

Eingang: 12. Mai 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

AbwasserVerband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim am Taunus

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Telefon Zentrale: 06192 9914-0
Telefax: 06192 21297
E-Mail: info@av-mt.de
Internet: www.av-mt.de

Ansprechpartner:
Aktenzeichen:
Telefon:
E-Mail:



Datum: 09.05.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „STACK Liederbach“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben per E-Mail vom 02.05.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplanes der Gemeinde Liederbach am Taunus wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind derzeit keine Neubaumaßnahmen von Abwasseranlagen (Neubau bzw. Verlegung von Abwassersammlern etc.) im Planungsbereich geplant.
2. Das im Bestand bereits vollständig bebaute und versiegelte Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 7,5 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) entsprechend der bisherigen gewerblichen Nutzung durch einen Getränkehersteller berücksichtigt.

3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Trennsystem.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Ortskanalisation (Schmutzwasserkanäle) der Gemeinde Liederbach am Taunus u. a. im Sindlinger Weg und Am Naßgewann bis zum Anschluss an den entlang der Höchster Straße bzw. Schmalkaldener Straße (L 3016) verlaufenden Verbandssammler des Abwasserverbandes Main-Taunus. Die überörtliche Abwasserbeseitigung erfolgt dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus zur Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Frankfurt-Unterliederbach und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Die Ableitung des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers erfolgt dagegen weitgehend über die örtliche Regenwasserkanalisation der Gemeinde Liederbach u. a. im Sindlinger Weg und Am Naßgewann sowie das gemeindeeigene Regenklärbecken (RKB) „Am Naßgewann/GIP“ direkt in den Liederbach im Bereich der Gemarkungsgrenze zu Frankfurt-Unterliederbach.

4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Gemeinde Liederbach am Taunus im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.
Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.
5. Laut der Begründung zum Bebauungsplan soll die Entwässerung des Plangebietes auch zukünftig im Trennsystem erfolgen. Dies wird vom Abwasserverband Main-Taunus begrüßt.

Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen sowie des prognostizierten gewerblichen Schmutzwasseranfalls des Rechenzentrums bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2-3 Jahren erfolgt, für den neuen IST-Zustand und Prognose-Zustand (ca. 2035) entsprechend berücksichtigt werden.

6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind auch im Hinblick auf den Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie:
 - Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

- Herstellung von befestigten Flächen wie z. B. Stellplätze, Wege- und Hofflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen
- Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG und des § 37 Abs. 4 HWG zum Umgang und der Verwertung von Niederschlagswasser

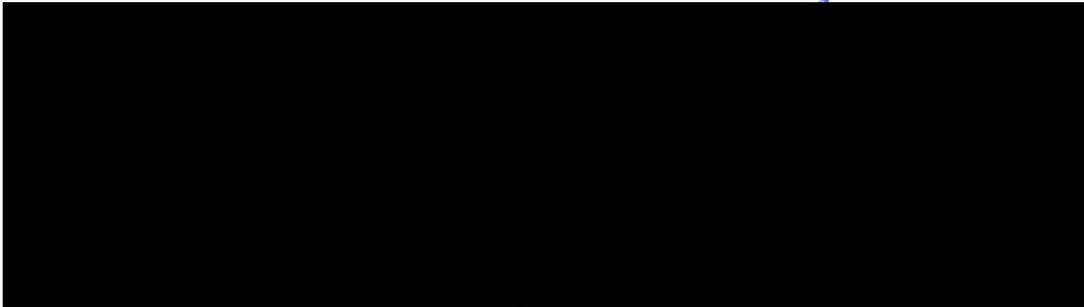
werden vom Abwasserverband Main-Taunus ausdrücklich begrüßt.

7. Der Abwasserverband Main-Taunus empfiehlt ggf. folgende konkrete Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt zu ergänzen:
 - soweit möglich Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf Grünflächen
 - Sammeln und Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers von (unbegrünt) Dachflächen und befestigten Flächen (soweit dieses nicht versickert werden kann) in Rückhalteanlagen bzw. Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Grünanlagenbewässerung oder zeitverzögerte Ableitung in die Kanalisation (Regenwasserkanal)
8. Hinsichtlich der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
 - 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
 - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellenDadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.
9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.
Die Belange des Abwasserverbandes Main-Taunus werden hinsichtlich der ihm obliegenden Gewässerunterhaltung durch die Planung nicht berührt.
10. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Liederbaches. Laut dem im Auftrag des Abwasserverbandes Main-Taunus im Jahr 2007 erstellten Hochwasserschutzkonzept (HWSK) für das Einzugsgebiet des Liederbaches sowie dem durch das Land Hessen rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Liederbaches und dessen Nebengewässer liegt das Plangebiet nicht im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Liederbaches bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100).

11. Auch laut dem durch das Land Hessen erstellten Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) für das Einzugsgebiet Sulzbach/Liederbach und den zugehörigen Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwassergefahrenbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) sowie einem extremen Hochwasser.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

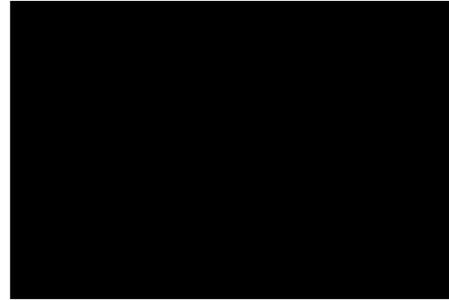


31. Mai 2023

Rathaus der Gemeinde Liederbach


Villebon-Platz 9-11

65835 Liederbach



Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „STACK Liederbach“
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Für die bereits in der Rhein-Main-Region existierenden, im Bau und in Planung befindlichen Rechenzentren gibt es keine Strombedarfsplanung. Es ist nicht bekannt, ob die Kapazität der Stromversorgung, insbesondere der Versorgung mit Strom aus regenerativen Quellen, in den nächsten Jahren für die bisherigen Verbraucher und die neu hinzukommenden (Stichworte E-Mobilität, Wärmepumpen, noch mehr Rechenzentren)) ausreichen wird. So zweifeln die Bauherren der beiden geplanten Rechenzentren im Gewerbegebiet Nord in Hattersheim an der Kapazität der Stromversorgung. Der Hinweis darauf findet sich auf der Seite 14 der Begründung „Auch im SO1-Gebiet ist vorgesehen, die Rechenzentren sukzessive zu errichten, mit einem stufenweisen Ausbau des Campus bis 2031 in Abhängigkeit von jeweils vorhandenen Kapazitäten der Stromversorgung“. Auch das Rechenzentrum in Liederbach soll in zwei Stufen gebaut werden. Bestehen hier bei den Bauherren dieselben Zweifel an der Kapazität der Stromversorgung?

- Wir fordern eine Strombedarfsplanung für die Gemeinde Liederbach und die zur Verfügungstellung von regionalem Strom aus regenerativen Quellen, insbesondere für die Stromversorgung des Rechenzentrums. Für den Bebauungsplan STACK Liederbach fordern wir eine Festsetzung, dass ausschließlich regionaler Strom aus regenerativen Quellen genutzt werden darf.
- Die energieeffizientesten Rechenzentren erreichen schon heute einen PUE Koeffizienten von 1,1 bis 1,2. Deshalb sollte dieser Wert bereits in der Bauleitplanung festgesetzt werden.

Seite 1 von 3

31. Mai 2023

Ebenso sollte in der Bauleitplanung, alternativ im städtebaulichen Entwicklungsvertrag, eine dynamische Anpassung des PUE Koeffizienten an neue Energieeffizienzwerte vereinbart werden.

- Wir fordern eine Begrünung der Fassaden der Gebäude an der Nord- und Ostseite. An der besonders geeigneten Südseite der Gebäude sollte Photovoltaik installiert werden.
- Notstromdieselaggregate laufen nicht nur im Notfall, sondern auch im Probetrieb. Die CO₂ und die weiteren Schadstoffemissionen sind für diese Aggregate im Bundesimmissionsschutzgesetz unzureichend oder gar nicht geregelt. Eine Immission der Schadstoffe im Bereich des angrenzenden Gewerbegebiets, des Wohngebiets und der landwirtschaftlichen Nutzfläche würde dort eine signifikante Beeinträchtigung hervorrufen. Eine Minderung der Schadstoffemissionen könnte entweder durch eine Abgasreinigung erreicht werden oder durch ein gasbetriebenes Aggregat. Ebenso gibt es innovative Ansätze für Notstromaggregate, die mit Brennstoffzellen betrieben werden. Die Verpflichtung zum Betrieb eines Dieselnotstromaggregats mit Abgasreinigung sollte im Bebauungsplan festgeschrieben werden. Alternativen sollten als Empfehlung aufgenommen werden. Wir bemängeln, dass in den Planzeichnungen die Lage der Dieseltanks für die Notstromaggregate nicht zu erkennen ist. Dies umso mehr, als sich im Planbereich zwei Tiefbrunnen für die Trinkwasserversorgung befinden.
- Bau und Unterhaltung von Gebäuden verursachen rund 40% der globalen CO₂ Emissionen. Die Klimabilanz vieler Rohstoffe, die für das Bauen benötigt werden ist fatal. Durch den Materialabfall, der beim Bauen und beim Abriss entsteht, werden Ressourcen verschwendet. Wir schlagen deshalb für den Planungsbereich die Festsetzung, alternativ die Empfehlung eines noch zu bestimmenden Anteils von Holz und bereits recycelten Baumaterialien beim Bau der Gebäude vor.
- Die beiden im Planungsbereich liegenden Tiefbrunnen sollen mit Hilfe des Bebauungsplans gesichert werden. Sie sollen die Trinkwasserversorgung der Bürgerinnen und Bürger sicherstellen und die Abhängigkeit von anderen Wasserversorgern minimieren (Ziel Fremdwasserbezug nur noch 9%). Sie sollen allerdings auch das Rechenzentrum versorgen. Es geht aus den Unterlagen des Bebauungsplans nicht hervor, wie groß der Versorgungsbedarf des Rechenzentrums mit Wasser ist, ob die Trinkwasserversorgung der Bevölkerung trotz des Wasserverbrauchs des Rechenzentrums sichergestellt ist und weiterhin die Abhängigkeit von anderen Wasserversorgern auf die angestrebten 9% minimiert werden kann.
- Die Verpflichtung für den Bau einer Wärmeübergabestation für die Einspeisung der Abwärme des Rechenzentrums in ein Nah- oder Fernwärmenetz muss in die Textfestsetzungen aufgenommen werden.

31. Mai 2023

- Wir bemängeln, dass bei diesem Stand der Planung noch kein Entwässerungskonzept vorliegt. Wir gehen davon aus, dass die gesetzlichen Vorgaben (Hessisches Wassergesetz und das Wasserhaushaltsgesetz) beachtet werden. Genauso sollte in Liederbach der Hochwasserschutz und der Starkregenschutz der Gemeinde in das Entwässerungskonzept einfließen.
- Die alten asphaltierten Flächen außerhalb der neuen Gebäude müssen entfernt und durch Begrünung, alternativ durch wasserdurchlässige Befestigungen für Wege und Stellplätze ersetzt werden.
- Wir bemängeln, dass für den Bebauungsplan kein Klimagutachten vorliegt. So können z.B. die im Vergleich zur bisherigen Bebauung deutlich höheren Gebäude als Sperre für Südwestwinde wirken.
- Eines der Planziele des Bebauungsplans soll eine Verbesserung der Parksituation im Bereich Bahnhof und des Wertstoffhofs sein. Aus den der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Unterlagen geht die Umsetzung dieses Planziels nicht hervor. Wegen der geplanten Kapazitätserhöhung auf der Bahnstrecke und der aus Klimaschutzgründen notwendigen Verkehrswende werden für den Bahnhof Liederbach Süd unbedingt mehr Park & Ride Plätze benötigt, zumal bei der bisherigen Planung für das Gebiet westlich Sindlinger Weg Parkplätze entfallen werden.

Mit freundlichen Grüßen


 Vorstand BUND Kelkheim-Liederbach



Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Geschäftsbereich
Recht und Beratung

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettengel

Per Email an info@fischer-plan.de

**Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „STACK Liederbach“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange nach §4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem vorliegenden
Bauleitplanverfahren.

Die Planungen betreffen das ehemalige Coca-Cola-Gelände im Süd-Osten der
Gemeinde Liederbach, auf dem durch die Betreiberfirma STACK künftig Re-
chenzentren entstehen sollen. Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-
Rhein-Main bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände, allerdings möchten
wir folgende Anmerkungen machen:

Zum einen werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen Vorgaben zur So-
larenergienutzung und zur Dachbegrünung gemacht. Dies erscheint unter aus
Klimaschutzüberlegungen für grundsätzlich sehr sinnvoll. Bezüglich der Dach-
begrünung findet sich jedoch folgender Satz (vgl. textl. Festsetzungen 1.11.2,
Hervorhebung durch uns):

*„Flachdächer und flach geneigte Dächer ... sind
– soweit technisch umsetzbar – extensiv zu begrünen...“*

Dieser Einschub ist irreführend. Technisch umsetzbar ist – um nicht zu sagen
alles – doch zumindest ist sehr vieles, erst recht, wenn man aufwändig in die
Gebäudestatik eingreifen würde. Gemeint ist vermutlich eher „wirtschaftlich“ um-
setzbar. Dies wirft aber unmittelbar die Frage auf, welche Kriterien dazu heran-
zuziehen wären und wer dies beurteilen sollte. Wir plädieren dafür, auf diesen
Einschub zu verzichten und die Festsetzungen in Abstimmung mit dem Vorha-
benträger klarer zu fassen.

15. Mai 2023

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:

Hausanschrift:
Fritz-Bauer-Straße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:
Susanne Haus

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 900 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFBDEFF
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

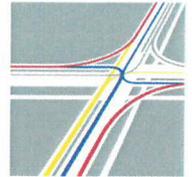
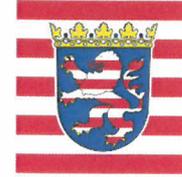


Zum anderen möchten wir dezidiert auf die Möglichkeit der Nutzung von Abwärme aus den Rechenzentren bspw. als Nah- oder Fernwärme für die benachbarten (geplanten) Wohngebiete hinweisen. Die Planungen gehen zwar auf diesen Gedanken ein, allerdings nur in Form eines Zitates bzw. Hinweises auf die Projektbeschreibung des Vorhabenträgers (vgl. Begründung S. 9-10) und machen sich dies nicht als Ziel der Planungen oder zumindest als Prüfauftrag zu eigen. Dies sollte stärker aufgegriffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsführer Recht und Beratung

Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_L3016_2023-033324

Bearbeiter/in

Telefon

Fax

E-Mail

Datum

(0611) 765 3802

01. Juni 2023

Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „STACK Liederbach“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 26.4.2023, Frau Donges/ Herr Bode

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezugnahme auf Ihre oben genannte Anfrage nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 BauGB wie folgt Stellung:

Gegen den oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Liederbach am Taunus bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Bedenken. Die geplante zukünftige Nutzung des ehemaligen Produktionsgeländes eines Getränkeherstellers zu einem Rechenzentrenstandort, lässt wie in den Verfahrensunterlagen unter *Punkt 1.5 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur* der Begründung beschrieben, auf ein deutlich reduziertes Verkehrsaufkommen im Rahmen der zukünftig geplanten Nutzung schließen. Änderungen an bestehenden Verkehrsflächen oder neue Verkehrsflächen im Zuge der Bauleitplanung sind nicht vorgesehen.

Die Leistungsfähigkeit des unmittelbar angrenzenden, zentralen Knotenpunktes zur L3016, „Kreisverkehr - Höchster Straße“ und der unmittelbaren Gemeindestraßenanschlüsse, wurde in den Jahren 2017 und 2022 in entsprechenden Verkehrsuntersuchungen der Bebauungsplanverfahren „Quartier Mixte“ und „Am Wehr – Zum Au Graben“, mit dem Ergebnis von guten bis sehr guten Kapazitätsreserven, untersucht. Unter der Annahme der vorgenannten Rahmenbedingungen kann somit aktuell von einer Fortschreibung der Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des laufenden Bauleitplanungsverfahrens abgesehen werden.

Hessen Mobil weist im Zuge der Beteiligung jedoch auf folgendes hin. Sollten aus der Neufestsetzung des Verfahrensgebietes Veränderungen in der verkehrlichen Gesamtsituation entstehen oder zukünftig im Anschluss an den Bestand der umliegenden Gewerbe- und Wohnquartiere in Liederbach weitere Entwicklungsareale geplant werden, muss die bestehende und

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

zukünftig zu erwartende Verkehrssituation weiter in einer aussagekräftigen, integrierten Verkehrsuntersuchung/ Verkehrsprognose betrachtet werden, die Aufschluss über die Leistungsfähigkeiten der direkt angrenzenden Straßenanschlüsse und des vorhandenen Anschlusses zum übergeordneten Straßennetzes (L3016) gibt.

Hinweis:

Gegen den Straßenbaulastträger von übergeordneten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Industrie- und Handelskammer
Frankfurt am Main

IHK Geschäftsstelle Bad Homburg, Ludwigstraße 10, 61348 Bad Homburg

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Per Mail: v.donges@fischer-plan.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Anschreiben vom 26.04.2023

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
HG/Ka

Telefon
06172 12100

Bad Homburg v.d.H.
01.06.2023

Bauleitplanung der Gemeinde Liederbach am Taunus

Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach Vorhabenbezogener Bebauungsplan „STACK Liederbach“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Donges, sehr geehrter Herr Bode,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Das Unternehmen STACK INFRASTRUCTURE plant in Liederbach, auf dem ehemaligen Coca Cola Gelände, die Errichtung eines Rechenzentrums. In der 20. Und 21. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses wurde über das Vorhaben beraten und der Beschluss zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gefasst.

Grundsätzlich ist die IHK Frankfurt am Main für eine zügige gewerbliche Weiternutzung des Gebietes. Es ergeben sich aus der Begründung einige Aspekte, die aus unserer Sicht zu konkretisieren wären:

1.8 Vorhaben- und Erschließungsplan

.... Einer Wärmeübergabestation an der Grundstücksgrenze zur Wärmenutzung in benachbarte Gebäude, vorbehaltlich der Zustimmung der Stadt Liederbach

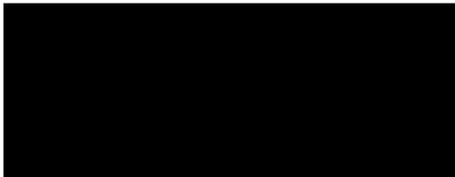
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Energieeffizienzgesetz der EU eine Pflicht zur Nutzung der Abwärme für Rechenzentren zukünftig vorgibt. Aus unserer Sicht besteht für die Gemeinde Liederbach, gemeinsam mit dem Rechenzentrumsbetreiber, die Möglichkeit eine entsprechende Umsetzung genauer zu prüfen und festzusetzen.

In der Festsetzung unter 1.9 und 1.11.2 ist die Nutzung der Dachfläche durch Begrünung und Solartechnik im weiteren Verfahren genauer zu konkretisieren. Wir entsprechen dieser Ansicht, und befürworten unter Einbeziehung des Betreibers eine technisch und wirtschaftlich sinnvolle Lösung zu entwickeln.

Wir wären Ihnen dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Anregungen im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
Geschäftsstelle Hochtaunus / Main-Taunus



HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS

FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

[REDACTED]
Haus , Etage 1, Zimmer 07

[REDACTED]
Az.: 60.10-ALR/TÖB/sc

2. Juni 2023

Bauleitplanung der Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach Bebauungsplan: STACK Liederbach (frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4 (1) BauGB)

Ihr Schreiben ist eingegangen am 04.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege.

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Unternehmen STACK INFRASTRUCTURE ist an die Gemeinde herangetreten, um drei Rechenzentren im Vorhabensbereich zu errichten. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Nachfolgenutzung der aufgegebenen Betriebsstätte eines Getränkeherstellers planungsrechtlich gesteuert werden.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 7,5 ha und ist aktuell vollständig versiegelt. Im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird das Plangebiet als „Gewerbliche Bauflächen, Bestand“ und im Südwesten kleinflächig als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem RegFNP entwickelt. Da das Gelände bereits vollständig versiegelt ist, ist kein Ausgleich geplant.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Direkt östlich angrenzend, bereits auf Frankfurter Gemarkung, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und das „Hofgut Liederbach“. Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft wird die Ausnutzung von Innenentwicklungspotentialen ausdrücklich begrüßt.
Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Der Kreisausschuss



main-taunus-kreis

Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

An das
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Terminvereinbarung:

QR Code scannen oder online unter

www.mtk.org oder

<https://www.qtermin.de/mtk-bauamt>



Allgemeine Auskünfte

über Main-Taunus-Kundenservice unter 06192-201-2222

Telefax 06192 201-1892

E-Mail

Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen

63-0550 BP 02269.23 1300

Auskunft erteilt

Datum

26.05.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "STACK Liederbach"

Grundstück: Liederbach, Sindlinger Weg

Gemarkung: Oberliederbach

Flur: 7

Flurstück: 24/3

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Main-Taunus-Kreises wird um Beachtung folgender Hinweise und Anregungen gebeten:

Naturschutz:

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Unterlagen (u.a. Artenschutzfachbeitrag) wird von der Unteren Naturschutzbehörde auf folgendes hingewiesen:

Für die geplante Ortsrandeingrünung nach Süden sollte ein durchgehender Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern eingeplant und sich nicht nur auf Baumpflanzungen beschränkt werden.

Je nach Höhe der geplanten Gebäude wäre zu prüfen, ob eine Landschaftsbildbewertung durchzuführen ist.

Um Störungen für die Tierwelt zu minimieren, sollten textliche Festsetzungen für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung getroffen werden, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen. Die Lampen sollten nur nach unten strahlen (keine Kugelleuchten) und nicht auf Vegetationsflächen gerichtet werden.

Hausanschrift
Am Kreishaushaus 1-5
65719 Hofheim a. Ts
☎ 115 oder 06192-201-0

Internet
www.mtk.org

Bankverbindungen
Taunus-Sparkasse
Nassauische Sparkasse
Verkehrsanbindung:

BIC: HELADEF1TSK IBAN: DE57 5125 0000 0000 0250 11
BIC: NASSDE55XXX IBAN: DE44 5105 0015 0170 0335 90
Bus Linie 405 ab Bhf. Hofheim

Wasser- und Bodenschutz:

Inwieweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Aspekte bei der Planung ausreichend berücksichtigt werden, kann von der Unteren Wasserbehörde derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden.

Es wird jedoch zur Kenntnis genommen, dass wesentliche wasserwirtschaftliche Themen bereits bedacht sind:

- Tiefbrunnen III auf dem Gelände, für den kein Wasserschutzgebiet festgesetzt ist
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Dieselgeneratoren)
- Umfangreiches Baugrundgutachten wurde erstellt
- Entwässerungskonzeption wird noch erarbeitet

In der aktuell vorliegenden Begründung wird darauf verwiesen, dass ergänzend u. a. noch ein Umweltbericht und ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt werden. Wir regen an, dass dieser neben der grundsätzlichen Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ (HMUKLV, Juli 2014) besonders auch nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung vorsieht (z. B. Dachbegrünung, Weiterverwendung von Niederschlagswasser), die auch den aktuellen klimatischen Anforderungen entspricht.

Klimaschutz:

Seitens des Klimaschutzmanagements bestehen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanyorentwurf. Wir bitten daher folgende Empfehlungen und Anregungen zu beachten:

Nach Sichtung der Unterlagen ist festzustellen, dass bislang das Sachgebiet Klimaschutz im Vorentwurf nicht angemessen berücksichtigt wurde.

Nach § 1a Abs. 5 BauGB sollte den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise/ Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Als Grundlage dafür können einige Paragraphen aus dem BauGB und anderen Richtlinien/ Verordnungen herangezogen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB kann festgelegt werden, dass die Kompaktheit der Gebäude, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudefläche zum beheizbaren Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) und die Baukörperstellung auf das Ziel einer Erhöhung der Energieeffizienz hin zu optimieren sind. Diese Möglichkeit sollte genutzt werden.

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen.

Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept von Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

Dazu sollte die Festsetzung 1.9, Nutzung der solaren Strahlungsenergie, dahingehend konkretisiert werden, den Umfang der PV-Ausstattung maximal möglich festzusetzen, auch unter Einbeziehung von Fassaden PV-Anlagen.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wird dementsprechend zusammenfassend empfohlen, ein Energiekonzept zu erstellen und die Ergebnisse des Konzepts mittels textlichen Festsetzungen bzw. eines städtebaulichen Vertrages zu sichern.

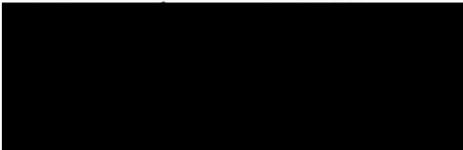
Die Aufforderung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ dabei besonders zu berücksichtigen, verdeutlicht die Notwendigkeit eines Energiekonzeptes.

Mit einem Energiekonzept werden die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten ermittelt für:

- die effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien.
- die Zielerreichungen im Energieverbrauch und zum Energiemanagement. Hier wird empfohlen, eine Blauer-Engel-Zertifizierung mit PUE-Werten (Power Usage Effectiveness) von 1,15 bis 1,25 anzustreben.
- einen klimaschonenden Einsatz von E-Fuels, Wasserstoff oder Brennstoffzellentechnologie bei den Notstromgeneratoren.

Weiterhin wird angeregt, der Klimafolgenanpassung u.a. dadurch Rechnung zu tragen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) zu sammeln ist. Mittels textlicher Festsetzungen sollte das gesammelte Niederschlagswasser mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z. B. für die Gartenbewässerung kombiniert werden. Es wird empfohlen, ebenfalls eine Nutzung als Grauwasser für bsw. Toiletenspülungen in den Gebäuden einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen



Erste Kreisbeigeordnete

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "STACK LIEDERBACH"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "STACK LIEDERBACH" geben wir als landwirtschaftliche Berufsstandsvertretung folgende Stellungnahme ab:

Wir begrüßen es, dass eine Überplanung eines aufgegebenen Gewerbegebiets erfolgte und keine landwirtschaftliche Fläche neu versiegelt wird.

Wir geben zu den bisherigen Planungen jedoch folgende Anregung:

Fehlendes Wärmekonzept / Klimaschutz

Wegen der Dimension des Rechenzentrums ist mit einer erheblichen Wärmeentwicklung und damit einer Wärmeabgabe in die Umgebung mit Störung des Mikroklimas zu rechnen.

Im Bebauungsplan bzw. den textlichen Festsetzungen dazu sind keine Ausführungen hinsichtlich eines Wärmekonzepts gemacht worden.

Aus unserer Sicht sollten hierzu bereits im Rahmen des Bebauungsplans Vorgaben gemacht werden. Auch vor dem Hintergrund, dass zwischenzeitlich in sämtliche Abwägung eine Überprüfung von Maßnahmen im Hinblick auf den Klimaschutz erfolgen muss.

Es muss sichergestellt werden, dass die Wärme keine Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Flächen hat. Insbesondere, wenn es zur Erdverkabelung kommen sollte, hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass diese in trockenen Jahren, welche aufgrund der Entwicklung zunehmen werden, erheblichen Einfluss auf das Pflanzenwachstum hat. Bereiche, in welchen Kabel verlegt wurde, sind deutlich daran zu erkennen, dass die Vegetation sich schlechter entwickelt.

Aber auch bei der Abstrahlung in die Umgebung ist mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

Schadstoffe

Der Untersuchung des Baugrundinstituts vom 4. April 2023 ist zu entnehmen, dass im Bestandsgebäude verschiedene Stoffe verbaut wurden, welche als gefährliche Abfälle gelten, so Asbest, KMF oder PCB.

Da Rückstände dieser Stoffe auf die Verkehrsfähigkeit von Lebens- oder Futtermitteln bis zum vollständigen Verbot eines Verkaufs beeinträchtigen können, sind im Rahmen des Gebäudeabbruchs Vorkehrungen zu treffen, dass eine Kontamination der landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen ist.

Wegeführung

Hinsichtlich geplanter Anpflanzung und einer möglichen Einzäunung des Betriebsgeländes ist darauf zu achten, dass die Nutzung des Weges „Am Naßgewann“ weiterhin mit landwirtschaftlichen Maschinen, auch größerer Bauart, möglich bleibt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Hier verweisen wir darauf, dass vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich verabschiedeten Hessischen Naturschutzgesetzes eine Überarbeitung schon auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen sollte, um einen besseren Schutz von nachtaktiven Insekten und sonstigen Tieren zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen



(Geschäftsführer)

Kreisbauernverband Main-Taunus e.V.

Mainzer Str. 17

65185 Wiesbaden

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

(0611) 6906-137

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

10.05.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „STACK Liederbach“
Hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

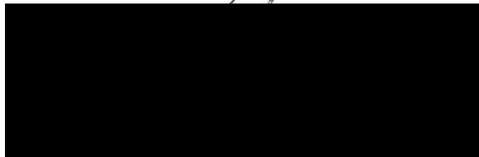
im Plangebiet sind Bodendenkmäler (Oberliederbach 011, 019 und 027) bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sieht im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen die Maßnahme begleiten.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologe



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- L 2503-2023
Ihr Zeichen:	Frau Vanessa Donges
Ihre Nachricht vom:	02.05.2023
Ihr Ansprechpartner:	[REDACTED]
Zimmernummer:	[REDACTED]
Telefon/ Fax:	[REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]
Kampfmittelräumdienst:	kmr@d@rpda.hessen.de
Datum:	30.05.2023

Liederbach am Taunus,

OT Oberliederbach

"STACK Liederbach"

Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. [REDACTED]

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:

Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:

Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt
Per Email: bauamt@liederbach-taunus.de

Gemeindevorstand der Gemeinde
Liederbach am Taunus
Villebon-Platz 9 - 11
65835 Liederbach am Taunus

Abteilung III – Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/7-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/754914**

Ihr Zeichen: Frau Donges / Herr Bode
Ihre Nachricht vom: 2. Mai 2023

Ihr Ansprechpartner:
Zimmernummer:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Datum: 26. Mai 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Liederbach am Taunus, OT Oberliederbach im
Main-Taunus-Kreis
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „STACK Liederbach“
Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „STACK Liederbach“ beabsichtigt die Gemeinde Liederbach die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung mehrerer Rechenzentren nebst Nebenanlagen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 7,4 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die vorgesehene Fläche liegt zu rund 6,4 ha innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten gewerblichen Baufläche, Bestand und zu rund 1 ha innerhalb einer im RPS/RegFNP 2010 festgelegten gewerblichen Baufläche, geplant. Die gewerbliche Baufläche, Bestand und gewerbliche Baufläche, geplant entspricht einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand beziehungsweise einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

In Bezug auf die Erfordernisse der Raumordnung im Bereich des Belanges Energie bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Sowohl die geplante Nutzung für Rechenzentren als auch das vorgesehene Umspannwerk sind mit der am Standort festgelegten Kategorie Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand bzw. Planung vereinbar. Der geplante Standort in unmittelbarer Nähe einer 110 kV-Leitung ist für die Energieversorgung des geplanten Rechenzentrums vorteilhaft, da die Länge der erforderlichen Anschlussleitung auf diese Weise minimiert werden kann. Es wird ausdrücklich begrüßt, dass gemäß den textlichen Festsetzungen die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Der geplante Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünungen wird befürwortet. Das Bestreben, die überschüssige Abwärme mittels geplanter Wärmeübergabestation an die lokale Wohnbebauung abzugeben, wird begrüßt.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a+b, 65205 Wiesbaden, zu beteiligen. Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich darüber hinaus keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen und keine grundsätzlichen Bedenken.

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 - Oberflächengewässer - bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

a. Kommunales Abwasser / Niederschlagswasser

Gegen den vorliegenden Entwurf bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Eine konkrete Entwässerungsplanung liegt noch nicht vor. Eine Versickerung von Niederschlagswasser scheint aufgrund der vorhandenen geologischen Gegebenheiten nicht möglich. Eine Einleitung in ein bestehendes Gewässer ist nicht geplant. Daher ist die Verringerung (extensive bzw. intensiv Begrünung von Dachflächen der Gebäude und Garagen, und die Verwendung von Niederschlagswasser (Rückhaltung, Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser zur Bewässerung von städtischen Grünfläche, Baumrigolen) zu prüfen. Ein konkretes Entwässerungskonzept und die Einhaltung der §§ 55 WHG und 37 HWG ist mit uns als zuständige Wasserbehörde abzustimmen.

Hinweis:

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu berücksichtigen. Hinsichtlich der emissionsbezogenen Anforderungen für die Einleitung in Oberflächengewässer ist die DWA-A102-2 zu berücksichtigen. Für die Bemessung von Regenrückhalteräumen ist das Arbeitsblatt DWA-A 117 zu beachten.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Mischwassersystem ist nur in begründeten Einzelfällen möglich. Ggfs. ist ein Nachweis nach DWA A102-2 für die Verkehrsflächen zu führen.

b. Gewerbliches Abwasser / Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Zu den beschriebenen Planungen hinsichtlich der Schmutzwasserentwässerung bzw. zu Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen habe ich folgende Anmerkungen:

Ich weise darauf hin, dass verunreinigtes Niederschlagswasser anfallen kann, welches nicht im Boden versickert werden darf. Dies ist etwa im Bereich von Abfüllplätzen zur Betankung von Dieselstromtanks von Netzersatzanlagen zu erwarten. Auch Niederschlagswasser von Flächen, auf denen Kühlaggregate von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien (z.B. auf dem Dach) aufgestellt werden, müssen in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal geleitet werden (§ 19 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)). Mit wassergefährdenden Stoffen verunreinigtes Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß als Abwasser zu beseitigen oder als Abfall zu entsorgen (§ 19 Abs. 1 Satz 2 AwSV).

Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Anlagen wie z.B. Notstromaggregate, Lageranlagen für Kraftstoff, Abfüllplätze, Rohrleitungsanlagen zum Befördern von Kraftstoff, Kühlanlagen, Aufzugsanlagen) sind die Anforderungen bzw. Verbote nach AwSV zu beachten. Abfüllanlagen, von denen aus mehrere Lageranlagen (als Teil der Notstromanlage) befüllt werden, sind als selbstständige Einheit zu betrachten und unterliegen als Abfüllanlage den Anforderungen der AwSV. Die Anforderungen an eine befestigte Fläche/ erforderliche Rückhaltung sind einzuhalten. Gemäß § 63 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 42 AwSV dürfen Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe nur errichtet, betrieben und wesentlich geändert werden, wenn ihre Eignung von der zuständigen Behörde festgestellt worden ist. Die Eignungsfeststellung bzw. die Ausnahme vom Erfordernis der Eignungsfeststellung nach § 41 AwSV ist formlos mit den erforderlichen Unterlagen und einem AwSV-Sachverständigengutachten rechtzeitig vor Errichtung (!) zu beantragen. § 41 AwSV regelt die Ausnahmen vom Erfordernis der Eignungsfeststellung. Es besteht zudem gemäß § 45 AwSV eine Fachbetriebspflicht für unterirdische Anlagen, oberirdische Anlagen zum Umgang mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D, oberirdische Anlagen zum Umgang mit flüssigen wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B innerhalb von Wasserschutzgebieten, (...) d.h. diese Anlagen dürfen nur von Fachbetrieben nach § 62 AwSV errichtet, von innen gereinigt, instandgesetzt und stillgelegt werden. Abweichend von Absatz 1 müssen Tätigkeiten an Anlagen oder Anlagenteilen, die keine unmittelbare Bedeutung für die Anlagensicherheit haben, nicht von Fachbetrieben ausgeführt werden.

Sofern die zwei Tiefbrunnen auf dem Gelände durch die Stadt Liederbach zukünftig zur Trinkwassergewinnung genutzt werden sollen, weise ich darauf hin, dass die Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten nach § 49 AwSV einzuhalten sind.

Es wird im Sinne der AwSV dringend empfohlen, durch einen Fachkundigen die Einhaltung der in Deutschland zu beachtenden technischen Regeln zu gewährleisten. Dies liegt im Interesse der Betreiberin / des Betreibers selbst, um unnötige Umplanungen oder Verzögerungen zu vermeiden, wenn zum Beispiel bei der Sachverständigenprüfung vor Inbetriebnahme der AwSV-Anlagen Mängel festgestellt werden. Auf der Seite des HLNUG (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie) ist eine Liste der aktuell zugelassenen AwSV-Sachverständigen zu finden: <https://www.hlnug.de/themen/wasser/abwasser/anerkennungen>

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund der vorhandenen Auffüllung mit anthropogenen Fremdanteilen in Form von Schotter, Ziegel-, Wurzelreste, Tonschiefer, Tonlinsen, Kohleresten, Sandstein, Betonreste, Splitt, Pflanzenreste, Folienreste und Asphalt auf dem Gelände der Maßnahme und der geplanten Abbrucharbeiten, bitte ich um Beachtung der Erkenntnisse der orientierenden Schadstoffuntersuchung der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (Projekt-Nr. 18674) vom 04.04.2023 und des Baugrund- und Gründungsgutachten der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (Projekt-Nr. 5817-644/531-18674) vom 04.04.2023.

Des Weiteren sind die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_bau-merkblatt_2018-09-01.pdf

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz (Metall)

Der vorgelegte Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Um die Prüfung abschließen zu können ist mindestens ein schalltechnisches Gutachten sowie eine Schadstoffberechnung erforderlich. Weiter sind diese beiden Unterlagen sowie eine Schornsteinhöhenberechnung für die immissionsschutzrechtliche Genehmigung notwendig. Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes kann zu dem jetzigen Zeitpunkt keine Stellung oder Forderung gestellt werden.

Weiter möchte ich Ihnen den Hinweis auf den folgenden Leitfaden zur Ermittlung von Schornsteinmindesthöhen und zulässiger maximaler Betriebszeiten durch Immissionsprognosen in Genehmigungsverfahren für Rechenzentren (RZ) mit Notstromdieselmotoranlagen (NDMA) des Regierungspräsidiums Darmstadt geben. Sie finden diesen unter folgendem Link: [Leitfaden 0922017 Begleitheft WA 15 J. \(hlnug.de\)](http://Leitfaden_0922017_Begleitheft_WA_15_J._(hlnug.de))

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des 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:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, 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. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. 

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Fr. Donges / Hr. Bode
Ihre Nachricht: 26.04.2023
Unser Zeichen: hs

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung

9. Mai 2023

Liederbach am Taunus 1/23/Bp
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "STACK Liederbach" in Liederbach,
Ortsteil Oberliederbach
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung - Nachfolgenutzung des aufgegebenen Betriebsgeländes eines Getränkeherstellers durch ein Rechenzentrum - bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ und ein kleiner Teil im Südwesten als „Gewerbliche Baufläche, Planung“ dargestellt.

Die im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgesehene zulässige Art der Nutzung als Rechenzentrum mit Technik- und Bürogebäuden sowie der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen und Versorgungseinrichtungen kann als aus dieser Darstellung entwickelt angesehen werden.

Der vorgesehene Standort wird seitens des Regionalverbandes als geeignet angesehen. Wir regen an im weiteren Verfahren eine Abwärmenutzung zu prüfen. Die geplante Photovoltaiknutzung sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird begrüßt.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben "Vorhabenbezogener Bebauungsplan "STACK Liederbach" in Liederbach, Ortsteil Oberliederbach, Gewerbliche Baufläche, geplant"

Erstellt am 08.05.2023, Programmversion 38 2.0.6

Kommune/Ortsteil: Liederbach am Taunus/Oberliederbach
Realnutzung (Stand 2019): 1300 Industrie u. Gewerbe, 1520 Landw. Hof
Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant
Flur: 7
Größe der Planfläche: 6,6 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Gewerbliche Baufläche, Bestand, Gewerbliche Baufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Straße oder Verkehrsfläche

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	4,1
Wirkzone	0,1	1,4

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

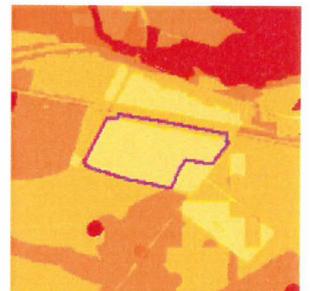
[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. $0,1$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen (HLNUG 2019)



Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone
Vogelschutzgebiete	1000 m	Fluglaerm	.....0 m
FFHGebiete	1000 m	Strassenverkehrslaerm	.....0 m
Naturschutzgebiete	..300 m	Schienenverkehrslaerm	.....0 m
Landschaftsschutzgebiete	..300 m	Industrielaerm	.....0 m
Naturdenkmale	..300 m	Seveso Stoerfallbereich	.....0 m
G Landschaftsbestandteile	..300 m	Windvorranggebiete	..600 m
Kompensationsflaechen	..300 m	Windenergieanlagen Bestand	..600 m
Biotope	..300 m	Wohnumfeld Wohnen Bestand	..300 m
Biotopverbundsystem	..300 m	Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m
Vogelzugrastplaetze	..300 m	.	
Artenvorkommen	..300 m	.	
Boden und Fläche		Wasser	
Altlasten	..100 m	Gewaesserzustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Quellen	..100 m
Hangrutschungsgefaehrung	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Neuversiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Extremstandorte	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Archivboeden	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	.	
Landschaft und Erholung		Luft und Klima	
Forstschutzgebiete	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Bioklima	.....0 m
Wald	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Naturpark	.....0 m	.	
Bedeutsame Landschaften	.....0 m	.	
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

Beseitigung Querverbau, Anlage Fischaufstieg (abgeschlossen), Entsiegelung (in Durchführung)

Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 5%

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Bach, Graben Uferstrukturen gem. LP), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche gem. HBK06), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBKSO10 im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK06 im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Alleen gem. HBKSO10)

Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%

Feldhamster (FFH IV, RL: gefährdet), Bachmuschel, Kleine Flussmuschel (FFH IV, RL: vom Aussterben bedroht)

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 2% (0,2 ha)

LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >50-55 dB(A)

Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 9%

Friedhof, Grünanlage, Wohnbebauung, Parkanlage, Nutz-Freizeitgärten

Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 14%

Innerörtl. Straße, Mischbebauung, Verkehrsgrün

Sonstige Landschaftsschutzgebiete

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 19%

Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main

Sonstige Biotop

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 2%

Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK06), Besonders wertvoll (Baumreihen gem. HBKSO10), Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Friedhof gem. LP), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)

Biotopverbundsystem

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 11%

Fläche des Biotopverbundsystems

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 49%

Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population

Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 17%

Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Pararendzina aus Löss), Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss)

Relevante Kaltluftinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,6 ha)

hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³ je m²s), sehr hohe Empfindlichkeit (sehr geringe Volumenstromdichte > 0 - 30 m³ je m²s)



Wärmebelastung gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (6,6 ha)
extreme thermische Wärmebelastung, sehr hohe thermische Wärmebelastung

Lufthygienische Belastung gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (6,6 ha)
hohe Konzentration (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀ > 0,66 - 0,77)

Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (6,6 ha)
Taunus

Bodendenkmäler

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **1%**
Mittelalterlicheneuzeitliche Siedlung

Baudenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **10%** (0,6 ha)
Bahnstrecke Höchst-Königstein
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **16%**
Bahnstrecke Höchst-Königstein, Sachgesamtheit Eisenbahn

Kulturhistorische Landschaftselemente

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **2%**
Streuobstgebiet, Grenzstein



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Gebiete mit hoher Schienenlärmimmissionsbelastung, Wärmebelastung gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen, Lufthygienische Belastung gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen
(Wirkfaktoren: Lärmimmissionen, Wärmebelastung, Schadstoffimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung
für Relevante Kaltluftzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Baudenkmäler, Naturpark
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Biotopverbundsystem Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte), Kulturhistorische Landschaftselemente, Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Sonstige Landschaftsschutzgebiete, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand), Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Sonstige Biotope, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Bürgerinitiative Liederbach WSW
Ansprechpartner (neben weiteren): [REDACTED]
Mail : [REDACTED]

Gemeinde Liederbach
Villbonplatz 9-11

65835 Liederbach

27.05.2023

Stellungnahme und Einspruch
Gemeinde Liederbach am Taunus, Ortsteil Oberliederbach Vorhabenbezogener
Bebauungsplan „Stack Liederbach“

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß §2 Abs. 1 BauGB
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

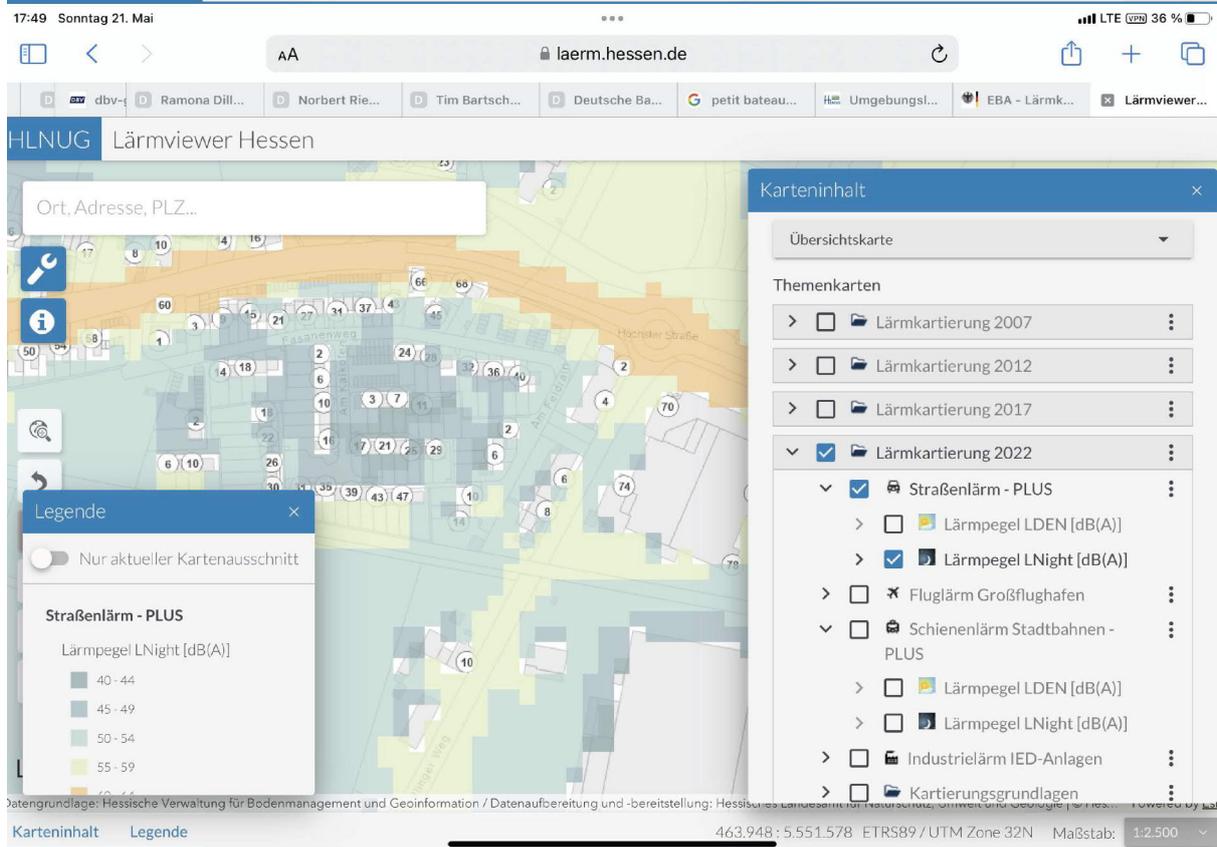
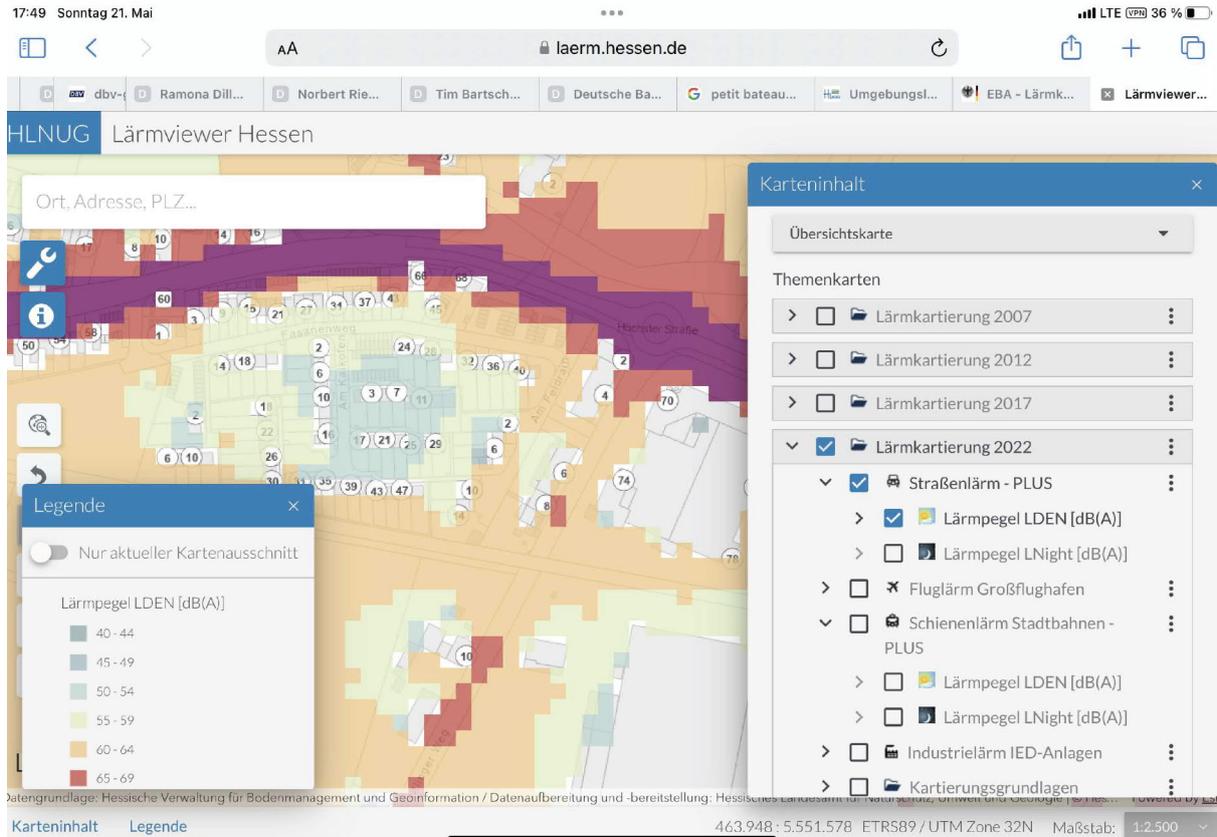
hiermit legen wir form- und fristgerecht unsere Stellungnahme zu oben genanntem Vorhaben der Gemeinde Liederbach vor und bitten um Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte bei der weiteren Prüfung des Vorhabens vor Genehmigung eines Bebauungsplanes.

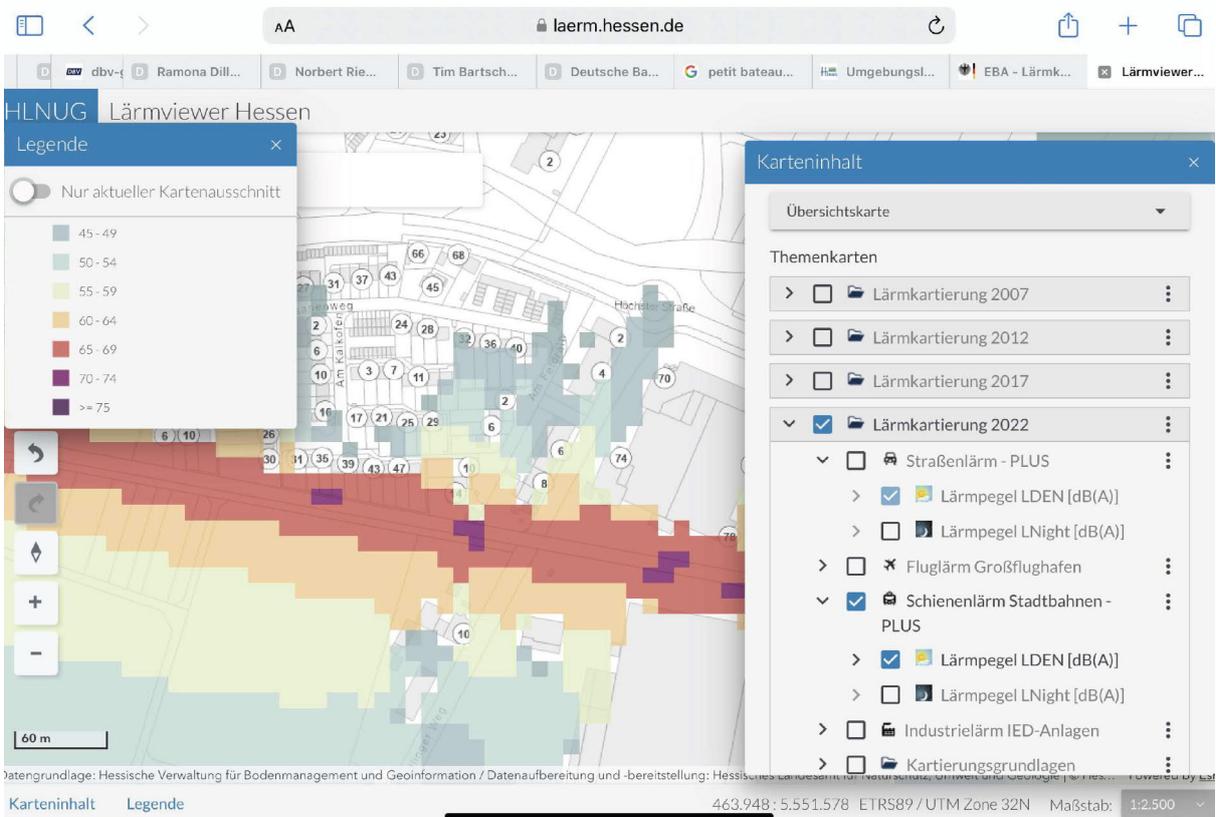
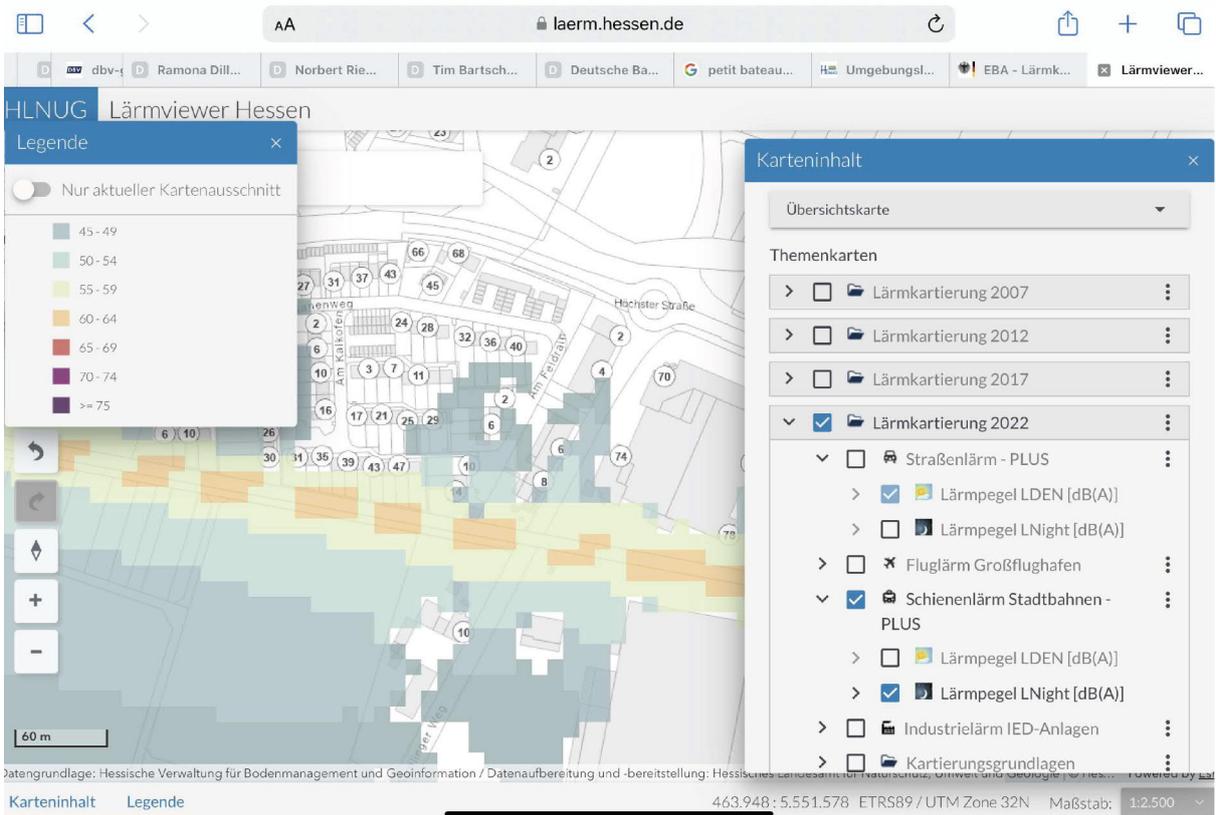
Im Wesentlichen möchten wir als Bürgerinitiative Liederbach WSW verstehen, was die verschiedenen Vorhaben (Stack, „Urbanes Gebiet“ und Bahngleisveränderung und Taktungsausweitung) in Summe für Auswirkungen auf das Wohngebiet „Gagfah“-Siedlung hat. Dies sowohl hinsichtlich Lärm (unsere größte Sorge), Immissionen durch das Rechenzentrum, Ressourcenverbrauch (Wasser/Strom) und Ressourcengewinn (Fernwärme?) und die Verkehrsänderungen durch drei geplante Änderungen am Kreisel.

Voranstellen möchten wir die Annahme, basierend auf der Lärmkartierung Hessen von 2022, die uns vor Augen führen, dass eine Lärmbelastung bereits jetzt über den zulässigen db für allgemeines Wohngebiet, von Ihnen als Gemeinde schriftlich bestätigt, in Höhe von 55 db liegt. Dies sowohl nachts als auch deutlich über den Werten tagsüber. Somit ist jegliche Veränderung, die zu einer zusätzlichen Belastung führt aus unserer Perspektive vorab gutachterlich zu prüfen, transparent darzulegen und unabhängig von Wünschen seitens Gemeinde und Investoren zu erstellen.

Sollte eine Prüfung zu einer auch nur möglichen Ausweitung über der Zulässigkeit, geltend für allgemeines Wohngebiet, im Ergebnis kommen (kumuliert, Bestand und Veränderung durch alle geplanten Vorhaben der Gemeinde Liederbach oder auch Planungen seitens der Betreiber der Bahn RB 12), möchten wir um Ablehnung der Bauvorhaben bzw. Änderungen bitten bzw. eine verständliche Gesamtplanung verstehen und über Schutz bzw. u.U. Entschädigungsmaßnahmen vorab unterrichtet werden.

Lärmkartierung von 2022 auf laerm.hessen.de – HLNUG – für eine lebenswerte Zukunft Richtlinien zur verbindlichen Erstellung nach EU Recht





Punkt 1

Auf Seite 4 wird der zweigleisige Ausbau der Bahnlinie als Teil der Unterlage beschrieben. Eine Ausweisung des für den Ausbau u.U. erforderlichen Platz können wir den Unterlagen nicht entnehmen, wohl aber eine Verbreiterung vor den Hausnummern 39 und kleiner. Wir bitten um Erklärung, wie ein angedachter Ausbau geplant ist. Dies erscheint uns maßgeblich notwendig VOR Genehmigung eines Bebauungsplans für dieses Areal. Unseres Wissens ist eine Verbreiterung in Höhe des jetzigen Bahngleises vorgesehen, aber in der Unterlage nicht erkennbar. Eine Prüfung, ist notwendig hinsichtlich der bereits erreichten Grenzen der Lärmbelästigung. Eine Verlegung des Bahnhofes westlich der Bahnlinie weiter in die Nähe der allgemeinen Wohngebiete aus unserer Sicht ausgeschlossen. Eine höhere Taktung und die Auswirkungen der (lauteren) Wasserstoffzüge (da schwerer und höhere Bremsgeräusche) ebenfalls vorab zu prüfen.

Punkt 2

Die angeführten Verkehrsgutachten sind aus unserer Sicht nicht ausreichend, um eine abschließende Beurteilung vorzunehmen. Sie beinhalten nicht alle vorgesehenen Projekte (soziale Bauten Kita und Hotel im Quartier Mixte, neues „Urbanes“ Gebiet, Rewe, Park and Ride für neue Taktung der Bahngleise). 2017 erscheint uns zu alt, da die Projekte zu dem Zeitpunkt noch nicht alle bekannt waren und somit keinen Einzug finden konnten, 2022 ist eine Bestandsaufnahme zu Zeiten von Corona ebenfalls nicht aussagekräftig, zumal das Verhältnis von Auspendlern pauschal erhoben wurde, allerdings in Realität deutlich höher bereits dokumentiert wurde im Vergleich zu anderen Gemeinden. Der potenzielle Rückstau durch 8 malige Schließung der Schranken ist überhaupt nicht berücksichtigt. Wir bitten um vorherige Prüfung all der für den Verkehrsfluss relevanten Punkte inkl. Beeinträchtigung hinsichtlich Lärmerzeugung.

Punkt 3

Verbindliche Bauleitplanung Seite 8 – erneut wird von einem „Urbanes Gebiet“ berichtet – bislang ist keine Entscheidung über den Regionalverband zu erhalten, alle vorgebrachten Punkte zu der 4. Änderung des Flächennutzungsänderung Gemeinde Liederbach bislang unbeantwortet und haben weiterhin aus unserer Sicht Relevanz hinsichtlich geplanter Änderungen. Das Schreiben fügen wir an und bitten auch in diesem Zusammenhang um Berücksichtigung all unserer vorgebrachten Punkte.

Punkt 4

Höhe der Schornsteine, Lautstärke der Turbinen, Notstromaggregate und alle anderen mit der Betreuung des Rechenzentrums verbundenen Lärmbelästigungen können wir nicht hinsichtlich einer Prüfung auf Ausweitung der Lärmbelästigung festmachen und bitten um Prüfung, insbesondere vor dem Hintergrund des geplanten 24 h Betriebes und möglicher Lärmaktivitäten bei Störungsfällen.

Punkt 5

Vorteile für die Gemeinde Liederbach – mit welchen Steuereinnahmen – mit welchen Arbeitsplätzen sind zu rechnen? Steht das im Verhältnis zu den optischen und anderen Einbußen in Summe (Lärm, Verkehr, Optik) ?

Punkt 6

Seite 11/12 Umweltbericht soll nachgereicht werden – wir bitten um Erstellung vor Prüfung und öffentlicher Einsicht.

Sämtliche Fachgutachten sollen von der Firma Stack bezahlt werden. Wir würden wissen wollen, wie die Aufträge vergeben werden, wer Auftragsgeber ist und ob eine neutrale Begutachtung der relevanten Punkte gegeben ist. Wir bitten um Einsicht in die Vergabeverfahren der Gutachten bzw. Öffentlichmachung dieser. Außerdem bitten wir, die Gutachten insbesondere auf die angrenzenden Wohngebiete bzw. Liederbach in Gänze auszuweiten, sodass erforderliche Fragen auch direkt beantwortet werden können. Ein Vorgehen seitens der Gemeinde analog zu den nicht baurechtlich abgenommenen Erweiterungen von „Coca Cola“ ohne vorhandenen Bebauungsplan und Berücksichtigung der Auswirkungen auf Liederbach bzw. bestehende Wohngebiete, gilt es zu vermeiden.

Punkt 7

Fernwärme – Abgabe an „Urbanes Gebiet“

Es wird beschrieben, dass die erzeugte Wärme des Rechenzentrums in ein angrenzendes Wohngebiet geleitet werden kann. Dieses ist noch nicht genehmigt. Was passiert, wenn dies nicht realisiert werden kann. Welche Auswirkungen hätte es für den Betrieb des Rechenzentrums, welche Alternativen sind geplant?

Punkt 8

Seite 15 – Immissionsschutz – was heißt soweit wie möglich vermieden werden ?

24 h Betrieb – nächtliche Lärmemissionen ?

Die wesentlichen Ergebnisse sollen erst zum Entwurf integriert werden

Wir möchten auf die vorhandene Lärmkartierung hinweisen und sehen eine Ausweitung des Lärms auch nicht bei nicht möglicher Vermeidung (auch nicht ungeplant) als Ausschlussgrund.

Mit welcher magnetischen Strahlung ist zu rechnen, mit welcher Auswirkung?

Wie ist der Schutz des Grundwassers gegeben, welche wassergefährdenden Stoffe sollen gelagert werden, in welchen Mengen und Gebinden?

Wie ist eine Geruchsbelästigung auszuschließen?

Welche Zusammensetzung hat der Ausstoß der geplanten Schornsteine? Was kann im Worst Case passieren mit welchen Konsequenzen für anliegende Gebäude und Wohnsiedlungen?

Punkt 9

Brunnen – wenn wir es richtig verfolgt haben, sind die Wasserrechte der beiden auf dem Grundstück befindlichen Brunnen nun auf die Gemeinde Liederbach übergegangen. Ist eine entgeltliche Nutzung des Wasser zur Kühlung des Rechenzentrums vorgesehen. Ist beabsichtigt, eine Abgabeverpflichtung einzugehen? Welche Regelung wird seitens der Gemeinde bei Wasserknappheit getroffen, ggfls. mit welchen Folgen für das Rechenzentrum (und Vertragspartnern, sollte es zu einer Abschaltung kommen müssen) und welchen Folgen für die Gemeinde Liederbach und Anwohner hinsichtlich Wassernutzung? Wie verhält sich die geplante Wassernutzung im Verhältnis zur Nutzung von Coca Cola?

Punkt 10

Um die geplante Bebauung in Summe zu verstehen, bitten wir um visuelle Darstellung der geplanten Bauten inkl. aller Aufbauten und Schornsteine. Dies vor allem mit Blick auf die optische Einfügung in die Gesamtbebauung bzw. auch als ersten Blick auf Liederbach, kommend von der A 66. Die bisherigen Darstellungen, selbst auf der Homepage von Stack, sind alle ohne die Aufbauten bzw. Schornsteine für uns erkennbar. Mit 174 m (im Verhältnis

zur geplanten Bodenhöhe von ca. 130 m) erscheinen uns mögliche 44 m sehr hoch. Auch die viergeschossige Bebauung ohne Aufbauten erscheint uns wesentlich höher als die jetzige Bebauung. In Bezug auf die damalige Ablehnung eines Hochregallagers mit einer geplanten Höhe von 26 m, ist dieses Vorhaben wohl in der Dimensionierung einiges größer und damit noch stärker zu prüfen, ob eine Veränderung der Optik verhältnismäßig erscheint. Wir bitten um klare Darstellung der geplanten Dimensionierung der Bauten.

Punkt 11

Die Lichtimmissionen sind relativ ausführlich bereits beschreiben. Relevant erscheint uns, insbesondere hinsichtlich der geplanten Höhe, die Strahlkraft und Immission der angrenzenden Bebauung (direkt angrenzend befindet sich ein Gästehaus, auch dies ist zu berücksichtigen hinsichtlich aller Immissionen) Ist eine maximale Höhe vorgesehen um Streuung zu begrenzen?

Punkt 12

Seite 29 Alle Anlagen und Gutachten sollen zum Entwurf ergänzt werden
Wir bitten um Veröffentlichung aller Gutachten

Punkt 13

Sind Schutzvorkehrungen beim Rückbau vorgesehen, insbesondere hinsichtlich der als belastet geprüften Bauteile?

Erwähnen möchten wir auch die in der Presse diskutierte Probleme des Neubaugebietes „Franky“ (FAZ 3.2.2023). Hier wird Abwärme eines Rechenzentrums ebenso genutzt zum Heizen von Wohnungen und ein Lärmschutzkonzept, da auch hier eine Bahnstrecke verläuft, kam ebenso zu der Idee von nicht zu öffnenden Schallschutzfenstern, sodass Frischluft nur über Lüftungsanlagen möglich ist. Ob das in Liederbach notwendig erscheinen muss? In Städten mit Verdichtungsnotwendigkeit vielleicht... aber Liederbach?

Im Übrigen profitieren Bewohner in Frankfurt hinsichtlich der Kinderbetreuungskosten enorm von den Einnahmen aus Gewerbesteuern, in Liederbach würden wir sagen, zahlen Bürger für den höheren Lebenskomfort durchaus ordentlich, insbesondere als Familie. Hier doppelte Einschränkungen hinnehmen zu müssen, sollte nicht Bestreben der Gemeindevertretung sein.

Insgesamt sehen wir die Gemeindevertretung mit Blick auf die Lärmkartierung für Liederbach aufgefordert, das Thema Lärmschutz aufzunehmen. Als zu beachtendes Thema vor der Planung von neuen Projekten, aber auch im Hinblick auf geltende Vorschriften für die jeweiligen Arten innerhalb der Bebauungspläne.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerinitiative Liederbach WSW

Kopie an Regierungspräsidium Darmstadt – Immissionsschutz
Gemeindevertreter

Als Anlage und zur Berücksichtigung auch in diesem Kontext unser Schreiben vom 20.04.2021

Bürgerinitiative Liederbach WSW

Ansprechpartner (neben weiteren)

Mail:

Gemeinde Liederbach
Villbonplatz 9-11

65835 Liederbach

20.04.2021

Stellungnahme und Einspruch zur Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010

3. Änderung Gemeinde Liederbach am Taunus

Ortsteil Oberliederbach Gebiet A: Westlich Sindlinger Weg, Gebiet B: Nördlich Weingärten im Rahmen der öffentliche Auslegung von 23.03.2021 bis 30.04.2021

Zeitgleich zur 4. Änderung Gemeinde Liederbach am Taunus

Ortsteil Liederbach, Gebiet Nahversorgung Quartier Mixte, öffentliche Auslegung ausstehend

Speziell Einspruch zum Vorentwurf des Bebauungsplan „Westlich Sindlinger Weg“, öffentlich ausgelegt vom 09.04.2011 bis 07.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich form- und fristgerechten Einspruch gegen die 3. Änderung des Regionalplans und den im Parallelverfahren aufgestellten und bekanntgegebenen Bebauungsplan „Westlich Sindlinger Weg“ ein. Bezugnehmend gleichzeitig auch auf die 4. Änderung, deren öffentliche Auslegung noch ausstehend ist, und möchte folgende Einwände einbringen:

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht dem „Leitbild des Regionalplan Südhessen von 2010“, des Flächennutzungsplans von 2010, ist in Ihrer Begründung nicht schlüssig und damit in Verbindung mit den zugrundeliegenden Gesetzesbestimmungen in der Umsetzung, unter Abwägung aller Gründe, in der abschließenden Beschlussfassung abzulehnen.

Die bekannten Veränderungen in dem geplanten Gebiet um das Gebiet A (Coca Cola Gewerbe-Gebiet, Quartier Mixte), übersteigen in Ihrer Tragweite die Möglichkeit für eine Planungssicherheit hinsichtlich der erforderlichen Gutachten für Lärm, Verkehr, Auswirkungen für Infrastrukturerfordernisse und Folgekosten für die Gemeinde und ist in der Ausgestaltung abzuwarten, da verlässliche, aber notwendige Annahmen allenfalls prognostizierbar aber nicht als gültig herangezogen werden können (Verkehrsaufkommen, Anzahl neuer Arbeitsplätze, Lärm- und Luftbelastungen).

Seite 7 von 37

Stellungnahme und Einspruch „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stack Liederbach“

Eine Beteiligung der Bürger zur Fortschreibung des Regionalplans mit neuen Grundlagen und Erkenntnissen (Demographie, neue Arbeitswelt, Mobilitätsanforderungen) ist für 2022 seitens des Regionalverbands angekündigt und im Ergebnis zwingend abzuwarten.

Begründung:

Der Flächennutzungsplan sieht bereits ausreichend Flächen für den weiteren Ausbau der Gemeinde als Wohnfläche vor, die im Einzugsgebiet des Haltepunktes des öffentlichen Schienenverkehrs Liederbach Süd innerhalb eines Radius von 700 m liegen. Eine Fortsetzung der Siedlungsbildung ist nach abgeschlossener Bebauung und Inbetriebnahme des Quartier Mixte den Zielen des Regionalplan folgend ein schlüssiger Gedankenweg. Eine Nichtrealisierung des angestrebten Bebauungsplans "Nördlich Weingärten" durch zweimalige Ablehnung mittels Bürgerentscheide hat zur Aktivierung der bereits ausgewiesenen Bauflächen geführt, die mit großen Anstrengungen in der Planung und Umsetzung für die Gemeinde nun im Bau befindlich sind und bereits als Quartier Mixte eine Mischung aus Wohnraum und Infrastruktur darstellen (Kindergarten, Seniorenresidenz, Hotel). Eine Änderung in Mischgebiet wird sicherlich mit Aktualisierung des Flächennutzungsplans ausgewiesen. Gültige Änderungen sind im Archiv derzeit öffentlich nicht einsehbar. Weitere Bauflächen sind nördlich angrenzend im Flächennutzungsplan bereits 2010 ausgewiesen und für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes denkbar und inhaltlich und dem Regionalplan folgend schlüssig.

„Urbanes Gebiet“ wurde im Mai 2017 mit §6a in der Baunutzungsverordnung eingeführt, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und andere Nutzungsmischungen zu ermöglichen, als dies mit den bisherigen Kategorien, wie dem besonderen Wohnen, möglich war - auch als Reaktion auf die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten. Die Kategorie entspricht dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung.

Neben einer in der BauNVO explizit vorgesehenen bedingungslosen Möglichkeit zur Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für einzelne Geschosse, sind auch durch eine Anpassung der TA Lärm tagsüber (63 dB (A) im Vergleich zu 60 (A) dB in Kern- oder Mischgebieten) Möglichkeiten geschaffen worden, um in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte gesetzlich mit Wohnraum in Einklang zu bringen. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ist daraufhin angepasst worden.

An dieser Stelle sei hingewiesen auf die von Frau Priska Hinz, hessische Ministerin für Umweltschutz, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Vorwort der Infobroschüre -Lärmschutz in Hessen- des Landes Hessen wichtigsten Umweltziele: "Reduzierung der Lärmbelastung in den nächsten Jahren". Weiter: „Neben Politik, Verwaltung und Wirtschaft liegt es in den Händen von uns allen ... Lärm zu reduzieren.“ Ein Beginn der Lärmbelastung wird ab 40 dB (A) bereits beschrieben und eine Pegelerhöhung um 10 dB(A) wird als Verdoppelung des subjektiven Lautheitseindrucks beschrieben neben eindrücklich geschilderten Auswirkungen auf die Gesundheit. Ein Lärmgutachten

für die geplante Fläche, wie auch das angrenzende reine Wohnbaugebiet, ist damit als unerlässlich für die Abwägung einzuschätzen und wird gefordert.

DIN 18005:

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange -insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Rückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungstechnisch abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z.B. mit Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Verwiesen wird in dem Zusammenhang auf die Lärmkartierung Hessen, zu finden unter laerm.hessen.de, die die Lärmbelastung durch Schienenverkehr -Tagespegel 2017- und -Nachtpegel 2017- entlang der Regionalbahn 12 kartiert; leider nur innerhalb des Stadtgebietes Frankfurt. Allerdings ist die Darstellung entlang der Route einheitlich dargestellt und reicht bis zur Gemeindegrenze Liederbach.

Von der Kartierung ausgehend ist gemäß der Legende eine nächtliche Belastung für an die Bahn angrenzende Grundstücke mit einem Lärmpegel LNight 55-60 db (A) angegeben, für die „zweite Reihe“ immerhin noch >45 – 50 LNight bB (A); im Einzugsgebiet von Haltestellen sogar LNight 60-65 db (A). Tagsüber erhöht sich das um 10 db (A) (Verdoppelung der Wahrnehmung) auf direkt angrenzend 60-65 LDEN db (A) und in zweiter Reihe LDEN 55-60 db (A), sowie im Haltestellenbereich auf LDEN 70-75 dB (A). Die Kartierung für Industrielärm ist leider nicht vorhanden. Ein Vergleich wird an dieser Stelle nicht gewagt, sondern aufgefördert, die Gemeinde Liederbach ebenfalls entsprechend zu kartieren.

Im Norden des Plangebietes A schließt reines Wohngebiet an. TA Lärm sieht unter Ziffer 6.1f die Immissionsrichtwerte für reines Wohngebiet nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) von 35 dB (A) und tags 50 dB (A) vor. Die kartierte Lärmeinwirkung durch die Bahn ist somit bereits oberhalb des Immissionsrichtwertes. Eine 16,5 Meter hohe Riegelbebauung mit Kanalwirkung ist sicherlich mit einem höheren Zuschlag als der nachlesbaren +3 dB (A) bzw. +6 dB (A) Zuschläge, die in der Fachliteratur, je nach Abstand zu finden sind, anzusetzen. Damit läge die Lärmeinwirkung fern ab der zulässigen Immissionsrichtwerte für das reine Wohngebiet nördlich des Plangebietes A.

„Urbanes Gebiet“ erlaubt gemäß TA Lärm, wie bereits geschildert, tags 63 dB (A) und nachts 45 dB (A). Also eine in der Lärmwahrnehmung doppelt so hohe Belastung für Anwohner, um dem Ziel der Verdichtung in Großstädten nachkommen zu können.

Mit dem vorliegenden Schallgutachten, das bereits heute die Grenzen der Lärmbeeinträchtigung für das im Norden des Gebietes A geplante Wohngebäude mit einem Pegel V bescheinigt, der erkennbaren weiteren Überschreitung durch Steigerung der Lärmbelastung für benachbartes reines Wohngebiet, dem Nichtvorliegen der Voraussetzungen für ein Urbanes Gebiet (Ortsrandlage, ausreichend ausgewiesene Flächen vorhanden und als Kleinzentrum nicht städtisches Gebiet und damit keine Verdichtung notwendig), ist eine Inkaufnahme von schlechteren Bedingungen zum Wohnen in Liederbach, weder für neue Anwohner als auch für langjährige Anwohner, nicht hinzunehmen.

Weitere Argumente gegen eine Änderung in Urbanes Gebiet für diese Fläche:

- Liederbach ist als Kleinzentrum im Regionalplan aufgeführt
- es gibt keine Verpflichtung, aus dem Regionalplan eine Verdichtung unter Inkaufnahme der Einschränkungen eines Urbanes Gebietes für potentielle Anwohner hinsichtlich Lärm und Verdichtung, Wohnraum zu schaffen
- es sind ausreichende Flächen als Wohnraum im Nutzungsplan vorhanden, um zukünftig zu wachsen
- Der Leitplan sieht Mittel- und Oberzentren in der vorrangigen Pflicht, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen
- Kleinzentren sollen das Profil der Region durch Erhalt der Natur und der Gemeindecharakter stärken
- Kleinzentren sollen Flächen aktivieren zur vorrangigen Eigenentwicklung zum Erhalt des Eigenbedarfes, eine Zuwanderung von Außen soll auch zum Schutz der Entwicklung der umliegenden Zentren und vor Zersiedelung schützen
- Liederbach hat bereits ausgewiesenes Bauland aktiviert, statt reinem Wohngebiet sogar als Mischgebiet geplant, und damit die Infrastruktur gestärkt
- die Reaktivierung von Bestandsflächen ist mit der Errichtung neuer Ein- und Zweizimmerwohnungen durch die Cronstett- und Hynspersgischen Stiftung bereits beschlossen und erweitert die Angebote für ältere Anwohner und Anwohner mit Einschränkungen sowie das Angebot für die Allgemeinheit durch Gemeinschaftsräume, die Landrat Cyriax als Gesamtkonzept überzeugt haben, diesem Investor zuzustimmen
- Ein Zuwachs von 1500 Einwohner durch die bereits beschlossenen Maßnahmen kann als ausreichend für die Ende 2019 ca. 8855 einwohnerstarke Gemeinde (+17% vs. +0,23% jährlich von 2011 bis 2019) und damit bereits eine Übererfüllung der mit dem Regionalplan übernommenen Verpflichtung zur Schaffung von Wohnraum angenommen werden.
- In der neuen demographischen Studie zur Fortschreibung des hessischen Landesentwicklungsplans ist Liederbach mit einer Einwohnerzahl von 8729 für das Jahr 2018 beschrieben. Die Entwicklung der Bevölkerung wird bis 2035 auf 9200 Einwohner prognostiziert, einer Steigerung in den kommenden 14 Jahren

um 5,4%. Dies auf Basis der aus 2020 erhobenen Daten zur Fortschreibung des hessischen Landesentwicklungsplan 2020, der auf die nachhaltige Entwicklung der vor allem Ober- und Mittelzentren achtet. Ein Schwerpunkt war demnach auch die Studie zur empirischen Überprüfung der Zentralen Orte in Hessen. Hier konnte Liederbach nur mit einer „geringen“ Infrastruktur (3 Punkte) und das verbundene Mittelzentrum Kelkheim auch mit „geringem“ Ausweis (13 Punkte) abschneiden. Einem massiven Wachstum Liederbachs aus eigener Anstrengung (und vielleicht politischem Willen der Gemeindevertretung), über dem von der hessischen Landesentwicklung prognostiziertem Wachstum, stehen die infrastrukturellen Schwachpunkte Liederbachs und auch dem zugehörigen Mittelzentrum entgegen. Die Übertragung der Erkenntnisse des hessischen Landesentwicklungsplans in den Regionalplan Südhessen sind hier klar abzuwarten.

- Die umliegenden Gemeinden unterliegen der hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d Abs. 2 des BGB (Hessische Mietenbegrenzungsverordnung). Liederbach (noch) nicht. Mit weiterem massiven Schaffen von Wohnraum ohne Begrenzung, wird der Versuch einer sozialverträgliche Mietsituation konterkariert und Liederbach mit Schaffung von schnellem Bauland zum Investorenparadies
- Liederbach verfügt bereits heute über eine **sehr hohe Einwohner-Dichte** im Vergleich zum Main-Taunus-Kreis und Regionalverband FrankfurtRheinMain. Die Dichte EW/km² ist in Liederbach: 1424 EW/km² (2017), inzwischen sogar 1600 (Stand 12/2020). Dagegen ist die Einwohnerdichte in räumlich benachbarten Gemeinden deutlich geringer: Kelkheim: 938 EW/km², Sulzbach: 1139 EW/km², Hofheim: 691 EW/km²; Regionalverband FrankfurtRheinMain gesamt: 960 EW/km². Somit lag Liederbach schon 2017 auf dem Niveau von 148% Einwohner-Dichte des Regionalverband-Durchschnitts, und mit heutiger Einwohnerzahl auf **dem Niveau 167% Einwohner-Dichte des Durchschnitts im Regionalverband FrankfurtRheinMain**. Es sind bereits heute zwei große Bauprojekte geplant, durch die in den nächsten Jahren die Einwohnerzahl und -dichte sich nochmals deutlich erhöhen wird: Das Bauprojekt „Beim Wehr - südlich des Augrabens“ und das Bauprojekt „Park Oberliederbach“ schaffen in Summe Wohnraum für ca. 500 bis 650 zusätzliche Einwohner (je nach Belegung der Wohneinheiten). Daraus ergibt sich für Liederbach, das per 12/2020 eine Einwohnerzahl von 9.225 hatte, ein nochmaliger Zuwachs mit einer neuen Einwohnerzahl zwischen 9.725 und 9.875 Einwohnern und einer **noch größeren Einwohnerdichte zwischen 1568 EW/km² und 1592 EW/km²**. Dies sind Spitzenwerte in der Region. Ebenso wächst also durch die geplanten Bauprojekte bereits ohne das beantragte „Urbane Gebiet“ die **Einwohnerzahl im Ort Liederbach in den nächsten Jahren um +5,4% bis +7,0%**. Dies ist ein bei weitem ausreichendes Wachstum der Einwohnerzahl, auch im Vergleich zum Main-Taunus-Kreis und Gebiet des Regionalverbandes (6,2% Einwohnerwachstum im Zeitraum 2012 bis 2017). Jegliche Argumente, man brauche noch zusätzlich ein weiteres „Urbanes Gebiet“ zum Zweck eines noch größeren Wachstums der Einwohnerzahl und -dichte ist ohne Augenmaß und vernachlässigt die Rücksichtnahme auf die Lebensqualität der Einwohner und ausgewogene Flächennutzung.

(Quellen: Regionales Monitoring 2019: Daten und Fakten – Regionalverband FrankfurtRheinMain“, dort S. 9 – Bevölkerung 2017; https://www.liederbach.eu/seite/de/gemeinde/039:87/-/Zahlen_Daten_und_Fakten.html; Bebauungsplan „Beim Wehr/Südlich des Au Graben“; <https://c-m-l.de/projekte/cronstetten-haus-liederbach>

- Die im Gesetz angesprochenen einzuhaltenden Werte sind bereits heute für die kleinflächige Gemeinde als anspruchsvoll zu bezeichnen und mit den bereits vorhandenen Projekten in der Umsetzung abzuwarten, bevor ein Gebiet für weitere 500 Menschen geplant wird. Der Bebauungsplanentwurf geht von 2,5 Einwohnern je Einfamilienhaus aus, realistisch für Liederbach ist wahrscheinlich eher 3-5, sodass von deutlich mehr Einwohnern ausgegangen werden muss für die infrastrukturelle Planung der Gemeinde.
- Die im Quartier Mixte aufgerufenen Preise für Wohneigentumsbildung sind fern von sozialem oder erschwinglichem Wohnraum. Weitere Wohngebiete in kurzer Zeit zu schaffen in sehr hochpreisigem Segment (davon ist hier auszugehen und bereits in der Offenlegung der Bauplanung durch das Planungsbüro gegenüber der Gemeindevertretung vorgestellt worden -> Berechnung für die an die Gemeinde zu übergebende Fläche und 400qm große Einheit) ist mit der bereits mehrfach in den Medien kundgetanen Erwartung, dass die Preisentwicklung des Wohnungsmarktes eher rückläufig zu sehen ist, dass Zinsen nicht auf dem niedrigen Niveau bleiben werden, als fast verantwortungslos zu bezeichnen und führt im Zusammenhang mit den noch nicht absehbaren Folgen der Corona-Pandemie auf dem Arbeitsmarkt, insbesondere für kleinere Familien, zu einer möglichen Überschuldung, die lebensruinierend sein kann. Somit wäre überhaupt eine zeitliche Distanz zu vorhandenen Siedlungsprojekten anzustreben und eine Ballung von Käufen zu gleichem Zeitpunkt und Zinsniveau städtebaulich anzustreben, um mögliche Zwangsversteigerungen überhaupt nicht erst aufkommen zu lassen. Eine zeitliche Beschleunigung ist mit den heute volkswirtschaftlich absehbaren Tendenzen nur mit dem Interesse seitens Investoren zu begründen, nicht im Interesse der Neuanwohner, der bereits vorhandenen Bevölkerung der Gemeinde und der zu planenden und zu finanzierenden Infrastruktur der Gemeinde.
- Die Fläche ist derzeit als - Gewerbegebiet geplant - mit angrenzendem Wohngebiet im Flächennutzungsplan vorgesehen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt; es gilt als Außenbereich nach §35 BauGB
- Gemäß Bodengutachten handelt es sich um eine 2,5 ha 100% unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche, die mit der Bodenart Parabaunerde aus mächtigem Löss und Schluff (eine seltene Bodenart) mit der Bodenfunktion BFD50 als sehr hochwertig und sehr ertragreich einzustufen ist, Feldkapazität und Wasserspeichervermögen und Nitratfiltervermögen werden als hoch eingestuft
- Nicht wesentlich für die Gesamtbetrachtung, aber Gebiet B wird mit - Mittel- eingestuft

- Gemäß gesetzlicher Vorschrift ist mit Boden sparsam und schonend umzugehen
- Der Regionalplan sieht den Schutz von landwirtschaftlichen Flächen vor, sieht Kleinzentren in der Pflicht, diese für das Regionalbild zu schützen
- der Ausweis von Gewerbegebieten im Regionalverbund ist ca. fünfmal so hoch ausgewiesen, als die eher vorsichtige Prognose von Bedarf an benötigten Flächen vorsieht, eine zwingende Beplanung ist demzufolge nicht notwendig
- es handelt sich um eine Bebauung im Außenbereich nach §35 BauGB, eine Begründung ist nicht ersichtlich für das Vorhaben und eine ablehnende Haltung ist allein aus einer Beeinträchtigung (also Verschlechterung) öffentlicher Belange heraus zu entwickeln.

In der Zusammenfassung ist somit die Begründung, dass dieses Gebiet als besonders geeignet angesehen wird zur Errichtung eines neuen „Urbanen Gebietes“, mit absoluter Sicherheit zu verneinen und abzulehnen auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen und der Leitlinien des Regionalplans und somit von der Gemeinde zurückzunehmen.

Einer dringenden Änderung des derzeit ausgewiesenen Gewerbegebietes stehen, neben obigen städteplanerischen Gründen, die als ausreichend zu bezeichnen sind, da sie bereits gegen gesetzliche Vorschriften und die Leitlinien des Regionalplans verstoßen, folgende nicht geklärte Punkte, die mehrheitliche den Bebauungsplan, gegen den wir zeitgleich Einspruch einlegen, ebenfalls entgegen:

Die Begründung zum Bebauungsplan (Unterlage Planungsbüro Hendel + Partner Städtebau und Landschaftsarchitekten vom 16.11 2020) sieht folgende Argumentation vor:

1. Gemeinde Liederbach beabsichtigt den Ortsteil Oberliederbach städtebaulich weiter zu entwickeln
2. Im südlichen Ortsrandbereich soll eine Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistungsgewerbe und soziokulturelle Nutzung umgesetzt werden
3. Zur äußeren Erschließung werden zwei Feldwege ertüchtigt
4. Auf Grund der geplanten Bebauung entstehenden Nutzmischung und städtischen Dichte wird das Gebiet als Mischgebiet „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen

Gegen die Erreichung der oben genannten Ziele sprechen die selbst in der gleichen Unterlage ausgeführte Darstellung der städtebaulichen Situation. „Das Gebiet hat bislang keinen Eingang in die verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Liederbach gefunden und ist somit planungsrechtlich Außenbereich gemäß §35 BauGB.“

Die Innen- vor Außenentwicklung macht, in der Fachliteratur mit Ihren Auswirkungen breit diskutiert, städtebaulich Sinn und ist somit als definiertes Ziel des BauGB in Ihrer Steuerungswirkung zu verstehen.

Die Zulassung von Vorhaben im ist in §35 BauGB recht klar definiert. Der Außenbereich ist das Areal eines Gemeindegebietes, das außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt und für das kein Bebauungsplan vorhanden ist. Nach bundesgesetzlichen Vorgaben ist

der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, es sei denn es handelt sich um „privilegierte Vorhaben“ nach §35 I Nr. 1-8 . Dies ist hier nicht erkennbar. „Nichtprivilegierte Bauvorhaben“ werden in §35 II geregelt. Diese „können im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen (im Gegensatz zu den privilegierten, die nur nicht entgegenstehen dürfen) und deren Erschließung gesichert ist. §35 III BauGB regelt die öffentlichen Belange.

Das Vorhaben beeinträchtigt die öffentlichen Belange, da die Darstellung nicht dem Flächennutzungsplan entspricht, u.U. unwirtschaftliche Aufwendungen für die Sicherheit und Gesundheit erfordert (Straßenführung, Sicherheit, Gesundheitsbeeinträchtigung durch Inkaufnahme höherer Immissionswerte für neue Anwohner und Verschlechterung der Bestandsbevölkerung, unklare Folgekosten, insbesondere aufgrund der Kumulation von Vorhaben), Belange des Bodenschutzes beeinträchtigt werden (seltener Boden mit sehr hoher Ertragskraft), die natürliche Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes beeinträchtigt wird und massiv das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet (Riegelbebauung ist deutlich höher als Bestandsbebauung und von allen Richtungen deutlich sichtbar) würde, Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt wird und bislang ungeprüft sind, aber u.U. die Wasserwirtschaft gefährdend und zuletzt auch die Entstehung einer Splittersiedlung befördert.

Der Bebauungsplan spricht selbst in der Beschreibung der städtebaulichen Situation davon, dass „die bestehende umliegende Bebauung wenig Anknüpfungspunkte für die geplante städtebauliche Entwicklung biete“.

Wir korrigieren aber die Darstellung hinsichtlich der Beschreibung der Reihenhäuser im nördlich angrenzenden Wohngebiet. Hier wird beschrieben, dass „durch die Ausrichtung der Gebäude weg von dem Zugverkehr sowie der räumlichen Trennung durch das an dieser Stelle unüberwindliche Bahngleis, auch hier keine direkte städtebauliche Verbindung hergestellt werden kann.“ Die direkt an die Bahnlinie angrenzenden Reihenhäuser sind alle mit Ihren Wohn- und Schlafräumen Richtung Bahn ausgelegt. Sicherlich nach heutigem Stand immissionsrechtlich nicht mehr im Neubau möglich, so ist es aber. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohn und Gartenbereich liegt in der Ausrichtung ZUM Bahngleis. Lediglich die Küchen und Bäder liegen zu der im Siedlungsbereich innenliegenden Straßenseite.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept, dass die örtlichen Gegebenheiten und die übergeordneten Planungen berücksichtigt, wie in Punkt 1.5 „Städtebauliche Entwicklung“ beschreibt, konnte trotz intensiver Recherche aller öffentlich zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht gefunden werden, sodass „der Widmung im Gegensatz zur Klassischen Konzeption von Neubaugebieten mit Einzelhausbebauung (zu) dem Thema des verdichteten Bauens“, inhaltlich nicht gefolgt werden kann und das Argument, dass „in der Gesamtbetrachtung einer Zersiedelung“ entgegengewirkt, wird schon gar nicht, da diese Bebauung das erste Gebiet südlich der Bahnlinie in der gesamten über 1200jährigen Geschichte Liederbachs wäre und weiter Abseits kein Gebiet geplant werden kann.

Die geplante Bebauung und Festsetzungen unter 1.6 geht im zweiten Absatz nur auf die benachbarte vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes ein. Auf die nördliche Bebauung der Reihenhäuser, die derzeit den Ortsrand in der Höhe markieren, wird nicht eingegangen. Die deutliche höhere Bebauung wird sehr wohl das Orts und Landschaftsbild verändern; leider absolut nicht zum Vorteil.

Da es sich nicht um ein Vorhaben nach §35 I handelt, wäre eine Beeinträchtigung der öffentlicher Belange bereits als ausreichend zu bezeichnen nach §35II, sodass dies nicht geplant und gebaut werden kann. Eine Anwendung von §35 IV ist nicht erkennbar, da es die letzten Jahrzehnte als Gebiet mit intensiv betriebenem Ackerbau betrieben wurde.

Hier scheint der Eigentümer des Grundstücks auf eine gute Idee gekommen zu sein, leider widerspricht er sich in seiner eigenen Darstellung des Bebauungsplans. Eine Flächennutzungsänderung und die Einbindung des Gebietes in den Bauleitplan ist für ihn zwingend notwendig, um seine Interessen zu befriedigen. Dem stehen allerdings, vernünftig nachgedacht, gesetzliche, städtebauliche Planung und die Leitlinien des Regionalplans, insbesondere der nicht möglichen Flächentausch entgegen (Gebiet A, Gebiet B und das in der 4. Änderung beschriebene Gebiet).

Weitere, dem Bebauungsplan entgegenstehende Punkte, sollte die Raumplanung und Flächennutzungsänderung zu einem anderen Ergebnis kommen:

- Die Bewertung des in 2.4.22 „Schutzgutes Mensch“ ist als sehr (bzw. zu) kurz zu bezeichnen, dennoch verweisen ich auf den Satz „die zusätzliche Lärm- und Lichtemission in der Betriebsphase wird als „gering – mittel“ bewertet.“ Gering - Mittel klingt zunächst harmlos, im Zusammenhang mit dem Wort zusätzlich und den bekannten Lärmeinwirkungen auf das Gebiet bereits heute, ist davon auszugehen, dass den Investoren (und auch den Gemeindevertretern) die zusätzliche Lärmbelastung bewusst ist. Dies im Abschluss zu bezeichnen als „unvermeidbare Belastungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht“ ist dann doch eine in sich falsche Schlussfolgerung unter 2.7.3. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange ist somit gegeben.
- die Entwicklung des größten Gewerbegebietes Liederbachs (Coca-Cola Gelände) ist abzuwarten, um Anschlussnutzung und Auswirkung auf das Gebiet beurteilen zu können
- das für den Bebauungsplan vorliegende Schallgutachten geht bereits an die Grenzen der neu geschaffenen DIN für die geplanten Eigentumswohnungen im Norden für „Urbanes Gebiet“ und sieht mit Ausweis des Lärmpegelbereiches V u.U. die vorgeschlagenen Beschränkungen als nicht ausreichend an „unter Punkt 1.7. Bebauungsplanvorschlag „In diesem Bereich sind passive Maßnahmen zum Schallschutz in Form von schalldämmenden Fenstern erforderlich, die aber nur im nördlichsten Lärmpegelbereich V NICHT MEHR von Fenstern erbracht werden, die auch den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung GENÜGEN.“
- Lärmgutachten 2571G/19 vom Sachverständigen für Schallschutz Hr. Richard Möbius „Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Planungsfläche“ (Anlage des Antrags beim Regionalverband): Es ist festzustellen, dass der Auftrag des Gutachters leider NUR die Schalleinwirkungen und Lärmpegel der Fläche "Westlich Sindlinger Weg", aber nicht der benachbarten Gagfah-Wohnsiedlung beinhaltete. Gleichwohl sind die ermittelten Schallemissionen der Bahnstrecke ebenfalls auf die Gagfah-Siedlung übertragbar, da sich diese spiegelbildlich ebenso nah an der Bahntrasse befindet. S. 46 stellt fest: „Die Bahnstrecke alleine verursacht einen Schalleistungspegel der Strecke tags von 76 dB (A)“ und „Die Bahnstrecke

alleine verursacht einen Schalleistungspegel der Strecke nachts von 72 dB (A)“ Die Planung der Regionalbahn geht von 138 Fahrten pro Tag bis Jahr 2030 aus! S. 48 stellt fest, dass im Bereich nahe der Bahnstrecke der Lärmpegelbereich V erreicht ist.

- In Punkt 8, Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr. 24 BauGB, wird zu der oben beschriebenen Thematik, dass diese Fenster nicht ausreichend sind gegenüber den Wärmeschutzverordnungen im Lärmpegelbereich V, keine Festlegung für das Problem gefunden. Lässt man das Problem offen für die Fertigstellung und hofft dann, dass es nicht auffällt?
- Ein Schallgutachten für das im nördlichen Teil angrenzende reine Wohnbaugebiet liegt nicht vor
- Die geplante Straßenführung entlang der Bahn wird den Lärm mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit verstärken
- Die 16,5 Meter hohe Riegelbebauung (Wohneinheiten) im Norden, die als notwendig für den Schallschutz der dahinter liegenden Reihenhausbebauung angesehen und vorgeschrieben wird, wird durch die Schallreflexion die Lärmbelastung in das reine Wohngebiet ebenfalls erheblich erhöhen
- Die geplante Einfahrt zu der Tiefgarage in die Gewerbeeinheiten im vorderen Einfahrbereich der Siedlung ebenfalls.
- Die Machbarkeitsstudie für den Ausbau der Bahn (im Regionalplan übrigens nicht vorgesehen) liegt noch nicht vor, sodass die Lärmbelastung, insbesondere durch neue Weichen, hieraus sowohl für das neue Gebiet als auch für die bestehende Bebauung nicht abgeschätzt werden kann
- das Schallgutachten weist bereits darauf hin, dass es nur Gültigkeit in Ihrer Aussagekraft hat, unter Berücksichtigung der aufgeführten (heutigen) Berechnungsgrundlagen
- Eine Änderung der Nutzung durch einen neuen Eigentümer bzw. u.U. Beibehaltung durch Coca Cola Geländes, hier sei auf die derzeitige Versiegelung des Bodens auf dem „Coca-Cola-Gelände“, steht fest
- Mit Blick auf die bereits in der Vergangenheit aufgetretene Überschreitungen der zulässigen Immissionen, ist die neue Nutzung des Gebietes abzuwarten und neu zu bewerten
- Die vorhandenen Einrichtungen entlang des Sindlinger Wegs im Süden wie Bauhof, derzeitiges Garten- und Landschaftsunternehmen, vorhandener und u.U. ausgebauter Fluglärm durch das vorhandene Flugfenster bzw. Einflugschneisen über Liederbach (Änderung durch Bau Terminal 3 geplant?) und die Schalleinwirkung der A66 sind bereits heute als ausreichend zu bezeichnen und

damit auch nicht als Argument für die besondere Geeignetheit eines neuen Wohngebietes bzw. "Urbanen Gebietes" heranziehbar und annehmbar, eine oben beschriebene Kartierung des Lärms ist für das Gemeindegebiet bzw. mindestens für diesen Bereich Voraussetzung für weitere Überlegungen

- Neben den oben angeführten, gegen eine Planung eines "Urbanen Gebietes" sprechenden Gründe, sind aus nachbarschaftlicher Sicht die hohe Verschattungswirkung des im Baugebiet nördlich vorgestellten Wohnblocks mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von 16,5 Metern zu sehen (bereits auf 14,5 Meter in der Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage von Liederbach gekürzt)
- Es handelt sich derzeit um eine nicht mit einem Bebauungsplan ausgewiesene Fläche und ist damit nach §34BauGB in der Gestaltung zu prüfen hinsichtlich Abstand, Einfügen in die nachbarschaftliche Bebauung und Auswirkungen, sollte das Areal irgendwann zum Innenbereich zählen, wogegen bereits ausgewiesene ausreichende Flächen für Wohnbau und die frei werdende Gewerbefläche (ca. 7ha) spricht, die Gemeindevertretern nach sogar in der Überlegung sind als Gemeinde zu erwerben und zu beplanen.
- Der Regionalplan sieht eine Sorgfaltspflicht für Kleinzentren, das Gemeindebild ganzheitlich zu erhalten
- Die Bebauung kann sich an der umliegenden Bebauung orientieren, wobei der Hinweis gegeben wird, dass für das gesamte Gewerbegebiet kein Bebauungsplan vorliegt und somit bislang auf Basis von Einzelgenehmigungen bebaut wurde. Im Rahmen der 1. Änderung der Flächennutzungsänderung ist bereits aufgefallen, dass dieser Umstand zur Nutzung von Flächenänderungen im Bestand geführt hat (ein Teil, das intensiv seitens Coca Cola genutzt wird, ist als Gewerbegebiet -geplant- ausgewiesen im südwestlichen Teil des Flurstückes ?), sodass die bestehende Bebauung auch nur bedingt als Maßstab herangezogen werden kann hinsichtlich einer baurechtlich gültigen Höhe. Außerdem bitte ich um Prüfung, ob die bestehende Bebauung bereits nach §35 BauGB im Außenbereich rechters ist oder ob Rückbauansprüche geltend zu machen sind.
- Der Ausweis im Bebauungsplanentwurf für die beiden Riegelbebauungen ist hier bereits als -abweichende- Bauweise nach §22 (1+2) BauNV gekennzeichnet und damit seitens der Gemeindevertretung im Falle einer weiter zu verfolgenden Bauplanaufstellung dringend zu ändern und zu begrenzen auf die der Umgebung angepasste Maximalhöhe unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Möglichkeiten, der Abstandshaltung zur Minimierung der Lärmreflexionen unter Einhaltung des Gebotes der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme nach §242 BGB grundsätzlich, §1 ABS 7 BauGB i.V. mit §1 ABS 6 , §6 ABS 1, §10 ABS 2 BauGB und §15 BauNV und insbesondere §34 Abs 3a Punkt 2 und 3.
- Abstände zur vorhandenen Bahn sind nicht auf ein Minimum zu begrenzen, sondern mit Rücksichtnahme auf die Windzirkulation durch die Entstehung eines Windkanals (Windgutachten ist erforderlich) sehr großzügig vorzugeben und

auch, sollte die vorgestellte Höhe unter Beachtung aller hier gegebenen Einsprüche und Einlassungen und insbesondere auch der gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen und Sozialverhalten (nicht alles, was erlaubt ist, ist auch gut) tatsächlich beschlossen werden, mit einer hohen Eingrünung neben u.U. von der Gemeinde festzusetzenden schallschluckenden Maßnahmen vorgeschrieben werden.

- Mit Blick auf eine mögliche Beeinträchtigung und zum Schutz der Eigentümer der im südlichen Teil geplanten Gärten vor Schmutz durch intensive landwirtschaftliche Nutzung des Nachbargrundstückes im Süden, ist eine großzügige Abstandsregelung um das geplante Gebiet vorzugeben mit Wegerecht für die Öffentlichkeit, um die Anbindung an die bestehenden Rad und Fußgängerwege gewährleisten zu können.
- Die jetzige (auch nicht ausgebaute, aber befahrbare) Radroute wird durch die Straßenführung und die vorgestellten Flächen für Begrünung nicht mehr darstellbar sein, eine Umfahrung des Gebietes ist damit notwendig und anderweitig nur mit großem Umweg darstellbar.
- Die von dem Investor vorgestellten Pläne nutzen verständlicher Weise die maximal mögliche Verdichtung von „Urbanem Gebiet“, aus. Von einem Einfügen in die Ortsumgebung und in das Gemeindebild kann allerdings keine Rede sein. Da im Süden mit dem Gebiet die Ortsgrenze erreicht ist, sollte hier zusätzlich eine Ortseingrünung (nicht nur durch vorhandene Gärten) vorgesehen werden.
- Westlich des Gebietes sind gepflegte Kleingärten mit Bienenzucht, Streuobstwiesen langjährig unterhalten, angrenzend ist die Regionalparkroute (die sicherlich in der Gestaltung noch in Planung ist) im Flächennutzungsplan eingezeichnet. Wander- und Radrouten grenzen ebenfalls an das Gebiet A und kommen seitens der Planung nicht vor
- Die Änderung des Grundwasserspiegels in dem umliegenden Gebiet ist zu prüfen und hinsichtlich der bestehenden Bebauung nördlich des Gebietes ein Beweissicherungsverfahren vorzugeben. Die Bebauung ist von 1970 und damit sind aufgrund des lehmhaltigen Bodens Grundwasseränderungen hinsichtlich Ihrer Wirkung vor Beschluss des Bebauungsplans gutachterlich zu prüfen
- Eine geänderte Nutzung des der Coca Cola gehörendem Brunnenrechts (Liefermenge 150000 m³ Wasser jährlich; Gesamtverbraucht Liederbach: 550.000 m³ Wasser) ist ebenfalls in die Auswirkung einzubeziehen und mit Blick auf die bestehenden Hochwassergebiete und umliegenden Gebiete in Liederbach zu prüfen. Ebenfalls, ob eine Begrenzung der Brunnenrechte vorliegt, oder ob die Bedienung seitens des Rechteinhabers unbegrenzt möglich ist und damit auch Einzug in die Überlegungen finden
- Die geplante Bebauung von Tiefgaragen (wie tief?) ist ebenfalls bodentechnisch zu prüfen und auf Ihre Auswirkung auf das Grundwasser in der umliegenden Umgebung zu prüfen. Der Bau der Tiefgaragen ist hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Erschütterungen in das oben geforderte Beweissicherungsverfahren für das reine Wohngebiet nördlich angrenzend

einzubezieh

- Die Verkehrsentwicklung wird durch das neu entstehende Quartier Mixte über den im Osten befindlichen Kreis in Liederbach verändert werden. Ein Verkehrsgutachten hinsichtlich der Verkehrsentwicklung durch eine geänderte oder gleichbleibende Nutzung des Coca-Cola Geländes ist vorzunehmen. Die Auswirkung durch die Ansiedlung von geplanten 500 Anwohnern in dem Gebiet A und Pendlerverkehr (nicht alle werden dort wohnen und arbeiten und nicht alle werden die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen) ist zu prüfen. Die geplante Verkehrsführung im Knotenpunkt der Bahnschranke ist hinsichtlich der Überlegung zum Ausbau der Taktung der Regionalbahn auf 15 Minuten zu prüfen. Die Schranke ist derzeit ca. 2,5 Minuten vier Mal in der Stunde geschlossen. Eine Verdoppelung würde eine 20 minütige Schließung in der Stunde bedeuten, d.h. mindestens 30% der Zeit ist der Verkehrsfluss unterbrochen. Die Machbarkeitsstudie ist somit Ausschlag gebend und im Ergebnis abzuwarten.
- Die Verkehrsführung in das Siedlungsgebiet ist als ungünstig und sehr gefährdend zu bezeichnen. Die Ausfahrt nördlich ist nur als Linksabbieger möglich direkt vor der Schranke. Im gleichen Abschnitt sind die einfahrenden Betreiber oder Angestellten der Gewerbeeinheiten als Linksabbieger in die vorgestellte Tiefgarage vorzustellen. Zu Stoßzeiten ist mit Rückstau zu rechnen. Bei gleichzeitiger Schrankenschließung erhöht sich die Gefahr in diesem Gebiet für Fußgänger, Fahrradfahrer und Autofahrende sowie die den öffentlichen Verkehr nutzende Bürger
- Die Luftbelastung und Luftverschmutzung bei 20 minütiger Schrankenschließung ist hinsichtlich der Abgasentwicklung der wartenden Autos zusätzlich zu den Dieselbelastungen durch die Regionalbahn genauestens zu prüfen, sowohl die Belastung der dort einziehenden Kleinfamilien und Kleinkinder, aber auch die vorhandenen Anwohner
- Die im Südosten einspurige 3 Meter breite Fahrbahn ist ohne Bürgersteig ist nur als einspurige Ausfahrt nutzbar, da das angrenzende (und die Straße reicht bis zur Feuertreppe des 100- Bettenhauses; ein Verkauf ist nicht geplant, sodass die Fläche nicht zur Verfügung stehen wird) Grundstück (Acker) nicht Gegenstand der Planung sein kann. Eine zwangsläufige Nutzung des angrenzenden Ackerlandes wird seitens des Eigentümers nicht gewünscht, aber gut möglich sein und Anlass für weitere Konflikte sein könnte
- Die Planung hinsichtlich der vorgestellten Parkplätze ist an Hand der Stellplatzregelung genauestens zu prüfen. Die bislang vom Investor vorgestellten Pläne, lassen die endgültige Vorstellung nicht erkennen und ist somit für die Abwägung hinsichtlich der Eignung der Planung hier für ein „Urbanes Gebiet“ (das wir aus all den aufgeführten Argumenten und Sachzwängen ablehnen !) als absolut wichtig einzustufen. Die Pläne sehen derzeit noch keine Lösung für die Gewerbeeinheiten in der Tiefgarage vor. Von der Stellplatzsatzung wird wissentlich für das Mehrfamilienhaus MU V abgewichen mit der Kompensation von Stellplätzen und Ladestationen für Fahrräder. Gerne zusätzlich, aber nicht anstelle, liebe Gemeindevertretung. Die Parkplatzsituation für die geplanten

öffentlichen Flächen (Gemeinderaum 400 qm für kulturelle und sportliche Veranstaltungen) ist auch nicht geklärt, die Park and Ride Parkplätze für Nutzer des öffentlichen Verkehrs fallen teilweise weg, eine Kompensation ist noch nicht vorgestellt. Beschwerden der Anwohner Am Wehr sind bereits heute zu lesen, da die dortigen Parkplätze bereits von Pendlern genutzt würden.

- Unter B Punkt 7 wird das Problem der Stellplätze zwar beschrieben (Plätze für gewerbliche, kulturelle und soziale Nutzung sind in entsprechender Anzahl zu erreichen. Im Plan selbst leider keine Anzahl und auch keine Bedarfsanalyse zu finden. Der Verweis auf: „Es sind weitere Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Liederbach zu beachten“ hilft den neuen Eigentümern wahrscheinlich bei der Verteilung auch recht wenig. Hier ist dringend Klarheit zu schaffen !
- Bei der Baulandumlegung nach §45 ff ist die Gemeinde aufgefordert, die Belange der Öffentlichkeit hinsichtlich der Nutzung öffentlicher Flächen, Radwege und Wanderwege im Interesse aller Bürger Liederbachs anzuordnen und nicht auf ein Minimum an Ausgleichsflächen (Grünstreifen) zu begrenzen
- Eine Gemeinde- oder Investorensseitige Vorstellung, welche Gewerbe dort gewünscht bzw. Interesse zeigen, ist nicht erkennbar.
- Gesundheitszentren werden durch das Oberzentrum Kelkheim gut abgebildet, vorhandene Flächen sind im Liederkamp und ggfls. auf dem neu zu planenden Coca Cola Gelände vorhanden oder in Entstehung
- Einzelhandel und andere kleine Gewerbeeinheiten zeigen sich in Liederbach als schwer haltbar. Der Trend zu Homeoffice bringt insbesondere kleinere (Dienstleistungs-) Unternehmen zu kostensparenden Überlegungen das Anmieten von Büroräumen als Kostenfaktor zu vermeiden
- Der Regionalplan von 2010 ist zurückhaltend hinsichtlich seiner Prognosen für gewerblichen Bedarf. Eine neue Einschätzung, auch basierend auf Erkenntnissen und Prognosen einer sich (u.U. durch die Pandemien) verändernden Entwicklung der Arbeitswelt ist abzuwarten, um Leerstand zu vermeiden

Zusammenhang mit der 4. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächenplans 2010 Gemeinde Liederbach am Taunus:

Die 3. Änderung geht in der Begründung auf die noch nicht beschlossene und derzeit noch umstrittene (auch politisch in der Gemeindevertretung) Änderung ein und bezeichnet den Standort als geeignet mit Blick auf den geplanten Rewe Markt. Andersherum begründet die 4. Änderung die Notwendigkeit der Nutzung von den in den Leitlinien des Regionalplans als schützenswürdig beschriebenen Grünflächen (0,2 ha), Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (0,7ha, angrenzend an Naturschutzgebiet mit Bachlauf) und Wohnbaufläche (0,6ha) für die Planung eines in der Fläche 1,5 ha großen Geländes zum Bau eines Rewe Marktes. Dies widerspricht nicht nur der Festsetzung des Versorgungskerns in Liederbach, ist in der Begründung mit u.U. nicht möglicher Realisierung der 3. Änderung hinsichtlich des Einzugsgebietes nicht mehr gültig und

widerspricht auch dem Erhalt des Wettbewerbs. Sie widerspricht dem Einzelhandelskonzept der hessischen Landesentwicklung und dem des Regionalverbandes Südhessen. Einer Nutzung von Grünflächen, Vorhaltsgebieten für besondere Klimafunktionen ist mit keiner Begründung erklärbar, da es ausreichende Alternativen gäbe, die eine flächenschonendere Versorgung gewährleisten, sollte man sich entscheiden, den Versorgungskern ergänzen zu wollen.

Weitere Gründe gegen die 3. Änderung:

- Ein „Ringtausch“ von Flächennutzungsplanänderungen sind laut Regionalplan ausdrücklich ausgeschlossen
- Die Verlegung des Versorgungskerns des Vollsortimenters verändert ebenfalls das Verkehrsaufkommen
- Sie widerspricht dem Masterplan Liederbach, der eine dezentralere Nahversorgung vorsieht mit kleineren Märkten (siehe Nahkauf) in den vom Versorgungskern entfernteren Stadtteilen
- Eine Umsetzung einer kleineren dezentralen Möglichkeit ist auf den noch ausgewiesenen Flächen realisierbar ohne die schützenswerten Flächen in Anspruch zu nehmen
- Rewe hätte mit dem bereits modernisierten Rewe Markt in Kelkheim und benachbarten Getränkemarkt mit einer geplanten Neuerrichtung in Liederbach und ebenfalls der Einrichtung eines Getränkemarktes in dem bestehenden Versorgungskern eine Markt beherrschende Wirkung, die sich auf die vorhandenen Getränkemärkte in Kelkheim (Schluckspecht und Port u.a. kleinere Anbieter) und Anbietern in den angrenzenden Zentren, negativ auswirken wird. Dies ist nicht im Sinne des Regionalplans zu sehen, der eine Abstimmung und Erhalt der Versorgungskerne in den Mittelzentren vorsieht, die für Kleinzentren ebenfalls die Versorgung stellen
- Eine Modernisierung ist sicherlich anzustreben auf dem bisherigen Rewe-Gelände, von Parkplatznot innerhalb des Versorgungskerns ist bislang nicht zu lesen gewesen
- Hier scheint der Wunsch des Anbieters im Vordergrund zu stehen und nicht der Erhalt der Grünflächen und Klimazonen und die Entwicklung von Alternativen in Versorgungskernen in Mittelzentren.

Weiter Ausführungen werden an dieser Stelle nicht aufgelistet. Dennoch möchte ich an dieser Stelle auf die vielzähligen aufeinander aufbauenden und die Gemeinde in Ihrem Charakter verändernden Planungen hinweisen, die zum einen für eine ordentliche Abwicklung in der Gemeindevertretung mehr Zeit benötigen, für die Bürger Liederbachs

transparenter gemacht werden sollten und auch eine Zielvorstellung für die Anwohner Liederbachs aufzeigen sollten, sodass eine Fortschreibung des in 2012 erstellten Masterplans für die Zukunft erkenntlich wird. Diese Änderungen der Flächennutzungswünsche (Tausch von Flächen) widersprechen den Zielen des Regionalplans, sind ausdrücklich mit Hinweis auf Gültigkeit des Flächennutzungsplans ausgeschlossen (!) und sind zurückzunehmen. Das Ergebnis einer Neuaufstellung 2022 ist abzuwarten und seitens der Gemeinde und Gemeindevertretung bei zukünftigen eigenen Vorstellungen oder Vorstellungen seitens Investoren zu berücksichtigen und einzuhalten. Den Flächennutzungsplan den Wünschen von Investoren oder Projekten anzupassen ist gerade nicht Inhalt des Regionalplans.

Die angekündigte Fortschreibung des Regionalplans mit zweimaliger Beteiligungsmöglichkeit (die gem. dem Bericht sehr gut angenommen wurde) halte ich für ein geeignetes Instrument, gemeinsam auf Basis für die Region wichtigen Entwicklungen und Erkenntnissen in den Prognosen, um die Entwicklung für Liederbach sinnvoll zu gestalten und ist im Ergebnis zwingend abzuwarten.

Eine seitens Investoren nachvollziehbare Ungeduld in der Umsetzung sollte für die 1200 Jahre alte und kleinflächige Gemeinde (und deren Vertretung) kein Grund sein, eine solide, belastbare und sozialverträgliche und den Leitlinien des Regionalplans folgende Entwicklung Liederbachs zu vernachlässigen, die rechtssicher gefunden, Rückhalt in der Bevölkerung durch Transparenz erhält und zeitlich sorgfältig auf den Trend der kommenden Jahrzehnte eingeht. Hier sei auf die Fürsorgepflicht zukünftiger Generationen hingewiesen!

Die Tatsache, dass nur die Änderung des Gebietes von Gewerbe- in „Urbanes Gebiet“ mit den öffentlich ausgewiesenen Bodenrichtwerten (beispielhaft Gewerbe Kelkheim Münster 250 EUR je qm und Quartier Mixte i Liederbach mit 850 EUR je qm) eine bemerkenswerte Rechnung zulässt ($20.000\text{qm} \times 250 \text{ EUR} = 5 \text{ Mio EUR}$ Bodenwert Gewerbegebiet; $20.000\text{qm} \times 850 \text{ EUR} = 17 \text{ Mio EUR}$ möglicher Bodenwert „Urbanes Gebiet“), erklärt, warum eine Flächennutzungsordnungsänderung für einen Eigentümer von Vorteil sein kann, ohne dass ein Bebauungsplan bereits sinnvoll zu Ende besprochen und gültig ist; selbst ein Verkauf unter Marktwert ohne Realisierung eines Projektes wäre als lukrativ zu bezeichnen. (es kommt einem der Ausdruck „vor den Karren spannen“ in den Sinn, wenn man näher darüber nachdächte)

Mit Blick auf die aufzufindende Gesellschafterstruktur mit Objektgesellschaften mit begrenzter Haftung und für die Öffentlichkeit nicht einsehbarer Verflechtungen, möchten wir der Gemeinde, sollte es trotz aller entgegengesprechender Argumente, zu einem Fortführen der Gespräche kommen, die ausdrückliche Warnung vor Mietpreisgarantie-GmbHs geben und den Hinweis, dass Vertrauen in die Finanzstärke eines Investors zwar immer gut ist, bei einem geschätzten 70 Mio – Bauprojekt eine gewisse Kontrolle und Sicherheit für eine, wie auch immer dann aussehende Fertigstellung nicht nachteilig für die Gemeinde ist. Die Käufer u.U. schützende Zahlung nach Baufortschritt nach MaBV ist sicherlich auch auf den ersten Blick vertrauenswürdig, schützt aber am Ende auch nicht, wenn die letzten 10% nicht fertig werden.

Mit Blick auf die derzeitige Entwicklung der Gemeinde Liederbach, der in Planung und im Bau befindlichen Siedlungsvorhaben und der Tatsache, dass Liederbach bereits als im Vergleich zu seiner Größe als dicht besiedelt im Vergleich zum Main Taunus Kreis, dem Regionalplangebiet und auch im Vergleich zu Hessen bezeichnet werden

kann, der Vorgabe aus dem Regionalplan, den Charakter der Gemeinde zu erhalten und der Tatsache, dass viele für eine ordentliche Abwägung notwendigen und rechtliche Punkte als nicht geklärt angesehen werden können, widerspreche ich der Änderung und bitte um sachliche Begründung der aufgeführten Punkte bei wider zu erwartendem positiven Entscheid für die Änderung in „Urbanes Gebiet“ durch die Sachverständigen.

Der Begründung liegen

- die Vorschriften des Baugesetzbuches
- das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein Main
- Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Hessen H13614
- der Demographiebericht wegweiser-kommune.de
- die Datenbank zum demographischen Wandel in den hessischen Gemeinden HA Hessen Agentur GmbH
- die TA Lärm und DIN Vorschriften
- Lärmkartierung
- Inhalte der Informationen des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz umwelt.hessen.de
- Informationen auf der Website: staedtebauliche-laermfibel.de
- Der Bebauungsplanentwurf Sindlinger Weg mit Stand 16.11.2020
- Der Masterplan Liederbach 2025 von 2012 Wohnen in der Metropolregion - Leben im Grünen
- Landesentwicklungsplan Hessen 2020 v. 16.12.2019
- 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020
- FAQ hessischer Landesentwicklungsplan
- Erreichbarkeit der nächsten Mittel-/Oberzentren in Hessen mit öffentlichem oder motorisiertem Personal- oder Individualverkehr
- Studie zur empirischen Überprüfung der Zentralen Orte in Hessen
- Der Regionalplan Südhessen /Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Der Beschluss der Regionalversammlung Südhessen - Regionalverband FrankfurtRheinMain
- das Leitbild für den Regionalen Flächennutzungsplan und den Regionalplan Südhessen des Regierungspräsidiums Darmstadt
- Die Unterlagen zu den öffentlichen Auslegungen des 3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplans für Liederbach
- BBSR Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung, Sonderveröffentlichung Bonn 2014
- Stephan Mitschang: Innenentwicklung – Fach- und Rechtsfragen Peter Lang Verlag, Frankfurt 2008
- BauGB-Novelle 2013. Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts In: Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl) 2013 2. 805-815

zu Grunde.

Vorsorglich mache ich darauf aufmerksam, dass die Begründung nicht abschließenden Charakter haben kann, da wesentliche Punkte nicht bekannt sind und sein können. Wesentliche Informationen, die für die Meinungsbildung zu den geplanten Änderungen entstehen, bitte ich, der Öffentlichkeit vor Beschlussfassungen zugänglich zu machen.

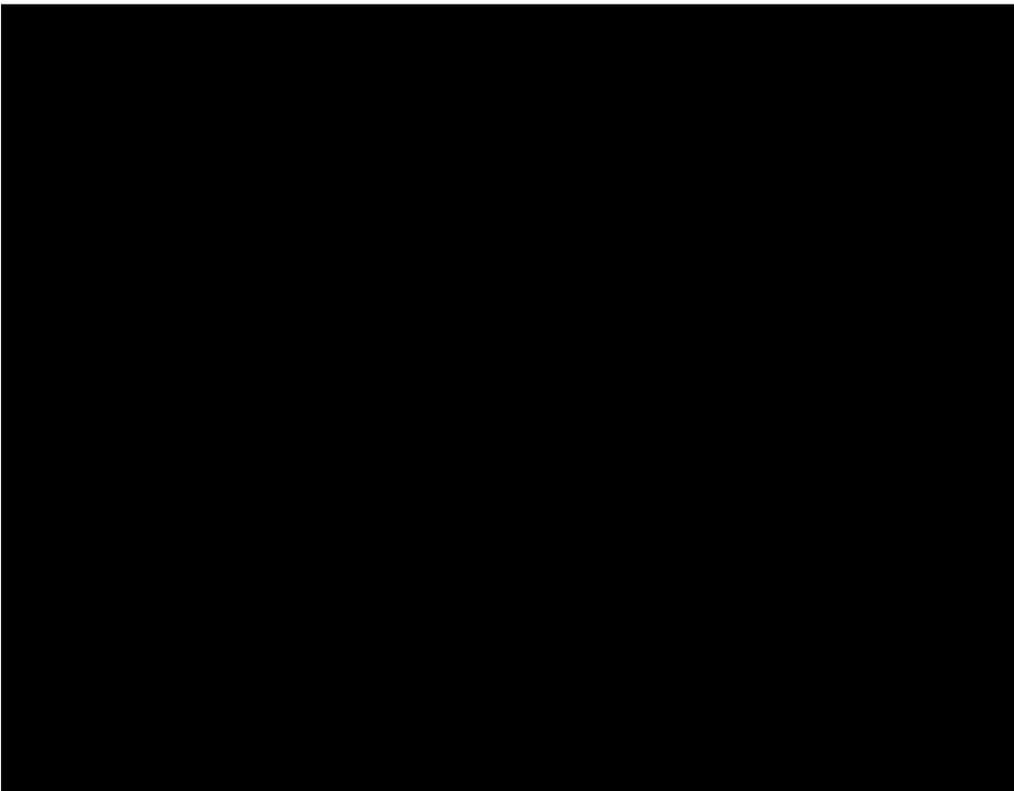
Meine oben ausgeführten Punkte sollen nach §1 Abs 7 BauGB Einfluss in die Abwägung finden, in der Gemeindevertretung zur Sprache kommen, sachlich und fachlich diskutiert und bewertet und begründet werden.

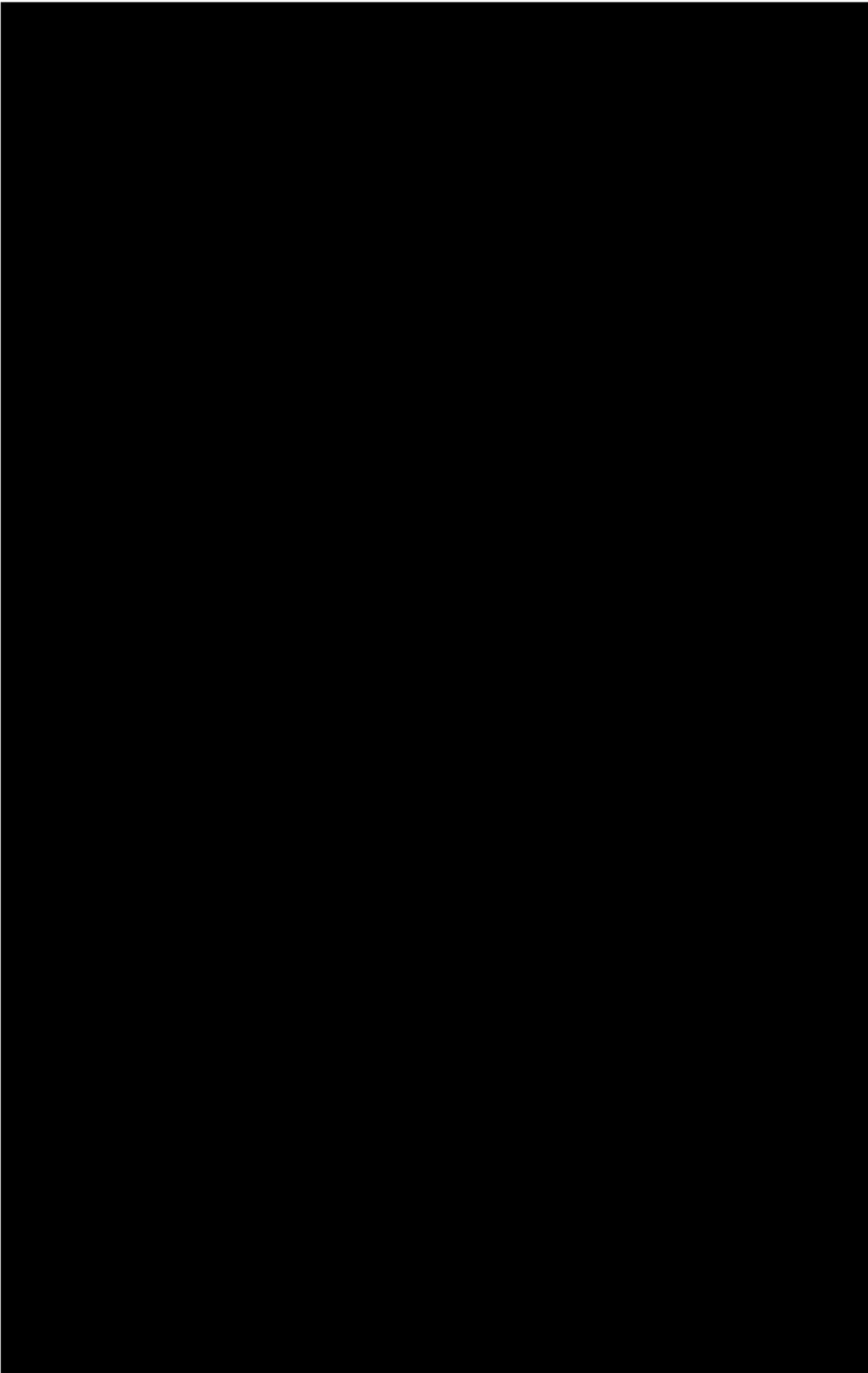
Mit freundlichen und nachbarschaftlichen Grüßen

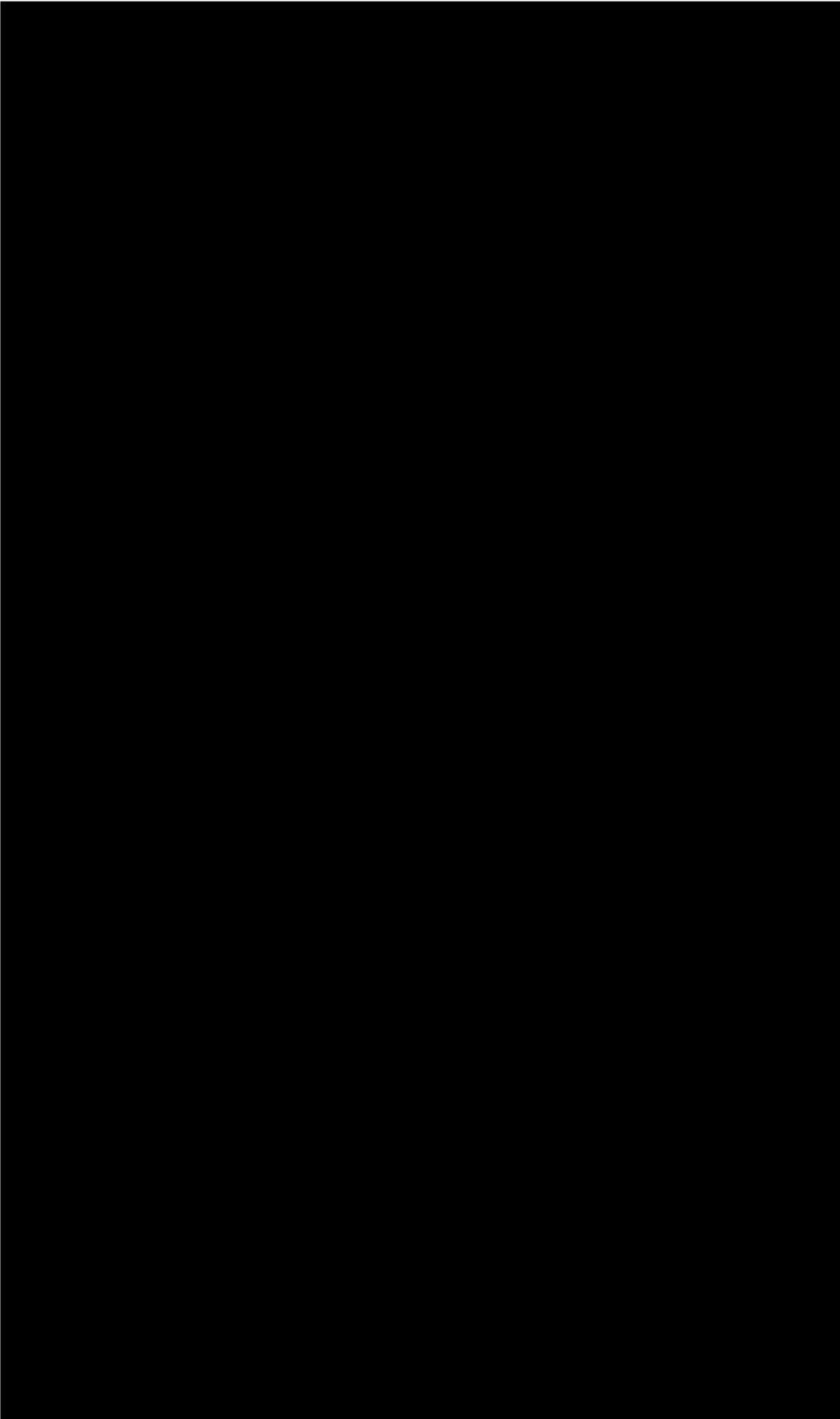
Bürgerinitiative Liederbach WSW

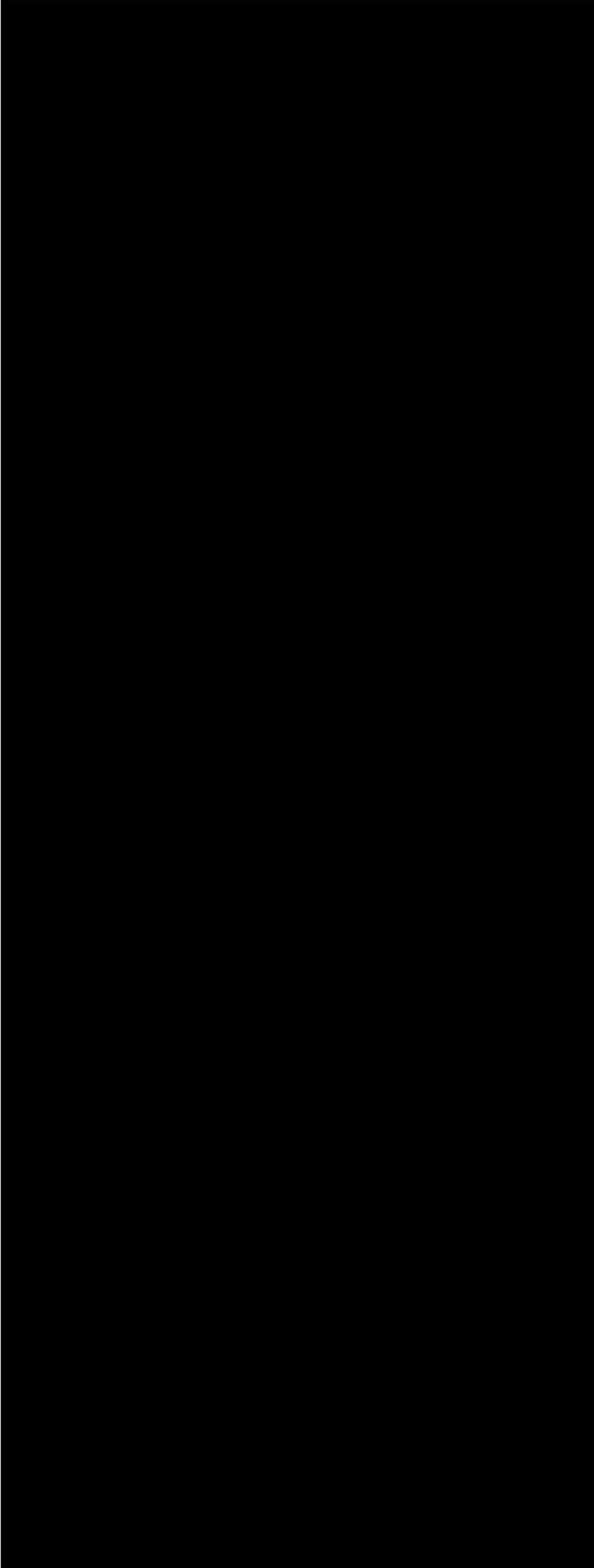


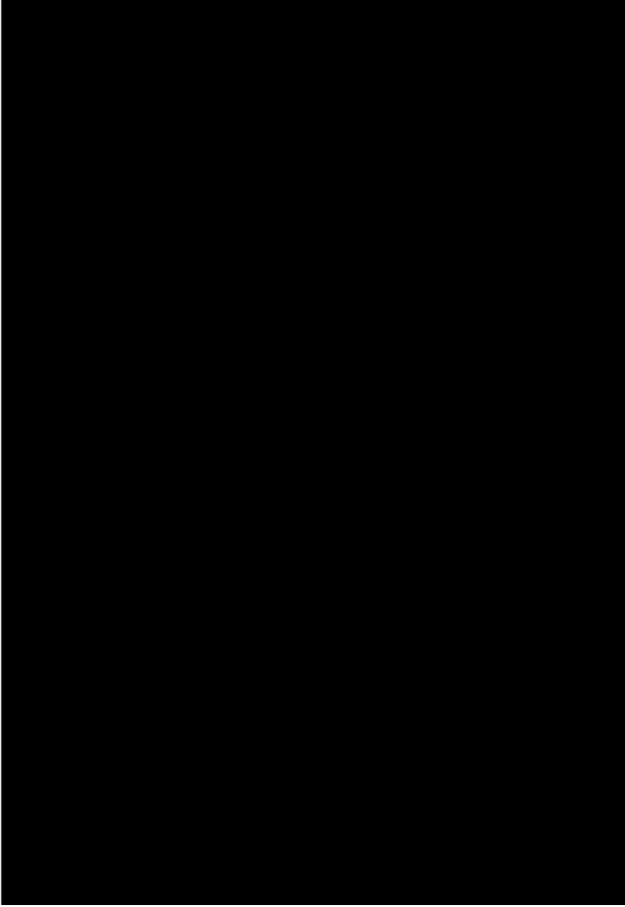
und weitere Anwohner Liederbachs:











Name, Adresse

Unterschrift

Von [REDACTED] und der Bürgerinitiative Liederbach WSW

An: Gemeinde Liederbach, zu Händen Hr. [REDACTED]

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „STACK Liederbach“

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

sehr geehrte Damen und Herren der Gemeinde Liederbach und der Gemeindevertretung Liederbach,

zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „STACK Liederbach“**, derzeit öffentlich ausgelegt, nehmen wir wie folgt Stellung und bitten Sie um die korrekte Berücksichtigung folgender wichtiger, wesentlicher Anliegen von uns benachbarten Anwohnern:

1 - Lärm und Lärmschutz

2 - Abgase und Schutz vor diesen

3 - Strahlung vom Umspannwerk und Schutz vor dieser

4 - Feuer- und Explosionsgefahren und Schutz vor diesen

Zu Thema 1 – Lärm und Lärmschutz

Unsere Erkundigungen und die persönliche Begehung vor Ort bei 4 Rechenzentren in der Umgebung (Hattersheim, Griesheim und Rödelheim) haben gezeigt, dass ein Rechenzentrum einen dauernden Geräuschpegel erzeugt.

Wir stellen fest, dass ein **dauerndes lautes Brummen als Betriebsgeräusch** vorhanden ist. Darüber hinaus ist mit zusätzlichem Lärm durch Dieselgeneratoren zu rechnen, der bei dem regelmäßigen Test- und Wartungsbetrieb immer wieder auftritt.

Wir weisen hierzu auf die Grenzwerte unserer Wohnsiedlung hin, wie Hr. [REDACTED] bestätigte: Die Immissionswerte sind in Abschnitt 6.1. der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden: Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete **55 dB(A) tags und 40dB(A) fallend nachts**.

Da das Rechenzentrum sehr nah an der GAGFAH-Siedlung steht und im 24-Stunden-Betrieb laufen wird, ist unbedingt dem Lärmschutz und dem Grenzwert 40dB(A) fallend nachts Rechnung zu tragen.

Wir fordern eine frühzeitige Prüfung der Lärmausbreitung zur Wohnsiedlung hin und striktes Einhalten der gesetzlichen Grenzwerte zum Schutz unserer Gesundheit.

Die Lärm verursachenden technischen Anlagen müssen in Lage und Ausrichtung so platziert werden, dass sie die Anwohner möglichst wenig beeinträchtigen – räumlich von der Siedlung weg. Geeignete Maßnahmen wie Lärmschutz durch Schall absorbierende Einhausungen und eine Lärmschutzwand sind im Bauplan aufzunehmen.

Zusätzlich kann weiterer Lärm durch das Umspannwerk entstehen. Auch dieser Lärm muss überprüft und durch geeignete Schutzmaßnahmen so weit wie möglich reduziert werden. Wenn nötig, muss die Lage des Umspannwerkes innerhalb des Betriebsgeländes an eine andere Stelle verlegt werden.

Die unmittelbare räumliche Nähe des Rechenzentrums zum schutzbedürftigen Wohngebiet ist auf der folgenden Karte eingezeichnet zur Veranschaulichung:

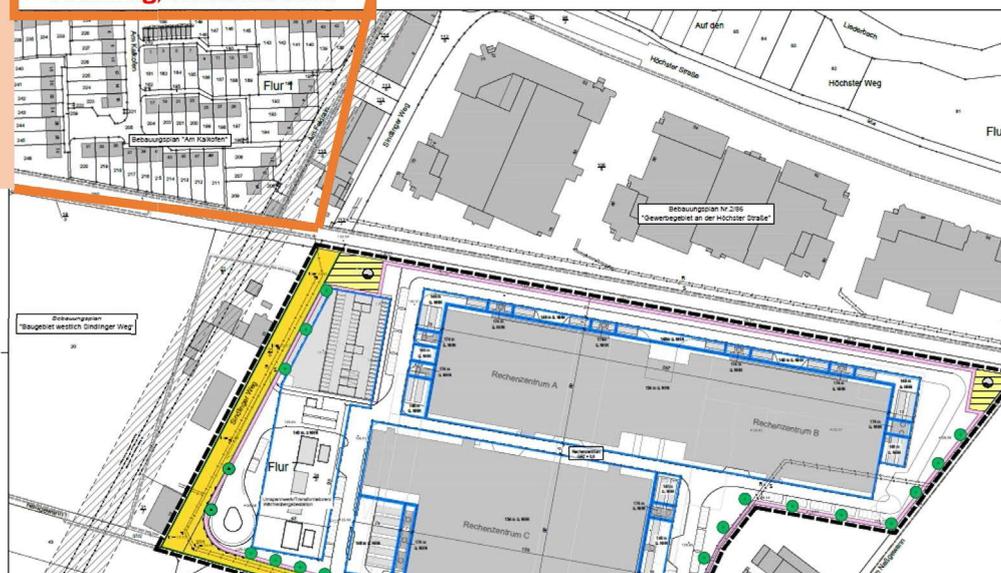
Die Immissionswerte sind in Abschnitt 6.1. der TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete

55 dB(A) tags und

40dB(A) fallend nachts.

Achtung, Lärmschutz!!



Zu Thema 3 – Abgase und Schutz vor diesen

Unsere Recherchen und persönliche Begehung vor Ort bei 4 Rechenzentren in der Umgebung sowie das Überprüfen des Bauplans zeigen, dass die **Abgas-Schlotte** auch vorne in unmittelbarer Nähe zur GAGFAH-Wohnsiedlung geplant sind. **Wir fordern ein Gutachten hierzu und sachkundige Aufklärung, ob diese Nähe gesundheitlich vertretbar ist? Wie hoch ist die emittierte Schadstoffmenge?**

Es sollte geprüft werden, ob die Schlotte mit den Abgasen insbesondere vom Rechenzentrum Gebäude A an der Rückseite und Innenseite mit größerer Entfernung zur Wohnsiedlung platziert werden können.

Zu Thema 3 – Strahlung vom Umspannwerk und Schutz vor dieser

Wir sehen im Vorentwurf der Bauplanung ein **größeres Umspannwerk** direkt gegenüber dem Liederbacher Gästehaus, das als Flüchtlingsunterkunft vieler Menschen dient, die dort dauernd wohnen. Weiterhin ist dieses Umspannwerk sehr nah an geplanten Gebäuden des „Westlich Sindlinger Weg“ geplanten Wohngebiets, und dieses Umspannwerk ist nah an der bestehenden benachbarten GAGFAH-Siedlung.

Unsere Erkundigungen und Informationen aus sachkundigen Quellen besagen, dass ein Umspannwerk Lärm erzeugt sowie potenziell gesundheitsschädliche Strahlung durch elektrische und magnetische Felder.

Wir fordern eine frühzeitige genaue Überprüfung, ob das Umspannwerk an dieser Stelle zu nah an Wohngebäuden ist und ob gesundheitliche Schäden für uns anwohnende Menschen drohen.

Eine Umplatzierung des Umspannwerkes an eine andere Stelle auf dem Betriebsgelände, weiter entfernt von den Wohngebäuden, sollte geprüft werden.

Die unmittelbare räumliche Nähe des Umspannwerkes zur schutzbedürftigen Flüchtlingsunterkunft ist auf der folgenden Karte eingezeichnet zur Veranschaulichung:



Zu Thema 4 – Feuer- und Explosionsgefahren und Schutz vor diesen

Wir haben der Presse entnommen, dass 2021 eines der größten europäischen Rechenzentren abgebrannt ist. Sie können dies nachlesen unter folgendem Link in der FAZ:

<https://www.faz.net/aktuell/feuilleton/medien/groesstes-rechenzentrum-europas-brennt-komplett-nieder-17241629.html>



Auf dem Gelände eines Rechenzentrums lagern laut unserem Kenntnisstand größere Mengen **Dieseltreibstoff (= Brand- und Explosionsgefahr!) und Gefahrenstoffe.**

Liederbach ist ein kleiner Wohnort mit einer kleinen Feuerwehr-Kapazität. **Wir fordern die sachkundige Überprüfung der neuen Gefahrensituation und Ausarbeitung eines soliden Schutzes für den Fall eines Brandes, so dass vorab entsprechende Sicherheitsmaßnahmen verfügbar sind und Risiko-Schutzmaßnahmen getroffen werden.**

Gerne erörtern wir Ihnen unsere Anliegen in einem persönlichen Gespräch näher.

Wir sind, genau so wie Sie, an einer gesunden Lebensqualität für uns Menschen in Liederbach und an der korrekten Einhaltung aller geltenden Immissionsschutz- und Bau-Gesetze sehr interessiert.

Mit freundlichen Grüßen,

und die Mitglieder der Bürgerinitiative Liederbach WSW

Pia Anders

Von:

Gesendet:

Donnerstag, 1. Juni 2023 23:06

An:

Cc:

Betreff:

Bebauungsplan "STACK Liederbach" Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer und Bewirtschafter der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Gemarkung Oberliederbach Flur 7 Flurstücke 27 und 36 geben wir folgende Stellungnahme ab:

Dimension / Höhe der geplanten Gebäude

Aufgrund der Gebäudehöhe bzw. Dimension fürchten wir negative Auswirkungen auf unsere Flächen. Obwohl unsere bewirtschafteten Flächen südlich des geplanten Rechenzentrums liegen sind Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wegen der Dimension des Rechenzentrums ist u.a. mit einer erheblichen Wärmeentwicklung und damit einer Wärmeabgabe in die Umgebung mit Störung des Mikroklimas zu rechnen.

Im Bebauungsplan bzw. den textlichen Festsetzungen dazu sind keine Ausführungen hinsichtlich eines Wärmekonzepts gemacht worden.

Hier sind Planungen nachzuholen, welche sicherstellen, dass keine nachteilige Entwicklungen für unsere Flächen erfolgen.

Schadstoffe

Der Untersuchung des Baugrundinstituts vom 4. April 2023 ist zu entnehmen, dass im Bestandsgebäude verschiedene Stoffe verbaut wurden, welche als gefährliche Abfälle gelten, so Asbest, KMF oder PCB.

Da Rückstände dieser Stoffe auf die Verkehrsfähigkeit von Lebens- oder Futtermitteln bis zum vollständigen Verbot eines Verkaufs beeinträchtigen können, sind im Rahmen des Gebäudeabbruchs Vorkehrungen zu treffen, dass eine Verunreinigung unserer Flächen und der dort erzeugten Produkte ausgeschlossen ist.

Wegeführung

Hinsichtlich geplanter Anpflanzung und einer möglichen Einzäunung des Betriebsgeländes ist darauf zu achten, dass die Nutzung der Straße „Am Naßgewann“ weiterhin mit landwirtschaftlichen Maschinen, auch größerer Bauart, möglich bleibt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet wird.

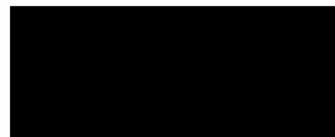
Mit freundlichen Grüßen



Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Besuchszeiten nach Terminvereinbarung

Zimmer-Nr.
Telefon
Telefax
E-Mail



Projektnummer: 23-2816

Datum 01.06.2023

Aktenzeichen: 38.52-Gebiet am Naßgewann 000

Ansprechpartner:

Gemarkung Liederbach am Taunus Oberliederbach
Grundstück Gebiet am Naßgewann 000
Objekt Bebauungsplan STACK Liederbach

1	BRANDSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME	angefordert durch: 1 <input type="checkbox"/> Amt für Bauen und Umwelt (63) 2 <input type="checkbox"/> RP Darmstadt 3 <input checked="" type="checkbox"/> Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH
2	1 Gemarkung 2 Grundstück 3 Bauherr/ Antragsteller	Liederbach am Taunus Oberliederbach Gebiet am Naßgewann 000 -
3	1 <input type="checkbox"/> Bauvoranfrage 2 <input type="checkbox"/> Vorhaben nach § 74 HBO (Baugenehmigung) 3 <input type="checkbox"/> Vorhaben nach § 79 HBO (Zustimmung) 4 <input type="checkbox"/> Konzessionsantrag (Zustimmung) 5 <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
4	1 <input type="checkbox"/> Das Objekt unterliegt der regelmäßigen Gefahrenverhütungsschau nach HBKG 2 <input type="checkbox"/> Überprüfungszeitraum 5 Jahre	
5	<u>Grundsätzliche Stellungnahme:</u> 1 <input type="checkbox"/> der Antrag wird nicht abschließend bearbeitet zurückgesandt (s. Erläuterungen) 2 <input checked="" type="checkbox"/> zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, sofern die Ausführungen den vorgelegten Unterlagen entsprechend erfolgt und die im Anhang genannten Auflagen beachtet bzw. durchgeführt werden. <u>Wir bitten um:</u> 4 <input type="checkbox"/> Abschrift des Genehmigungsbescheides 5 <input type="checkbox"/> Beteiligung bei der Abnahme	

1. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist nach DVGW W405 eine Löschwasserversorgung von 192m³/h über zwei Stunden vorzusehen. Hydranten sind nach DVGW W331 einzubauen. Bei der Löschwasserversorgung ist die Bahnstrecke als unüberwindbares Hindernis zu beachten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Die Verkehrsflächen im Plangebiet sind nach H-VV TB Anhang HE1 „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen.

3. Zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr

Bei Gebäuden mit Geschossen, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt und der zweite Rettungsweg nicht baulich gesichert ist, ist der Nachweis über ein geeignetes Hubrettungsgerät der Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist nach HBKG zu führen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



7	<u>Anlagen:</u> 1 <input type="checkbox"/> Bauantrag 2 <input type="checkbox"/> Bauantrag mit brandschutztechnischen Auflagen 3 <input type="checkbox"/> Konzessionsantrag 4 <input type="checkbox"/> Konzessionsantrag mit brandschutztechnischen Auflagen 5 <input type="checkbox"/> Auflagen	<u>Verteiler:</u> 1 <input type="checkbox"/> Amt 63 2 <input type="checkbox"/> RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden 3 X z.d.A 4 <input type="checkbox"/> Örtliche Feuerwehr 5 <input checked="" type="checkbox"/> Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbH
----------	--	---