

Hochheim am Main
wein & sektstadt

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main

Bebauungsplan Nr. XLIII „Westliche Frankfurter Straße, Burgeffstraße, Berliner Platz, In der Bein, nördliche Flörsheimer Straße, Hans-Böckler-Straße bis westliche Wörthstraße“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

(1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat am 14.02.2019 gemäß § 2 Abs. 1 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLIII „Westliche Frankfurter Straße, Burgeffstraße, Berliner Platz, In der Bein, nördliche Flörsheimer Straße, Hans-Böckler-Straße bis westliche Wörthstraße“ in der Kernstadt Hochheim beschlossen.

(2) Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2022 bis zum 29.04.2022 öffentlich ausgelegt. Nach Durchführung der Entwurfsoffenlage sind seitens der Öffentlichkeit noch Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die zu Planänderungen bzw. redaktionellen Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung führen.

Es handelt sich hierbei um redaktionelle Änderungen in den textlichen Festsetzungen auf der Plankarte. **Die vorliegenden Änderungen betreffen die Festsetzungen 1.2.1, 1.2.3 und 2.2.2.,** die in der Begründung erläutert werden.

Ansonsten ergeben sich keine weiteren Änderungen, sodass die Grundzüge der Planung unberührt bleiben. Für die redaktionellen Änderungen wird der Bebauungsplan jedoch nochmals eingeschränkt gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch ausgelegt.

Es wird bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den oben genannten Änderungen und Ergänzungen vorgebracht werden können und die Auslegung auf zwei Wochen beschränkt wird (§ 4a Abs.3 Satz 2 BauGB).

(3) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Das Baugebiet wird im Norden durch die Burgeffstraße und die Frankfurter Straße begrenzt. Im Osten durch die Delkenheimer Straße und weiter östlich durch die Wörthstraße. Im Süden durch die Hintergasse und die „Alte Malzfabrik“ sowie die Flörsheimer Straße und im Westen durch die westliche Frankfurter Straße im Bereich der „Altstadt“. Der Bereich des Berliner Platzes wurde jedoch für die

bereits durchgeführte Entwurfssoffenlage herausgenommen und ist somit nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.

(4) Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung eines Gebietes, dessen bislang in Teilen gewerbliche Nutzung sich im Umbruch befindet. Im Gebiet bereits bestehende Nutzungen, insbesondere die Gewerbebetriebe (Handel, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe), sollen erhalten werden. Der Charakter des Gebietes soll in seinem Bestand und seiner städtebaulichen Funktion bauplanungsrechtlich gesichert werden. Dazu sollen in Teilbereichen ein Urbanes Gebiet, ein Mischgebiet, ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Weitere bestehende Nutzungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte) werden im Bestand gesichert.

(5) Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen werden mit öffentlich ausgelegt.

(6) Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls öffentlich aus: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a-j BauGB u.a. die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgenommen worden, da die Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG im sogenannten Innenbereich nicht anzuwenden ist.

Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB sind umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Bürgern eingegangen. Wesentliche Sachverhalte werden zusammenfassend aufgeführt:

Deutsche Telekom (Schutzgüter Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft): Hinweise zum Vorkommen von Telekomleitungen im Plangebiet und zum Umgang mit Straßen und Gehwegen. Hinweise zum Umgang mit Baumpflanzungen. Allgemeine Hinweise für die Versorgung von Neubaugebieten.

Fraport (Schutzgüter Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zur Lage des Gebietes innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG. Allgemeine Hinweise zur Lage des Plangebietes im Bereich des Anflugsektors. Hinweis zur Lage des Plangebietes außerhalb des Lärmschutzbereiches. Hinweis zur Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes im RegFNP sowie Hinweise hierzu.

Landesamt für Denkmalpflege (Boden und Wasser, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter): Hinweise zum Vorkommen von Bodendenkmälern (historische Stadtmauer). Hinweise zum Umgang mit dem Vorkommen von Bodendenkmälern sowie zur Durchführung einer vorgeschalteten Grabungsmaßnahme.

NRM Netzdienste (Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise auf bestehende Leitungen im Plangebiet sowie allgemeine Hinweise zum Schutz der Leitungen. Hinweise zum Umgang für die Errichtung neuer Leitungen sowie bei Baumpflanzungen.

Regionalverband FrankfurtRheinMain (Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf Lage des Plangebietes im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Main. Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Strategischen Umweltprüfung (diese finden bereits im Umweltbericht als Anlage der Begründung Berücksichtigung).

Bürger 2 (Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis auf nicht ausreichende Würdigung des Immissionsschutzes (vorliegend jedoch nicht zutreffend).

Die Stellungnahmen werden zusammen mit der Umweltprüfung (Umweltbericht), in der die Aspekte der Kompensation und Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) behandelt sind, und den o.a. Umweltinformationen öffentlich ausgelegt.

(7) Gemäß § 4a i.V.m. 3 Abs.2 BauGB (eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit) liegen die Planunterlagen (Plankarte, Begründung, Umweltbericht) sowie alle vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

02.05.2023 – 16.05.2023 einschließlich

in der Leuchter Villa,
Stadtplanungsamt
Burgeffstraße 15,
65239 Hochheim am Main,

aus, sofern nicht auf den Tag ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag fällt. Die Einsichtnahme ist für jedermann zu den üblichen Dienstzeiten möglich. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Abgabe einer Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail) zu den unter (2) aufgeführten Änderungen. Die Stellungnahmen können auch per E-Mail an fischer@fischer-plan.de abgegeben werden.

(8) Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB sind die Planunterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und können auf der Homepage www.hochheim.de (unter der Rubrik Rathaus -> Rathaus online -> Dienstleistungen-A-Z -> Bebauungsplan) und über das zentrale Internetportal des Landes Hessen (www.bauleitplanung.hessen.de) eingesehen und heruntergeladen werden. Das Aufsuchen der Stadtverwaltung und das Einsehen der Unterlagen dort kann somit vermieden werden.

(9) Sollte eine Einsichtnahme über das Internet nicht möglich sein, können die Unterlagen in der Stadtverwaltung nach telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer Tel. Nr. 06146 / 900-161

während der geänderten Öffnungszeiten des Amtes für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Hochheim am Main eingesehen werden.

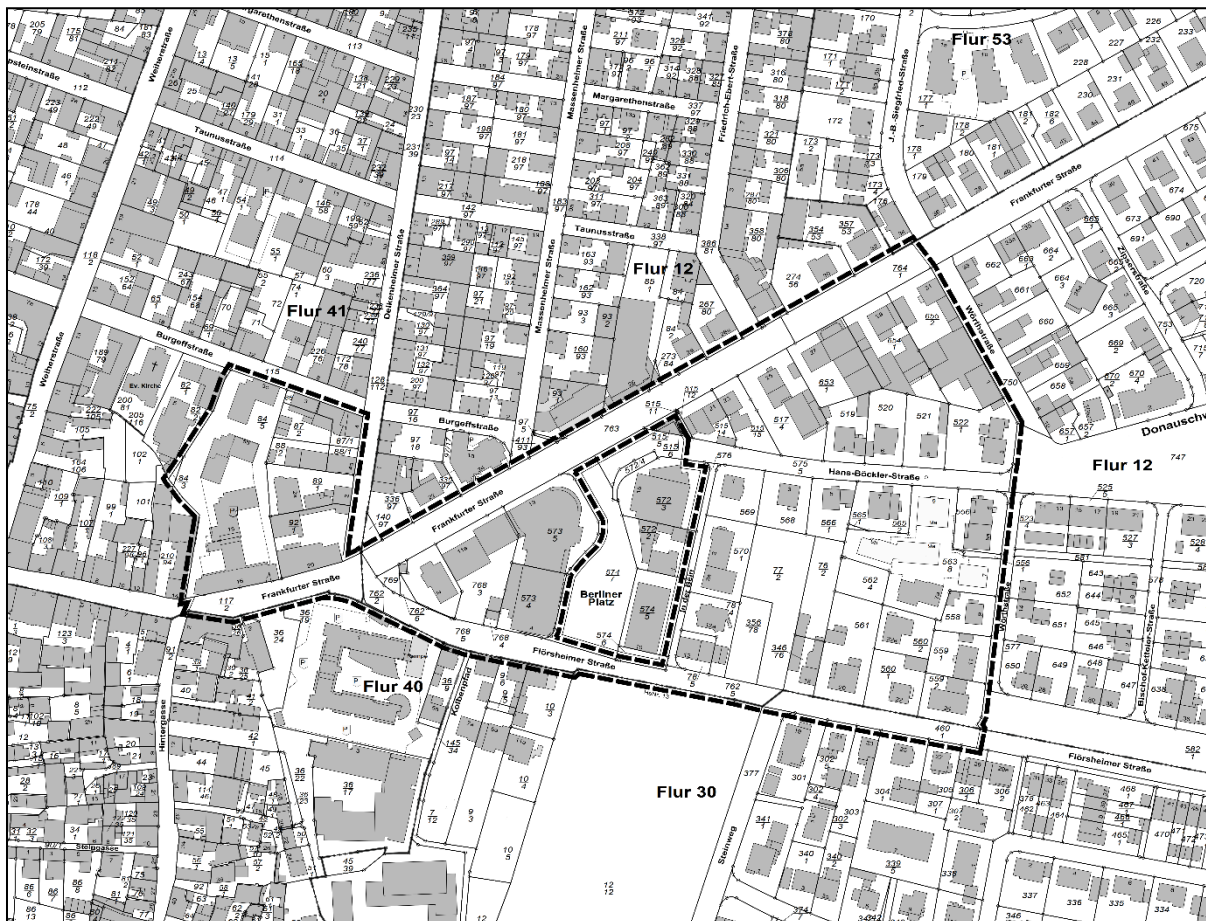
(10) Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben können.

(10) Die Stadt Hochheim am Main hat gemäß § 4b BauGB das Planungsbüro Fischer aus 35435 Wettenberg mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens beauftragt.

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main

Bebauungsplan Nr. XLIII „Westliche Frankfurter Straße, Burgeffstraße, Berliner Platz, In der Bein, nördliche Flörsheimer Straße, Hans-Böckler-Straße bis westliche Wörthstraße“

Übersichtskarte des Geltungsbereiches



genordet, ohne Maßstab
Veröffentlicht am 21.04.2023

Hochheim am Main, 19.04.2023
Der Magistrat der Stadt Hochheim am Main

gez. Hans Mohr
Erster Stadtrat

Veröffentlicht am: 21.04.2023