

Hochheim am Main  
wein & sektstadt

**Bebauungsplan Nr. VII d**  
**"Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße", 1. Änderung**  
**Begründung**



**Geltungsbereich**

## **Bebauungsplan Nr. VII d "Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße", 1. Änderung**

### **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

#### **1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509-1511) und in Kraft getreten am 29.07.2011, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07. 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.), der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622) und der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786) erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der Bebauungsplan erfüllt alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren (s.a. Punkt 6 "Belange des Umweltschutzes").

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als gewerbliche Baufläche, Bestand dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII d „Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße“.

#### **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Hochheim, Flur 59, die Flurstücke Nr. 210, 211/1, 211/2 und 212. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,4 ha.

#### **3 Anlass und Ziele der Planung**

Am 02.11.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. VII d „Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße“ in einem kleinen nördlichen Bereich zu ändern und hierfür die 1. Änderung dieses Bebauungsplans aufzustellen.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt zwei Ziele:

1. Für eine ortsansässige Firma soll eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Daher soll die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 212 vergrößert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im östlichen Teil eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz fest. Dieser Bereich soll in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen werden.

2. Auf dem Flurstück 210 soll ebenfalls ein kleiner Teilbereich als überbaubare Grundstücksfläche nutzbar sein. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Flurstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtrandeingrünung“ festgesetzt. Daher soll der Bebauungsplan auch in diesem Bereich geändert werden.

#### **4 Bestand**

Das Bebauungsplangebiet ist im nordwestlichen Bereich mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut (Flurstück 211/1), das zu Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnzwecken genutzt wird. Ansonsten ist keine bauliche Anlage vorhanden.

Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt, bzw. befestigt:

Die dem Gebäude südlich benachbarte Freifläche mit der Flurstücksnummer 211/2 wird als Lagerfläche genutzt; dafür sind hohe Lagerregale errichtet worden.

Innerhalb des Flurstücks 212 ist eine Parkplatzfläche angelegt. Die Fläche ist zumeist mit Ziergehölzen ein- und durchgrünt. Darüber hinaus sind einzelne Laubbäume als Gliederung vorhanden, die ein Alter von ca. 10 Jahren besitzen.

Das nördliche Flurstück 210 ist mit Ziergehölzen, Stauden, Rosen und Gräsern als intensiv gepflegte Grünfläche zu bewerten.

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich parallel zum Plangebiet entlang des öffentlichen Straßenraums eine begleitende Ahorn-Baumreihe. Nördlich und westlich an das Plangebiet grenzen Ackerflächen an.

Des Weiteren haben sich in der Umgebung des Plangebiets gewerbliche Bauten angesiedelt. Östlich des Plangebiets wurden vorwiegend zweigeschossige Büro- und Verwaltungsgebäude errichtet, südlich davon großflächige, gewerbliche Hallenbauten.

#### **5 Grundzüge der Planung**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VII d „Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße“ bleiben weitgehend bestehen. So ändert sich insbesondere die Art der Nutzung als Gewerbegebiet nicht. Auch das Maß der Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 als Höchstmaß erhalten. Ebenso sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig. Bei der festgesetzten, abweichenden Bauweise müssen die erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden, die Länge der baulichen Anlagen wird aber nicht beschränkt. Die Höchstgrenze der Trauf- und Firsthöhen wird ebenfalls wie beim bestehenden Bebauungsplan festgesetzt.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

Die fünf Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze wird bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze dieser Bebauungsplanänderung fortgeführt. Innerhalb des Flurstücks 212 läuft sie in einem spitzen Winkel aus.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird innerhalb des Flurstücks 212 zum größten Teil bis an die Straßenbegrenzung herangeführt, um die benötigte bauliche Erweiterungsfläche zur Verfügung zu stellen und die Andienung mit Lastkraftwagen zu ermöglichen.

Im nordöstlichen Bereich wird ein Teil der kleinen Grünfläche als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um auch hier einen Engpass an Flächen für den benachbarten Betrieb zu beseitigen.

Verkehrsflächen sind innerhalb der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt an die Hajo-Rüter-Straße an. Damit ist die Erschließung der Flurstücke gewährleistet.

Durch den Wegfall der Grünfläche im Bereich des Flurstücks 210 geht eine hinsichtlich der Eingrünung des jetzigen Gewerbegebietes relevante Fläche verloren. Im Hinblick darauf, dass nördlich und westlich weitere Gewerbeflächen vorgesehen bzw. durch den Bebauungsplan Nr. VI d jetzt schon planungsrechtlich möglich sind, ist dieser Verlust jedoch landschaftsplanerisch nicht relevant. Dies ist auch der Grund, warum im vorliegenden Bebauungsplan auf eine Eingrünung des Plangebietes zur jetzt noch freien Feldflur verzichtet werden kann. Dagegen führt die vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusammen mit der schon vorhandenen Straßenbepflanzung zu einer Aufwertung der Hajo-Rüter-Straße in diesem Bereich.

## 6 Belange des Umweltschutzes

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden in Kraft. Danach regelt § 13a BauGB, dass so genannte Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen u.a. solche Bebauungspläne, deren durch die GRZ bestimmte Grundfläche weniger als 20.000 qm<sup>2</sup> beträgt, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Da der hier zur Disposition stehende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, wird das so genannte „beschleunigte“ Verfahren angewendet. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Auch die Ausschlussgründe des § 13a (1) Satz 4 und 5 liegen in diesem Fall nicht vor: Weder dient der Bebauungsplan der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder gemäß Landesrecht, noch werden die in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

**- Wasserwirtschaftliche Belange:** Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird nur eine geringe Siedlungszunahme verursacht. Daher ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein steigender Bedarf an Trinkwasser zu erwarten.

Die Wasserver- und -entsorgung innerhalb des Plangebiets ist gesichert.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung. Es liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Es liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Der Stadt Hochheim liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altstandorte vor.

Von Darlegungen zu weiteren im "Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung" aufgeführten Punkten wird aufgrund der geringen Siedlungszunahme abgesehen.

Auch auf die weiteren in §1 (6) Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen. Durch Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind weder Schutzgebiete und -objekte nach § 22-30 BNatSchG noch Natura-2000-Gebiete betroffen. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG können aufgrund der durch die Bebauung geprägten Bereiche ausgeschlossen

werden. Hierbei sind jedoch die Verbote gemäß § 39 (5) Nr.2 BNatSchG zu beachten (Verbot der Beseitigung bzw. des Rückschnittes von Gehölzen im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September). Diesbezüglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen.

**- Eingriffs-/Ausgleichsproblematik:** Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dabei ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Dieser Bebauungsplan dient aber, wie bereits erwähnt, der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a (2) Nr.4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von unter 20.000 qm zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da der vorliegende Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, wird deshalb das Bauleitplanverfahren nach der o.g. Rechtslage ohne eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

**- Kampfmittel:** Innerhalb des Verfahrens zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ (Rechtskraft 17.08.2012) ist ein Lageplan des Kampfmittelräumdienstes eingegangen, der auch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. VIId – 1.Änderung umfasst. Aus diesem geht hervor, dass im Geltungsbereich keine Verdachtspunkte liegen. Der Lageplan des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen ist der Begründung beigefügt.

## **7 Technische Infrastruktur**

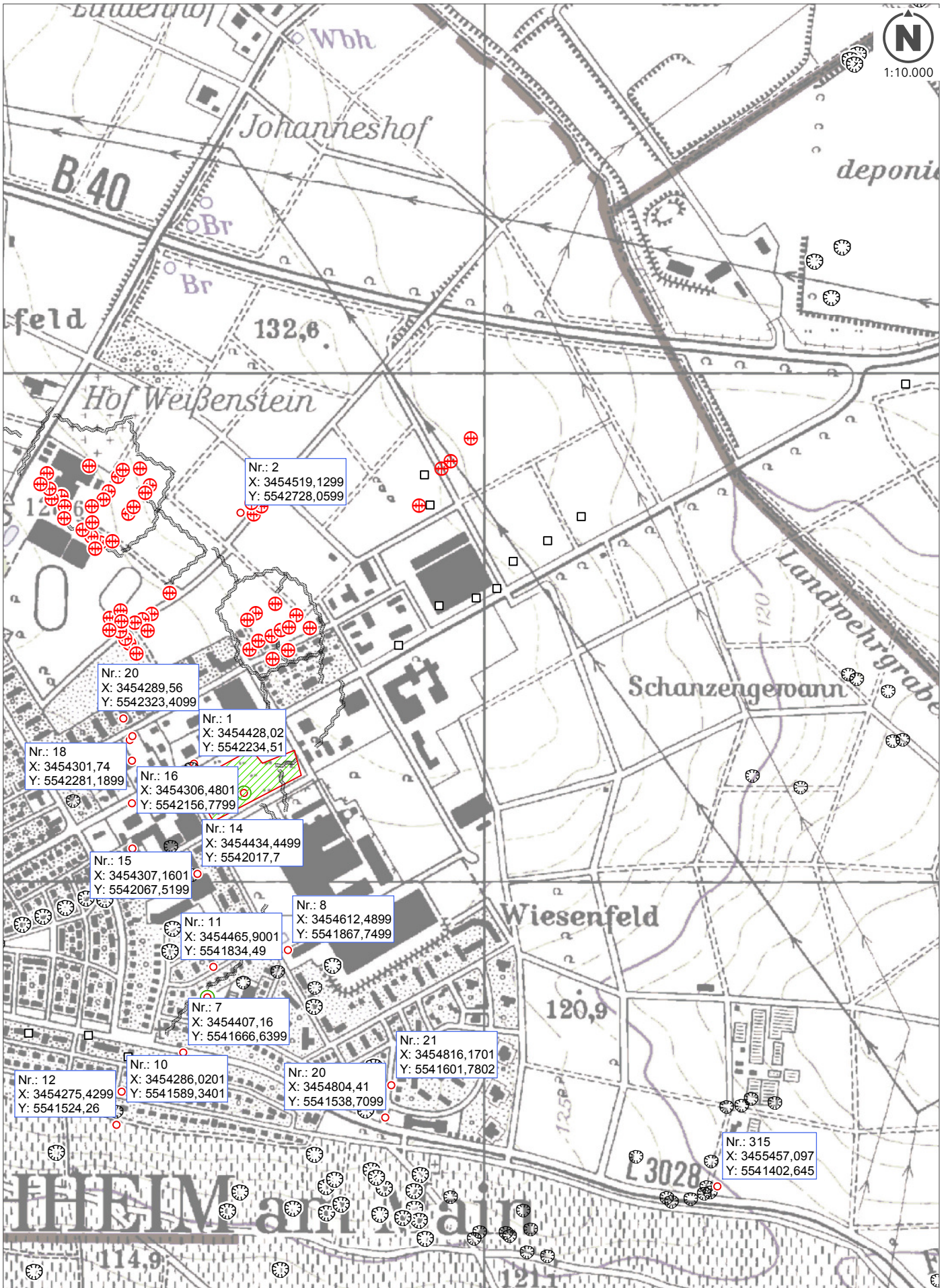
Die Versorgung mit Strom und Erdgas und die Entsorgung der festen Abfallstoffe ist innerhalb des Plangebiets sichergestellt.








## **8 Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hochheim keine weiteren Kosten.

Anlage: Lageplan des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen





<p><b>Kampfmittelräumung</b>                  Flächen mittels verschiedener Technologien auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft</p> 	<p><b>Luftbilddauswertung, Messpunkte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Verdachtspunkt</li> <li> VP überprüft (Bombenfund)</li> <li> Verdachtspunkt überprüft</li> <li> Bombentrichter</li> <li> Flakstellung</li> </ul>	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt</b></p> <p><b>Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen</b></p> <p>64278 Darmstadt, Luisenplatz 2</p> 
---	---	---