig ist.</p>	<p><i>gartens sind im Wesentlichen Teil nachfolgender bauordnungsrechtlicher Antrags- und Genehmigungsverfahren sowie einem gesonderten Verfahren zur Erlangung einer Betriebserlaubnis.</i></p>
<p>2. Lageplan</p> <p>Die beiden Baufeldpläne zeigen die Grundstückszuschnitte in unterschiedlicher Weise:</p> <p>a) Abb.: Vorabzug Vermessungsplan mit Lage Baufeld M2 gemäß B-Plan 61.23.27-1 „Mönchhof“</p> <p>b) Abb.: Luftbild (Quelle Google Maps) mit Umgriff Bebauungsplan 61.23.27-3 „Mönchhof“ in Schwarz</p> <p>Die Gründe für die unterschiedliche Darstellung derselben Lage sind uns unklar, es sei denn, sie liegen in der Bebaubarkeit mit einer GRZ von 0,8.</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Hinweis: Die beiden Abbildungen zeigen, wie auch in der Bildunterschrift gekennzeichnet, einmal den ALTEN Grundstückszuschnitt gemäß der 1. Änderung und einmal den geplanten NEUEN Zuschnitt / Lage die im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung</i></p>

		<i>festgesetzt werden soll.</i>
<p>3. Änderungen/ Grundzüge der Planung</p> <p>a) Zur textlichen Änderung des Bebauungsplans 1. Änderung</p> <p>Es ist uns unklar, warum die Errichtung einer Kindertagesstätte mit der Errichtung von Verkaufsflächen in Gleichklang/Übereinstimmung gebracht werden kann. Nur Verkaufsflächen mit gewissen Einschränkungen waren in der 1. Änderung des BLP zulässig.</p>		Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan bei dem nicht zwingend eine Kindertagesstätte umgesetzt werden muss. Die Einschränkungen für Verkaufsflächen sind auch weiterhin in den textlichen Festsetzungen enthalten.</i>
<p>b) Zeichnerisch Änderungen</p> <p>Hier ist offensichtlich die GFZ von 1,6 gemeint und nicht die GRZ (siehe gelbe Anmerkung)</p> <p><u>Höhe baulicher Anlagen:</u> Aufhebung der minimal zulässigen Bauhöhen M1; Anpassung der maximal zulässigen Bauhöhen gemäß neuem Grundstückszuschnitt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauhöhe nach §12 LuftVG (Bauschutzbereich) [m] über NN = 104,6 m ü. NN • maximal zulässige Bauhöhe: Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in m ü. NN = max. 104,6 m ü NN (h) • nach BMBVS NfL I 328/01 (Hindernisbegrenzungsflächen) [m] über NN = 139,2 m ü. NN 	<p>Das städtebauliche Ziel von Mindestbauhöhen entfällt für M2, dementsprechend wurde die Mindestbauhöhe aufgehoben.</p> <p>Die maximal zulässige Bauhöhe wird herabgesetzt auf die Bauhöhe nach §12 LuftVG. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist dies bei einer Ausnutzung mit einer GRZ von 1,6 auskömmlich.</p> <p>Zur Information: Die ungefähre Höhe des Bestandsgeländes bzw. der angrenzenden Straßen beträgt zwischen 90,4 und 91,4 m ü. NN.</p>	Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt. <i>Hinweis: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend redaktionell ergänzt.</i>
<p>c) Änderungen in der Textfestsetzung Für Stellplätze</p> <p>Hier soll wasserdurchlässige Bodenbeschaffenheit vorgeschrieben werden.</p>		Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt. <i>Hinweis: Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.</i>
<p>Neue Flächenausweisung</p> <p>Die Fläche „Erschließung des Mainvorlandes“ soll umgewandelt werden in „Spielflächen und Erschließung“. Bedeutet das, dass dort immer noch eine Fahrradverbindung vom und zum Mainvorland</p>		Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: Die zentrale Erschließung des Mainvorlan-</i>

	gegeben sein wird? Das ist uns sehr wichtig und aus der Planzeichnung nicht ersichtlich.	<i>des inklusive der Fahrradverbindung ist weiterhin vorgesehen und wird durch die Festsetzung einer „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gesichert. Die Spielflächen sind hiervon unabhängig in der nun „Privaten Grünfläche“ verortet.</i>
	<p>Ökologische Baubegleitung Mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit kann die geschützte Zauneidechse auf dem Baugebiet vorkommen. Besondere Rücksichtnahme ist gefordert. Zauneidechsen kann nur ein spezialisierter Fachmann umsiedeln. Wenn sie gejagt werden, könnten sie ihre Schwänze abwerfen und sind danach nur eingeschränkt überlebensfähig!</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<p>4. Belange des Umweltschutzes Im Bauleitplan wird folgendes ausgesagt: <i>„Im Rahmen der Umsetzung wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan auf Basis der durchgeführten Umweltprüfung festgesetzten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend des Baufortschritts durchgeführt.“</i> Das stimmt nicht, denn der ursprünglich mit zwei bis drei Pärchen vorgekommene Flussregenpfeifer hat noch immer keine Heimat gefunden. Er wurde durch die Summe der Baumaßnahmen vertrieben! Die Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind bis heute nicht wirksam. Weitere Anstrengungen seitens des Bauträgers wurden nicht unternommen. Landschaftsplanerische Aspekte, Umweltbelange, Ausgleich, Artenschutz Siehe obige Anmerkung hinsichtlich der Zauneidechse! Sicherheit der spielenden Kinder Der vorliegende BLP nimmt keinen Bezug auf diesen Aspekt. Wohl aber gehen wir davon aus, dass das Gelände durch einen allumfänglichen Zaun abgesichert ist.“ (...)</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
3. 10.12.2020	<p>DFS – Deutsche Flugsicherung GmbH (...) „Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km von unseren Flugsicherungsanlagen am Flughafen Frankfurt am Main entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß §131 LuftVG unberührt. Wir ha-</p>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

	ben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.“ (...)	
4. 16.12.2020	<p>hessenARCHÄOLOGIE</p> <p>(...) „Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern (Seite 4, Punkt 7.1 im Entwurf der textlichen Festsetzungen) sind inhaltlich korrekt, müssen aber auf das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angepasst werden. Dies gilt für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18. 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.“ (...)</p>	Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt und die textlichen Festsetzungen / die Planzeichnung entsprechend redaktionell ergänzt.
5. 29.12.2020	<p>Regierungspräsidium Darmstadt</p> <p>(...) „Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, Planung ausgewiesen. Der ausdrückliche Einzelhandelsausschluss wird begrüßt. Der Bereich liegt zudem im Siedlungsbeschränkungsbereich für den Frankfurter Flughafen und in Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz. Besonders TSZ 2 ist dort relevant. Hier bedarf die Zulässigkeit von z.B. Kitas einer Ausnahme genehmigung. Ich empfehle daher unbedingt mit meinem Dezernat III 33.3, Frau van der Heyden, Tel. 06151 12 3132 Kontakt aufzunehmen und abzuklären, ob eine solche Genehmigung überhaupt in Aussicht gestellt werden kann. Die Begründung ist auf Seite 18 nach der Klärung noch entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Da Anlass des Bebauungsplanes ein Bedarf nach Kitas ist (Seite 4 der Begründung), sind aus meiner Sicht die Ausführungen auf Seite 18 nicht nachvollziehbar, wonach diese Nutzung wegen der erforderlichen Genehmigung nur ausnahmsweise zugelassen werden soll.</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt und die Begründung entsprechend redaktionell berichtigt.</p> <p><i>Hinweis: Durch das Dezernat III 33.3 wurde die erforderliche Ausnahme genehmigung zur Zulässigkeit in Aussicht gestellt. Siehe auch hierzu die Stellungnahme 6 im Folgenden.</i></p> <p>Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt. <i>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend redaktionell berichtigt.</i></p>

<p>Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht vorbehaltlich der o.g. gebotenen Klärung im Hinblick auf die TSZ 2 keine Bedenken.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Hinweis: Durch das Dezernat III 33.3 wurde die erforderliche Ausnahmegenehmigung zur Zulässigkeit in Aussicht gestellt. Siehe auch hierzu die Stellungnahme 6 im Folgenden.</i></p>
<p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans hat die Realisierung eines Kindergartens zum Ziel. Da keine Schutzgebiete berührt werden, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der öffentlichen Wasserversorgung und des vorsorgenden Grundwasserschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Für die weitere Planung sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p><i>Deckungsnachweis:</i> Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p> <p><i>Versickerung von Niederschlagswasser:</i> Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Genehmigungsverfahren erfolgen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans:</i> 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.</p>	<p>Die Teilstellungnahme wird berücksichtigt. <i>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend redaktionell berichtigt.</i></p>
<p><i>Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden:</i> In dem Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 3-5 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) 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 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.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: Aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach §13a entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung.</i></p>
<p><i>UVP:</i> In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.</p>	
<p><u>Oberflächengewässer</u> Das Plangebiet erstreckt sich über das Hochwasser - Risikogebiet des Mains. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann auf der nachfolgenden Internetseite eingesehen werden: „http://www.hlnug.de > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagement > Main > HW-Gefahrenkarten > HWGK_Main_G026.pdf“. In Hochwasser - Risikogebieten bitte ich zu beachten, dass nach § 78 b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstel-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: Auf das Überschwemmungsgebiet wird durch eine nachrichtliche Übernahme bereits verwiesen.</i></p>

<p>lung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen sind; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schades angemessen berücksichtigt werden.</p>	
<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> In den vorgelegten Unterlagen befinden sich keine Aussagen zur geplanten Entwässerung des Gebietes. Somit ist eine fachliche Prüfung dieses Aspektes nicht möglich. Eine Ergänzung der Unterlagen ist erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: Der vorgebrachte Hinweis ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abwägungsrelevant. Entwässerung wird Teil nachfolgender bauordnungsrechtlicher Antrags- und Genehmigungsverfahren.</i></p>
<p><u>Bodenschutz</u> Gegen die geplanten Änderungen des Bebauungsplans, die im Wesentlichen in der Umwidmung von Flächen begründet ist, bestehen aus Sicht des Dezernates Bodenschutz keine Bedenken. Die beiden betroffenen Grundstücke sind Bestandteil der ehemaligen Raffinerie Caltex (Altstandort) und in der Altflächendatei des Landes Hessen FIS AG mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ aufgeführt. Die Belange des Bodenschutzes sind im Gutachten von dem Büro Björnson Beratende Ingenieure GmbH, Bebauungsplan Mönchhof Bestand/Erweiterung – Teilbereich Raunheim/Kelsterbach, Fachgutachten Boden, Grundwasser, Kontamination und Grundwassermodell vom Nov. 2009 berücksichtigt.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Immissionsschutz</u> Die Planungsträgerin beabsichtigt mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf den Bau einer Kindertagesstätte auf der Fläche M2 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 61.23.27-3 „Mönchhof“. In der ursprünglichen Planung können Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zu-</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: Die vorgebrachten Bedenken sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht abwägungsre-</i></p>

	<p>gelassen werden. Wohnungen für Betriebs- und Aufsichtspersonal sind nicht zulässig. Gegen die Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken. Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind Vorhaben u.a. dann unzulässig, wenn sie unzumutbaren Belästigungen oder Störungen aus den umgebenden Gebieten oder dem Gebiet selbst ausgesetzt sind. Kindertagesstätten sind Anlagen für soziale Zwecke im Sinn der BauNVO, die in Misch- und Kerngebieten oder sensibleren Nutzungen nicht nur ausnahmsweise zulässig sind. Daher ist nach DIN 18005 ein Orientierungswert von 60 dB(A) für Mischgebiete anzunehmen. Die WHO Guidelines for community noise geben für Schulen und Kindertagesstätten Orientierungswerte von 35 dB(A) innerhalb von Gebäuden und 55 dB(A) für Außenspielbereiche an, was deutlich macht, dass der Orientierungswert der DIN 18005 das obere Ende der Skala darstellt. Durch die im Umfeld des Grundstücks vorhandene intensive Nutzung durch Logistikbetriebe, die damit verbundene Verkehrsbelastung, die unmittelbare Lage an den Ein- bzw. Ausfahrten der Mainschleuse Eddersheim sowie die Lage im Einflugbereich der Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt am Main ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die geplante Kindertagesstätte unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sein wird.</p> <p>Der Außenspielbereich kann im Gegensatz zu den Betreuungsräumen nicht durch passiven Lärmschutz geschützt werden. Die Kinder sind den Geräuschimmissionen hilflos ausgesetzt. Andererseits ist es zur Entwicklung der Kinder sehr wichtig sich im Freien aufzuhalten (Spieltrieb, Vitamin-D-Aufnahme etc.). Das Gebäude soll auf dem Grundstück so platziert werden, dass der Außenspielbereich direkt an den Kreisverkehr anschließt, der als Hauptzufahrt für die benachbarten Grundstücke dient. Der o.g. Schutzanspruch ist nicht gewährleistet. Neben der bereits erwähnten erheblichen Lärmbelastung kommt es gerade im Außenbereich zu einer beträchtlichen Belastung aus Staub- und Deselemissionen. Hervorgerufen werden diese z. B. durch die direkt angrenzenden Logistikbetriebe. Auch den Emissionen landender Flugzeuge oder in die Schleuse einfahrender Binnenschiffe sind die Kinder in ihrer Entwicklungsphase, wie bereits oben beschrieben, hilflos ausgesetzt. Die vorgelegte Planung halte ich nicht für umsetzbar.</p>	<p><i>levant. Die Grundlagen zur tatsächlichen Umsetzung einer Kindertagesstätte / eines Kindergartens sind im Wesentlichen Teil nachfolgender bauordnungsrechtlicher Antrags- und Genehmigungsverfahren sowie einem gesonderten Verfahren zur Erlangung einer Betriebserlaubnis.</i></p> <p>Die Teilstellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Hinweis: Verkannt wird hier, dass für das gesamte Raunheimer Stadtgebiet die vorgebrachten vermeintlichen Hinderungsgründe gelten. Über alternative Flächen außerhalb Lärm belasteter Bereiche verfügt die Stadt Raunheim bekanntermaßen nicht. Die Fläche auf dem Mönchhofgelände gehört aufgrund ihrer Lage (seitlicher Versatz zur Anfluggrundlinie) zu den geringer mit Fluglärm belasteten Bereichen Raunheims. Im Kerngebiet der Stadt könnte keine ruhigere Fläche zur Verfügung gestellt werden.</i></p>
	<p>Von dem Dezernat „Staatlicher Wasserbau“ werden gegen die o. a. Bauleitplanung keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Durch das o.g. Vorhaben werden bergbauliche Belange nicht berührt. Es stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.	
	Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.“ (...)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <i>Hinweis: Die Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes war entbehrlich, da dieser bereits im Hauptverfahren beteiligt wurde.</i>
6. 05.01.2021	Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz	
	„Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 5 FluglärmG ist hinreichend sicher absehbar.“	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
7. 21.12.2020	Regionalverband FrankfurtRheinMain	
	„Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) ist der im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Bereich (ca. 0,2 ha) als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan (S. 1, Punkt 1.2) werden im Gewerbegebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, hier ausdrücklich eine Kindertagesstätte / ein Kindergarten zugelassen. Wir regen an, die Begründung für die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens zu überarbeiten. Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer aktuellen Entscheidung klargestellt, dass es „für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB [...] maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen [ankommt]“ (BVerwG, Urteil vom 25. Juni 2020 – 4 CN 5/18 –, juris). Die Aussage auf Seite 8	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.

	der Begründung, der Bebauungsplan diene einer Maßnahme der Innenentwicklung da es sich um die Änderung eines Teilbereichs eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes handele, reicht daher nicht aus.“	
Sonstige Träger öffentlicher Belange – Beteiligung nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB		
8. 17.12.2020	Fraport Real Estate Mönchhof GmbH & Co KG (...) „Aus Sicht der Fraport Real Estate Mönchhof GmbH & Co. KG geben wir in vorbezeichneter Angelegenheit unter Bezugnahme auf die uns mit Ihrer E-Mail vom 30.11.2020 übermittelten Unterlagen folgende Stellungnahme ab: 1. Zum Entwurf der Textfestsetzungen Ziffer 3: Der in Zeile 1 und Zeile 3 der Ziffer 3 enthaltene Verweis auf 11 Ziffer 3" geht jeweils ins leere, da die bisherige Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen entfällt. Hinweis A2: Der im Hinweis A2 genannte Fall (Gebäudelänge über 100m) kann aufgrund der vorliegenden Abmessungen des Baufelds bzw. des BPI-Umgriffs nicht eintreten. Der Hinweis kann daher entfallen. 2. Zum Entwurf der Begründung Ziffer 5, Änderungen in den Textfestsetzungen: Eine Anpassung der Ziffer 3 der Textfestsetzungen muss auf S.14 der Begründung entsprechend vollzogen werden. Ziffer 7, Städtebauliche Daten: Die im Entwurf B-Plan aufgeführten Baufeldabmessungen (40m x 23,75m) ergeben ein Nettobauland von 950m². Die Flächenaufstellung ist daher entsprechend anzupassen. 3. Zum Entwurf B-Plan Keine Anmerkungen.“ (...)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die textlichen Festsetzungen / die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.
9. 30.11.2020	PLEdoc GmbH (...) „Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg	Die Zustimmung und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Nachrichtlich: Die Leitung, auf die hingewiesen wird, liegt außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung im Mainvorland.

- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
- Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.

Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß unseren Unterlagen in dem von Ihnen angefragten Bereich eine Produktenleitung / Kabelschutzrohranlage verläuft, die von nachfolgender Gesellschaft beauskunftet wird:

Unitank WK Verwaltungs GmbH - Am Sandtorkai 66 in 20457 Hamburg



Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.“ (...)

10.
09.12.2020

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH

(...) „Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.
Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss

Die Zustimmung und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.

	sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.“ (...))	Nachrichtlich: Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
11. 09.12.2020	Städteservice Raunheim Rüsselsheim (...) „Die Planungen und Aufgaben des Städteservice werden durch den Bebauungsplan, 61.23.27-3 „Mönchhof“ 3.Änderung, nicht berührt.“ (...))	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
12. 09.12.2020	Fraport AG (...) „Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und innerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG. Das Plangebiet liegt innerhalb des Anflugsektors 07L von dem Ende der Sicherheitsfläche bis zu einem Umkreis um den Landebahnbezugspunkt 4 von 10 Kilometern Halbmesser mit einer zulässigen Höhe, die von 0 Meter an diesem Ende bis 100 Meter (Höhe bezogen auf den Landebahnbezugspunkt 4 der Landeflächen von 100 müNN) ansteigt. Das Gebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 2. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45 Meter bis auf 100 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 2 von 100 müNN) an. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb des Hindernisinformationsbereichs gemäß § 18b LuftVG. Bauwerke dürfen daher nur errichtet werden, wenn die zuständige Luftfahrtbehörde zuvor über das Vorhaben informiert wurde. Hierzu hat der Verfahrensträger der Bauleitplanung bzw. bei konkreten Bauvorhaben die Bauaufsichtsbehörde die Luftfahrtbehörde entsprechend zu informieren. Gegen die angestrebte Nutzung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken, sofern unter diesem Aspekt die Bauwerkshöhe die Grenze von 177,0 m über NN und 30 m über Grund nicht überschreitet. Das Plangebiet befindet sich zudem im Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des	Die Zustimmung und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird berücksichtigt. <i>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden entsprechend redaktionell ergänzt.</i>

	<p>Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und zwar innerhalb der Nacht-Schutzzone und der Tag-Schutzzone 1 und 2, in denen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen sowie mit einzelnen in § 5 Abs. 3 FluLärmG definierten Ausnahmen Wohnungen nicht errichtet werden dürfen.</p> <p>Das Plangebiet liegt schließlich innerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.“ (...)</p>	
B. Nachbargemeinden – Abstimmung nach § 2 (2) BauGB		
14. 14.12.2020	Stadt Flörsheim	
	(...) „Durch das o. a. Bauleitplanverfahren werden die von der Stadt Flörsheim am Main wahrzunehmenden Belange nicht berührt. Es bestehen daher keine Bedenken.“ (...)	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
14. 17.12.2020	Stadt Hattersheim	
	(...) „Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir aus heutiger Sicht keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorzutragen.“ (...)	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
15. 03.12.2020	Stadt Kelsterbach	
	(...) „Die Stadt Kelsterbach erhebt keine Bedenken bezüglich der Planung zum Verfahren „61.23.27-3 „Mönchhof“ 3. Änderung.“ (...)	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
16. 11.12.2020	Stadt Rüsselsheim	
	(...) „Da die Stadt Rüsselsheim nicht weiter betroffen ist, erfolgt keine weitere Stellungnahme.“ (...)	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
C. Öffentlichkeit – Beteiligung nach § 3 (2) BauGB		
Keine Stellungnahmen eingegangen.		