

**Amtliche Bekanntmachung der Stadt Heusenstamm****Bauleitplanung der Stadt Heusenstamm****Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“****hier: förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm hat in ihrer Sitzung am 05.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.10.2022 in der Offenbacher Post Nr. 252. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist nach Bekanntmachung am 13.01.2024 im Zeitraum vom 22.01.2024 bis einschließlich 19.02.2024 erfolgt. In ihrer Sitzung am 10.07.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ liegt im Norden der Stadt Heusenstamm, westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahntrasse. Er erstreckt sich über die noch unbebauten Flächen der ehemaligen Post- und Fernmeldeschule, einschließlich der bestehenden privaten Erschließungsflächen, und schließt darüber hinaus die Trasse der bestehenden „Wurzelschneise“, einschließlich ihrer Anbindung an die Offenbacher Straße ein.

In Abänderung ihres Beschlusses vom 05.10.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 10.07.2024 die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs dahingehend beschlossen, dass er nicht nur die Trasse der bestehenden Wurzelschneise einbeziehen soll, sondern auch den bislang nach den Bebauungsplänen Nr. 4.1 und Nr. 4.1,3 noch vorgesehenen Anschluss. Außerdem wird auf die Einbeziehung des Teilstücks der bestehenden öffentlichen Jahnstraße verzichtet.

Das Plangebiet des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ besitzt eine Größe von rund 6,62 ha und umfasst die Grundstücke Flur 10, Flst. Nr. 12/14, 12/6, Flur 2, Flst. Nr. 19/3, 19/4, 19/5 (Teilfläche) und 19/6 (Teilfläche), Flur 9, Flst. Nr. 5/1 (Teilfläche) und 5/2 (Teilfläche).

Der Geltungsbereich ist auf dem beigelegten Lageplan dargestellt. Der genaue Verlauf des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans geht aus der Planzeichnung des Bebauungsplans hervor.

Ziele und Zweck der Planung

Zur Umsetzung ihrer städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 05.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ beschlossen, durch den die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4.1 „Dienstleistungszentrum der Stadt Heusenstamm“ und Nr. 4.1,3 „Campus Heusenstamm“ geändert werden.

An dem Ziel der Vorhaltung von gewerblichen Flächen auf den bislang noch unbebauten Flächen der ehemaligen Post- und Fernmeldeschule hält die Stadt Heusenstamm weiterhin fest, allerdings unter dem Gesichtspunkt einer zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegrundstücke.

Unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Oberziele sieht die Stadt daher das Erfordernis, die bestehenden Festsetzungen für die noch unbebauten Flächen zu überarbeiten und dabei auch die interne Erschließung des Gebiets unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans 4.1,3 „Campus Heusenstamm“ anzupassen. Mit Blick auf die Standortnachfragen einerseits und den bestehenden umweltbezogenen Anforderungen andererseits werden folgende städtebauliche und umweltbezogene Entwicklungsziele für den räumlichen Geltungsbereich verfolgt:

- Zeitgemäße Weiterentwicklung der bestehenden ungenutzten Gewerbegrundstücke durch die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Rechenzentren, einschließlich aller zum Betrieb erforderlichen baulichen und sonstigen Anlagen,
- Vermeidung und Verringerung von Verkehrsaufkommen durch die Beschränkung der zulässigen Art der baulichen und sonstigen Nutzungen (Rechenzentren, Umspannstation, Gebäude und Einrichtungen zur Umwandlung und Einspeisung von Abwärme in das bestehende Fernwärmenetz, Stellplätze) sowie
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch in Bezug auf den Klimaschutz z.B. durch die Aufnahme von stadtoökologischen Festsetzungen, sowie ergänzenden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zur Abwärmennutzung,
- Verzicht auf den Ausbau der Wurzelschneise entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4.1 und Nr. 4.1,3 und damit Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer Waldflächen für Infrastrukturmaßnahmen.

Veröffentlichung - Auslegungsfrist und Ort

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ wird in der Zeit

vom Montag, den 19.08.2024 bis einschließlich Freitag, den 20.09.2024

im Internet veröffentlicht.

Die auszulegenden Unterlagen stehen auf der Internetseite der Stadt Heusenstamm (<https://www.heusenstamm.de> unter dem Reiter „Bürger & Stadt“, „Pressecenter“, „Öffentliche Bekanntmachungen“) zur Einsichtnahme und zum Download bereit. Zudem sind sie über das zentrale Internetportal der Bauleitplanung in Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de> verfügbar.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet können die genannten Unterlagen im Rathaus der Stadt Heusenstamm, Im Herrngarten 1, 63150 Heusenstamm, Zimmer Nr. 145 auf einem digitalen Lesegerät während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung

Montag	08.00 bis 12.30 Uhr
Dienstag	08.00 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag	08.00 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Freitag	08.00 bis 12.30 Uhr

eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden. Ebenso die in den Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Heusenstamm zu den allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an:

bauen@heusenstamm.de

Bei Bedarf kann die Stellungnahme auch schriftlich, textlich oder mündlich zur Niederschrift zu den oben genannten Öffnungszeiten der Stadtverwaltung vorgebracht werden. Bei Abgabe einer Stellungnahme per Post lautet die Postanschrift:

Magistrat der Stadt Heusenstamm, Fachdienst Stadtplanung, Im Herrngarten 1, 63150 Heusenstamm.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Veröffentlichung - Unterlagen

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist stehen zum Download und zur Einsichtnahme bereit:

- der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie
- die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ stehen folgende umweltbezogene Informationen zu folgenden Schutzgütern zur Verfügung:

Schutzgut	Verfügbare umweltbezogene Informationen
Boden und Fläche	– zum Bestand und zur Vorbelastung des Bodens, der Bodenfunktionen und der Bodenbelastungen sowie zur voraussichtlichen Betroffenheit insbesondere durch Flächeninanspruchnahmen aus: ▪ Bodenflächenkataster (HNLUG), ▪ BodenViewer Hessen, ▪ GeologieViewer Hessen, ▪ Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen (HLNUG), ▪ Geologische Beurteilung Versickerung, ▪ Ermittlung der Schornsteinhöhen sowie Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Betrieb von Notstromaggregaten eines Rechenzentrum-Campus in Heusenstamm.
Wasser	– zum Bestand von Grundwasser und Oberflächenwasser einschließlich Überschwemmungen bei Starkregenereignissen sowie zur voraussichtlichen

Schutzgut	Verfügbare umweltbezogene Informationen
	Betroffenheit insbesondere durch Flächeninanspruchnahmen; – zu Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung aus: ▪ GruSchuViewer Hessen, ▪ HWRMViewer Hessen, ▪ aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des HLNUG, ▪ Wasserampel des ZWO, ▪ Ermittlung des jährlichen Wasserbedarfs der Musterrechenzentren FRA11 und FRA12, ▪ Geologische Beurteilung Versickerung, ▪ Ermittlung der Schornsteinhöhen sowie Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Betrieb von Notstromaggregaten eines Rechenzentrum-Campus in Heusenstamm.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	– zum Bestand von Schutzgebieten; – zu möglichen Auswirkungen auf FFH-Gebiete in Folge von Luftschadstoffemissionen; – zum Bestand und zur Vorbelastung von Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt sowie zu den zu erwartenden Auswirkungen, auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung sowie den artenschutzrechtlichen Anforderungen nach § 44 BNatSchG; – zu anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie artenschutzrechtlichen Maßnahmen aus: ▪ RegioMap, ▪ NaturegViewer Hessen, ▪ Natura 2000-Gebiete (HNLUG), ▪ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“, Stadt Heusenstamm, ▪ Ermittlung der Schornsteinhöhen sowie Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Betrieb von Notstromaggregaten eines Rechenzentrum-Campus in Heusenstamm.
Luft und Klima	– zur Luftqualität sowie zu Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten und zur Vorbelastung sowie der voraussichtlichen Betroffenheit insbesondere durch Flächeninanspruchnahmen und der Errichtung baulicher Anlagen; – zum lokalen Klima und möglicher Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahmen und der Errichtung baulicher Anlagen, einschließlich

Schutzgut	Verfügbare umweltbezogene Informationen
	CO₂-Ausstoß aus: ▪ Hitzekarten für Hessen, ▪ HitzeViewer Hessen, ▪ Integriertes Klimaschutzkonzept 2023 der Stadt Heusenstamm, ▪ Luftreinhalte- und Aktionspläne Ballungsraum Rhein-Main, ▪ Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main (in Kraft ab 16. Mai 2005) ▪ Messdatenportal, ▪ Ermittlung der Schornsteinhöhen sowie Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Betrieb von Notstromaggregaten eines Rechenzentrum-Campus in Heusenstamm, ▪ Ermittlung der Treibhausgas-Bilanz für das geplante Rechenzentrum sowie für ein geplantes Gewerbegebiet in 63150 Heusenstamm, ▪ Erstellung einer landesweiten Klimaanalyse/Kaltluftströmungssituation unter Berücksichtigung des klimawandelbedingten Temperaturanstiegs.
Landschaft	– zum Bestand von Schutzgebieten; – zum Bestand und Vorbelastung des Landschaftsbilds sowie möglicher Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahmen und der Errichtung baulicher Anlagen aus: ▪ RegioMap.
Kultur- und Sachgüter	– zum Bestand von Bodendenkmälern sowie zur voraussichtlichen Betroffenheit insbesondere durch Flächeninanspruchnahmen und den insoweit zu beachtenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben; – zum Bestand von Kulturhistorischen Landschaftselementen aus: ▪ Kulturdenkmäler in Hessen, ▪ Kulturhistorische Landschaftselemente in der Region Rhein-Main, ▪ Kulturlandschaftskataster.
Mensch und menschliche Gesundheit	– zur vorhandenen Schallimmissionsbelastung durch gewerbliche Nutzungen und Verkehr sowie den von dem Plangebiet voraussichtlich ausgehenden Schallimmissionen; – zum vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsaufkommen; – zu voraussichtlich zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen durch den Betrieb von Rechenzentren aus: ▪ Lärmviewer Hessen, ▪ Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, ▪ Lärmkonturenkarten des Flughafens Frankfurt/Main, ▪ Luftreinhalte- und Aktionspläne Ballungsraum Rhein-Main, ▪ Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main (in Kraft ab 16. Mai

Schutzgut	Verfügbare umweltbezogene Informationen
	2005), ▪ Messdatenportal (HLNUG), ▪ Bebauungsplan Nr. 4.1,4 „Gewerbeflächen Jahnstraße“ der Stadt Heusenstamm, Schallimmissionsschutz Gutachten, ▪ Masterplan zum Neubau eines EdgeConneX-Rechenzentrums in 63150 Heusenstamm, Schalltechnische Stellungnahme, ▪ Fortschreibung Verkehrsuntersuchung 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4.1 „Dienstleistungszentrum“ in Heusenstamm, Bericht, 25.08.2023 und Ergänzende Verkehrsuntersuchung zum Knotenpunkt Isenburger Straße (L 3117)/ Offenbacher Straße (L 3405)/ Frankfurter Straße/ Ringstraße (L 3117), ▪ Ermittlung der Schornsteinhöhen sowie Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Betrieb von Notstromaggregaten eines Rechenzentrum-Campus in Heusenstamm.

Datenschutz

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens werden personenbezogene Daten erhoben und verarbeitet. Die Datenverarbeitung erfolgt auf der rechtlichen Grundlage von § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe c der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 des Hessischen Datenschutz- und Informationsgesetzes (HDSIG). Die Daten werden benötigt, um den Umfang der Betroffenheit der Stellungnehmenden oder ihres sonstigen Interesses hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Die Daten werden darüber hinaus verwendet, um denjenigen, die Stellungnahmen abgeben haben, das Ergebnis der Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitteilen zu können. Es besteht auch die Möglichkeit, eine Stellungnahme ohne personenbezogene Daten abzugeben. In diesem Fall kann jedoch keine Mitteilung erfolgen.

Es werden folgende Kategorien personenbezogener Daten verarbeitet: Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse. Es werden keine besonderen Kategorien personenbezogener Daten nach Art. 9 Abs. 1 DS-GVO verarbeitet.

Die personenbezogenen Daten werden erforderlichenfalls folgenden Empfängern bzw. Kategorien von Empfängern zugänglich gemacht:

Innerhalb des Verantwortlichen: Die interne Weitergabe der personenbezogenen Daten erfolgt nur soweit erforderlich an Bereiche, deren Belange ggf. berührt sind und in weitere Klärungen eingebunden werden sollen. Standardmäßig kann der verwaltungsinterne IT-Service bei Systemstörungen auf Daten zugreifen.

Auftragsverarbeiter und Dritte: Im Rahmen der Bauleitplanverfahren werden insbesondere zur Beschleunigung gemäß § 4b BauGB regelmäßig die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach §§ 2a bis 4a BauGB Dritten übertragen. Die Daten können vom Verantwortlichen an ein von uns beauftragtes Unternehmen weitergegeben werden, das die Auswertung der Stellungnahmen und die Durchführung des Postversandes übernimmt.

Darüber hinaus findet eine softwareunterstützte Datenverarbeitung standardmäßig statt. Im Rahmen der Wartung und Pflege durch Auftragsverarbeiter kann ein Zugriff auf die Daten nicht immer ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus können die Daten an Mitglieder kommunalpolitischer Gremien der Stadt Heusenstamm im Rahmen der Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen weitergegeben werden. Ebenfalls kann

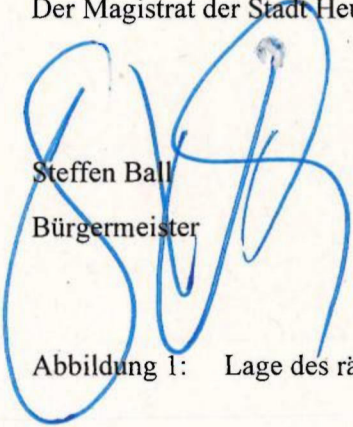
eine Weitergabe an die höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB zur Prüfung des Bauleitplanverfahrens auf Rechtsmängel sowie an zuständige Gerichte zur Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen oder Satzungen erfolgen.

Die genannten personenbezogenen Daten werden nach der Erhebung so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist. Auch nach Ablauf der Fristen für eine gerichtliche Überprüfung (z. B. Normenkontrollklage) kann z.B. im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens die Bauleitplanung oder eine sonstige Satzung einer inzidenten Prüfung unterzogen werden. Eine dauerhafte Speicherung der personenbezogenen Daten in der betreffenden Verfahrensakte ist deshalb erforderlich.

Weitere Informationen zu den Datenschutzrechten, insbesondere der Geltendmachung der Rechte im Rahmen der Verarbeitung von personenbezogenen Daten nach Art. 13 und 14 der DSGVO können in Abschnitt 15 (Betroffenenrechte) der Datenschutzerklärung für die Webseite der Stadt Heusenstamm unter <https://www.heusenstamm.de/de/datenschutz> eingesehen werden; die Kontaktdaten der Verantwortlichen sowie des Datenschutzbeauftragten sind in den Abschnitten 1 und 2 enthalten.

Heusenstamm, den 05.08.2024

Der Magistrat der Stadt Heusenstamm



Steffen Ball
Bürgermeister

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.1,4 (unmaßstäblich)

