



Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

Stadtteil Hochheim

Begründung zum Bebauungsplan Nr. XXXIX
„Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“

Satzung 06/2012

Bearbeiter

Bebauungsplan: Dipl. Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Umweltbericht: Dipl.-Biologe C. Jockenhövel

Planungsbüro Holger Fischer

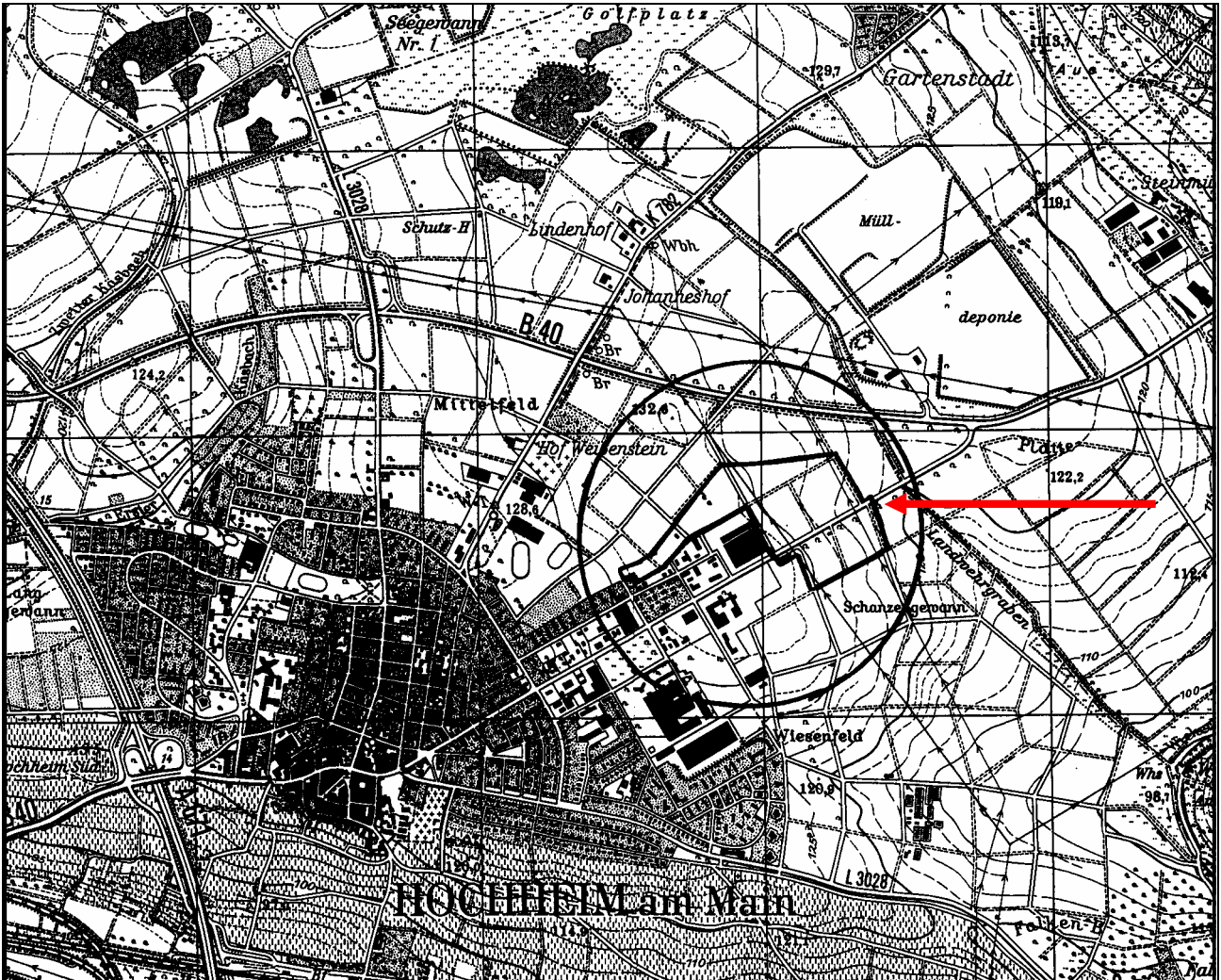
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 6403/9537-30

email: mwolf@fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Umsetzung des Planziels.....	4
1.3	Verfahrensstand	5
1.4	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.5	Übergeordnete Planungen	6
1.5.1	Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP 2010	6
1.6	Alternativendiskussion für die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Kernstadt Hochheim	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	9
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO).....	14
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (BauGB/BauNVO).....	16
3.4	Eingriffsminimierende Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (BauGB).....	16
3.5	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB/HBO)	17
3.6	Wasserrechtliche Vorgaben (HWG).....	19
3.7	Sonstige Festsetzungen	19
4	Landschaftspflege und Naturschutz	19
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	19
4.2	Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen.....	21
4.3	Schutzgebiete und Artenschutz.....	22
5	Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Brandschutz	23
5.1	Wasserversorgung und Schonung des Grundwassers	23
5.2	Abwasserbeseitigung.....	24
5.3	Abflussregelung.....	25
5.4	Brandschutz.....	25
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	25
6.1	Straßen und Feldwege.....	25
6.2	Knotenpunkte und Wendeanlagen	27
6.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	27
6.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr.....	27
6.5	Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung.....	27
6.6	Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung	27
6.7	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	27
7	Flächenbilanz	30
8	Bodenordnung, Bergrecht, Baugrund, Geologie	30
9	Denkmalschutz, Altlasten, Landwirtschaft	31
10	Klima und Luft	32
11	Immissionsschutz	32

Abb.1: Übersichtskarte Plangebiet



Die Abbildung ist ohne Maßstab, Karte ist eingenordet.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

In der Stadt Hochheim am Main sind die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen fast vollständig bebaut oder die Flächen veräußert, so dass keine Flächenreserven mehr zur Verfügung stehen. Um ortsansässigen Unternehmen auch zukünftig Flächen anbieten zu können bzw. die Neuansiedelung von Gewerbe in der Stadt zu ermöglichen, um somit insgesamt eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu fördern, sollen neue Gewerbeflächen am östlichen Rand der Kernstadt ausgewiesen werden. Der Ortsrand in diesem Bereich wird bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt, die planungsrechtlich über den Regionalplan Südhessen 2011 bzw. den RegFNP 2011 und rechtskräftige Bebauungspläne gesichert sind.

Planziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Ausweisung von Gewerbegebieten i.S.d. § 8 BauNVO sowie von Industriegebieten i.S.d. § 9 BauNVO. Im südwestlichen Geltungsbereich ist darüber hinaus im Übergang zur bebauten Ortslage die Ausweisung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Neben der kontinuierlichen Nachfrage von größeren Betrieben nach Gewerbeflächen am Standort Hochheim besteht das Planungserfordernis, die Flächen über einen Bebauungsplan städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln auch im Zusammenhang mit der langfristig geplanten Ortsumgehung B40¹, die die Ortslage von Hochheim im Nordosten tangieren wird. Durch die geplante direkte Anbindung der nordöstlichen Ortslage Hochheim ergeben sich somit auch weitere positive Effekte für diesen Standort und somit für die geplante Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes in diesem Bereich.

Die Beplanung der Fläche stellt grundsätzlich eine Angebotsplanung dar, die darauf ausgerichtet ist, produzierende und weiterverarbeitende Betriebe anzusiedeln und somit Impulse für die heimische Wirtschaft und die damit verbundenen positiven Auswirkungen für die Region zu erzielen. Eine stetige Nachfrage von einheimischen und auswärtigen Firmen bei der Stadt Hochheim kann konstatiert werden, so dass ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs.3 BauGB gegeben ist.

1.2 Umsetzung des Planziels

Aufgrund der planerischen Rahmenbedingungen (Regionalplan Südhessen, Regionaler Flächennutzungsplan sowie angrenzende Bebauungspläne) sind zur Umsetzung des Planzieles zum jetzigen Zeitpunkt folgende Planungsschritte, Verfahren und Untersuchungen zur Erlangung des Bauplanungsrechtes erforderlich:

1. Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S.d. § 30 BauGB
2. Durchführung einer Umweltprüfung und Ausarbeitung eines Umweltberichtes
3. Artenschutzrechtliche Befreiung gemäß BNatSchG
4. Tierökologische Untersuchungen

¹ Siehe RegFNP 2010

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	22.01.2004 Bekanntmachung *
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	05.07.2004 – 16.07.2004 Bekanntmachung: 25.06.2004 *
Erneute Auslegung für die Öffentlichkeit	05.01.2009 - 06.02.2009 Bekanntmachung 19.12.2008*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 22.12.2008 Frist 06.02.2009
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	17.10.2011 – 22.11.2011 Bekanntmachung *
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 10.10.2011 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	28.06.2012

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hochheimer Zeitung.

Das Verfahren für den qualifizierten Bebauungsplan wird im zweistufigen Verfahren durchgeführt.

Technischer Hinweis:

Die Plankarte besteht aus zwei Karten. Auf der Karte 1 sind das Plangebiet (Art der baulichen Nutzung) und die textlichen Festsetzungen aufgeführt, auf der Plankarte 2 die externen Ausgleichsflächen mit entsprechenden textlichen Festsetzungen für die Pflege der Flächen.

1.4 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Größe: ca. 21,6 ha

Lage: Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Hochheim am Main, nördlich und südlich der Frankfurter Straße bzw. südlich der B 40

Flur: Gemarkung Hochheim, Flur 9, 58 und 59

Flurstücke: Für einen Großteil des Geltungsbereiches führt die Flurbereinigungsbehörde derzeit ein Flurbereinigungsverfahren anlässlich der Nordumgehung Hochheim (B40) durch. Die angestrebte Neubezeichnung im Bebauungsplan ist durch die Kennzeichnung der Flurstücke bzw. der geplanten Grundstücksgrenzen gemäß Flurbereinigungsverfahren angedeutet. Jedoch hat das Flurbereinigungsverfahren zum jetzigen Planungszeitpunkt noch keine Rechtskraft erlangt, so dass von einer abschließenden Auflistung der Flurstücke abgesehen wird. Im Plan sind sowohl die bisherige wie auch die künftige Bezeichnung aufgeführt.

Exposition: Das Gelände ist relativ eben, fällt in der Gesamtheit aber nach Norden bzw. Nordosten ab.

Nutzung: Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befinden sich innerhalb der Fläche des geplanten Mischgebietes eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie Privatgärten.

Geplante Ausweisung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB.

1.5 Übergeordnete Planungen

1.5.1 Regionalplan Südhessen 2010 / RegFNP 2010

Im Juni 2011 hat die Landesregierung den von der Regionalversammlung Südhessen am 17. Dezember 2010 beschlossenen neuen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main genehmigt. Bis zur Bekanntmachung des Regionalplanes / RegFNP's und der Genehmigung im Staatsanzeiger am 17. Oktober 2011 gilt der Regionalplan Südhessen 2000 weiter. Für die vorliegende Planung gelten mit Beginn der Entwurfs offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch am 17.10.2011 die neuen raumordnerischen Vorgaben des Regionalplanes / RegFNP's 2010.

Der RegFNP stellt im Exemplar zu Vorlage zur Genehmigung das Plangebiet im Bereich der Mischgebiete bereits als gemischte Baufläche_{geplant} und im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete als gewerbliche Baufläche_{geplant} dar. Nach dieser Darstellung ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst bzw. gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

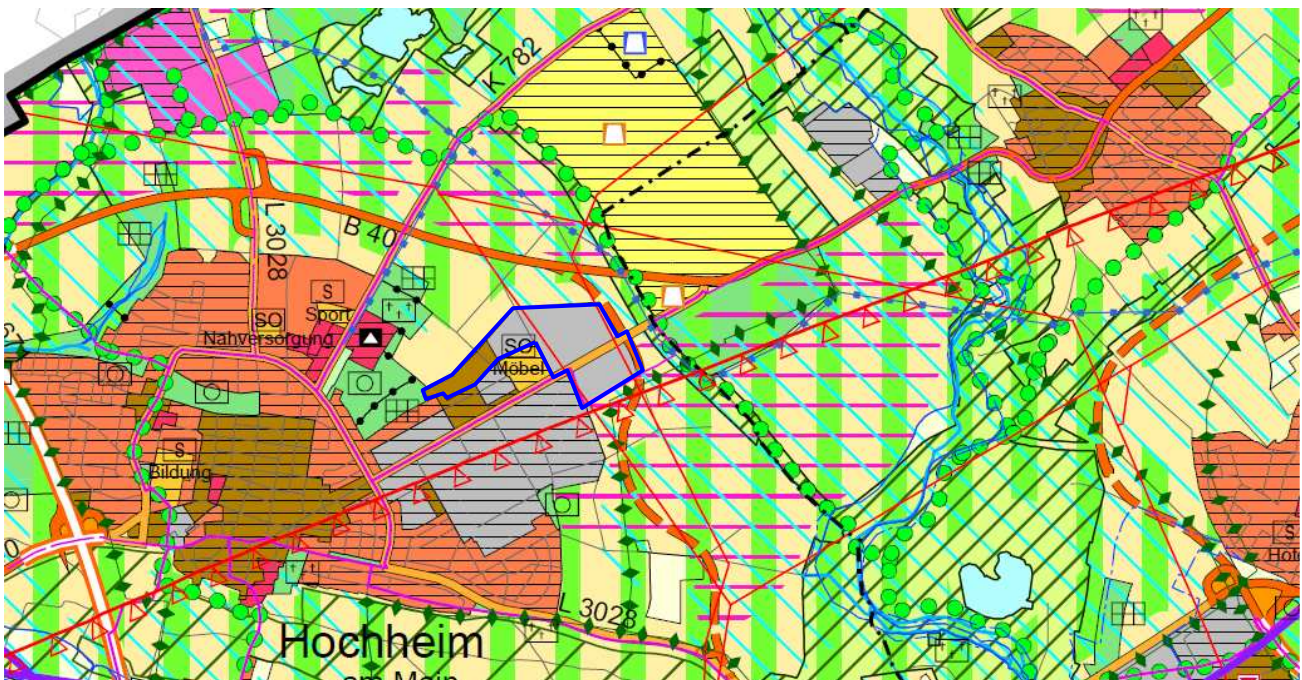


Abb. 2: Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes (2010) sowie des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (blau markiert), Karte ohne Maßstab.

1.6 Alternativendiskussion für die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Kernstadt Hochheim

In der Stadt Hochheim am Main sind die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen fast vollständig bebaut oder die Flächen veräußert, so dass keine Flächenreserven mehr zur Verfügung stehen. Um ortsansässigen Unternehmen auch zukünftig Flächen anbieten zu können bzw. die Neuansiedelung von Gewerbe in der Stadt zu ermöglichen, um somit insgesamt eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu fördern, sollen neue Gewerbeflächen am östlichen Rand der Kernstadt ausgewiesen werden. Der Ortsrand in diesem Bereich wird bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt, die planungsrechtlich über den wirksamen Regionalplan Südhessen bzw. über den RegFNP und rechtskräftige Bebauungspläne gesichert sind.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Problematik (Hamstervorkommen) im Bereich des geplanten Gewerbegebietes „Frankfurter Straße“ (BP Nr. XXXIX) gilt es mögliche Alternativstandorte für eine gewerblich Nutzung zu prüfen. Auf der nachfolgenden Übersichtskarte der Kernstadt Hochheim sind pot. Flächen markiert und mit Zahlen unterlegt, zu denen weitere Ausführungen im nachfolgenden Text aufgeführt sind.

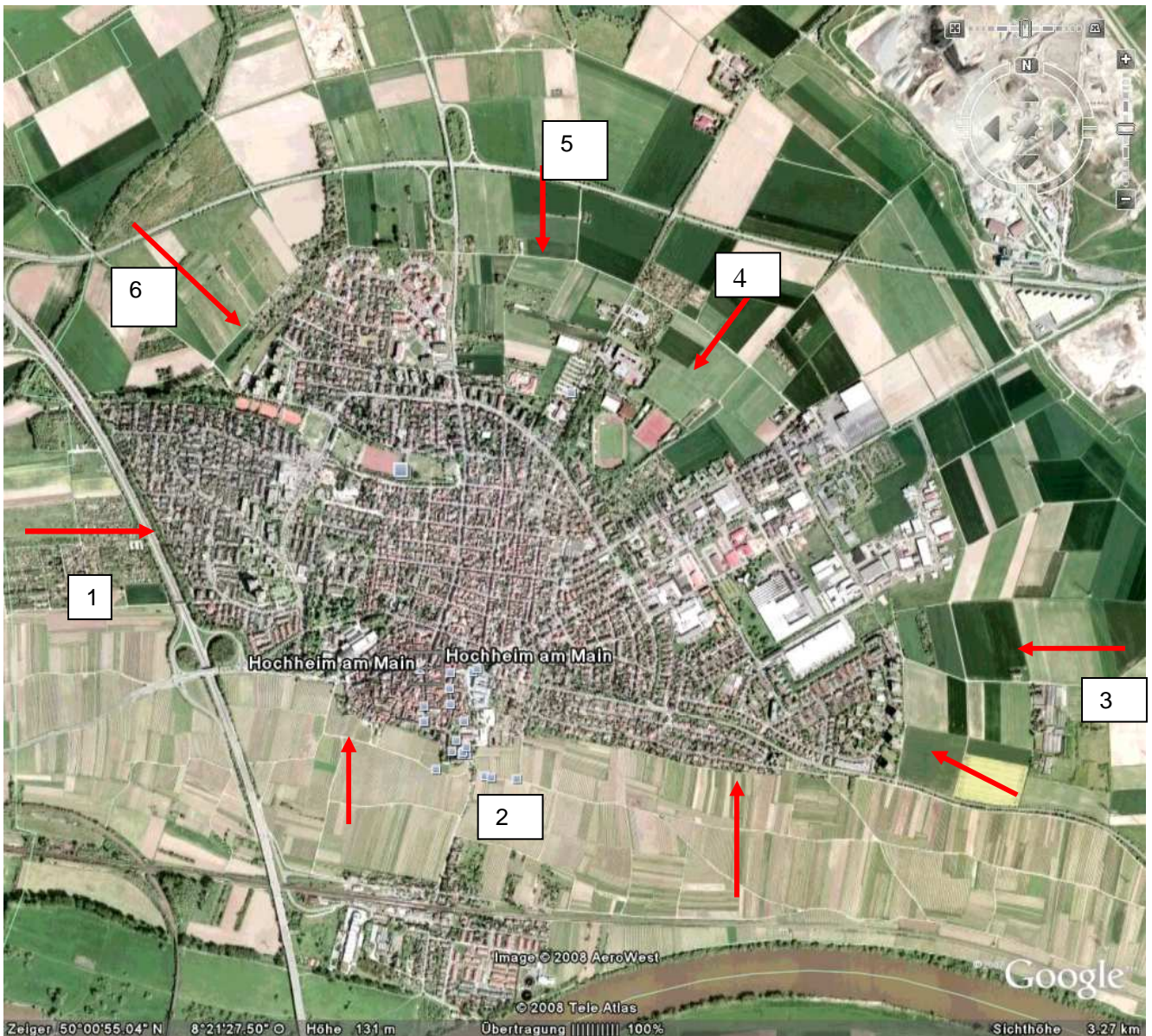


Abb. 4: Luftbild der Kernstadt Hochheim am Main, aus Google Earth 2008

Standort / Alternative 1

Der gesamte westliche Ortsrand von Hochheim am Main wird durch die Autobahn A 671 begrenzt, an die sich weiter westlich großflächige Kleingartengebiete und lw. Flächen (Weinberge) anschließen. Die Örtlichkeiten lassen daher die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebietes nicht zu.

Standort / Alternative 2

Der gesamte südliche Ortsrand von Hochheim am Main wird durch die Topographie (Hangkante) und die sich weiter südlich anschließenden großflächigen Weinberge geprägt. Diese sind denkmalrechtlich geschützt und liegen im Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“. Darüber hinaus stehen die Hochheimer Altstadt und ihre Südansicht unter Denkmalschutz. Auch diese Rahmenbedingungen lassen die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebietes nicht zu.

Standort / Alternative 3

Der östliche Ortsrand von Hochheim wird durch die Wohnnutzung und Hochhäuser an der Herderstraße geprägt. Der Standort kommt daher aus immissionsschutzrechtlichen Belangen nicht für eine Gewerbegebietesausweisung in Frage. Auch ein Abrücken des Gewerbegebietes von der Ortslage nach Osten hin ist nicht möglich, da zum einen eine Splittersiedlung im Außenbereich entstehen würde, das Gärtnergelände Wieseruh angrenzt und die nach Osten hin abfallende Topographie (in Richtung Wickerbach) gegen eine Erschließung (Abwasser) sprechen.

Standort / Alternative 4

Der Bereich 4 stellt einen größeren lokalen Grüngürtel im Nordosten der Kernstadt Hochheim dar, der neben der Erholungsfunktion für die örtliche Bevölkerung auch lokalklimatische Funktionen für die Frischluftzufuhr der Kernstadt besitzt. In diesem Bereich ist auch die Erweiterung des westlich angrenzenden Friedhofs vorgesehen. Gegen eine Ausweisung dieses Bereiches als Gewerbegebiet sprechen auch die fehlende direkte Anbindung an eine qualifizierte Straße sowie immissionsschutzrechtliche Belange. Neben dem westlich angrenzenden Schulgelände grenzen im Südosten Wohnbauflächen an. Als weiteres Argument gegen eine Ausweisung als Gewerbegebiet spricht die noch höhere Hamsterdichte bzw. -population in diesem Bereich.

Standort / Alternative 5

Der Bereich des Standortes 5 stellt die einzige vom Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010 ausgewiesene Siedlungszuwachsfläche (Wohnbauflächen) der Stadt Hochheim dar. Hier befindet sich der Bebauungsplan Nr. XXXIII bereits in Aufstellung bzw. im Verfahren (die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB wurden bereits durchgeführt).

Standort / Alternative 6

Der nordwestliche Ortsrand von Hochheim wird durch Wohnbebauung und großflächige Kleingartengebiete geprägt, die wiederum durch die landschaftsprägenden Strukturen des Käsbaches ergänzt werden. Im Bereich des Käsbaches wurden in den letzten Jahren zahlreiche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, um den gesamten Bereich für den Landschaftsschutz und die lokale Erholung der Bevölkerung aufzuwerten. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes kann auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht befürwortet werden, da sowohl im Osten wie auch im Süden Wohnbaunutzungen angrenzen.

Fazit

Aus städtebaulicher Sicht muss der im Regionalplan Südhessen und des RegFNP 2010 ausgewiesene Gewerbestandort Frankfurter Straße befürwortet werden, da sich die geplante gewerbliche Nutzung an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet anschließt, die Infrastruktur und Erschließung an qualifizierte Straßen vorhanden ist und es bei diesem Standort nicht zu immissionsschutzrechtlichen Konflikte kommt. Die o.g.

Standorte stellen keine geeigneten Alternativen für eine gewerbliche Entwicklung dar. Auch im Bereich des Stadtteiles Massenheim und der Gartenstadt sowie in der Südstadt bestehen keine geeigneten Alternativflächen, zumal diese Stadtteile überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt werden.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden²: *Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzung des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.*

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

In der Stadt Hochheim am Main soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine ca. 21,6 ha große Fläche als Mischgebiet, Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Randbereich der Ortslage und setzt die vorhandenen und bebauten Mischgebiets- und Gewerbeflächen im Bereich *Rüdesheimer Straße*, *Geisenheimer Straße* und *Hajo-Rüter-Straße* fort. Nach Norden, Osten und Süden grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an. Durch das Plangebiet verläuft die *Frankfurter Straße*, an der östlich angrenzend an das Plangebiet ein Knotenpunkt zur geplanten Ortsumgehung der Bundesstraße B 40 vorgesehen ist.

Im Einzelnen sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Ausweisung eines Mischgebietes im westlichen Bereich, an das sich südlich eine Wohn- und Mischbebauung anschließt (entlang der *Rüdesheimer Straße*)
- Ausweisung von Gewerbegebieten östlich angrenzend an das Mischgebiet sowie südlich der Frankfurter Straße
- Ausweisung eines Industriegebietes im östlichen Teil des Plangebietes (größter Abstand zur Wohnbebauung)
- Berücksichtigung vorhandener Hochspannungsfreileitungen mit Schutzbereichen

Da es sich bei vorliegender Planung um eine Angebotsplanung handelt, erfolgt die Ausweisung der Baugebiete, insbesondere des Industriegebietes und des Gewerbegebietes im Bereich der *Frankfurter Straße* flächenhaft, so dass die Grundstückszuschnitte und -aufteilungen nach Bedarf gewählt werden können.

Ausgehend von diesen erschließungstechnischen Rahmenbedingungen hat die Stadt Hochheim verschiedene Erschließungsvarianten für das Plangebiet erarbeitet und in den politischen Gremien diskutiert. Im Ergebnis der Variantendiskussion ist das nun vorliegende Erschließungskonzept dem Entwurf des Bebau-

² vgl. hierzu etwa OVG NRW, Urteil v. 13.02.1997 – 7a D 107/94. NE-

ungsplanes zugrunde gelegt worden. Die im Westen liegenden geplanten Mischgebiete werden über die *Geisenheimer Straße* sowie über die *Eltviller Straße* erschlossen. Die Erschließungsstraße (Planstraße A) verläuft dann im Plangebiet parallel zur *Rüdesheimer Straße* und verläuft dann ebenfalls parallel zur *Frankfurter Straße*. Im zentralen Bereich des Gebietes soll im Bereich der *Frankfurter Straße* ein Kreisverkehrsplatz eingerichtet werden, der dann sowohl die nördlichen, nordöstlichen sowie südöstlichen Gewerbe- und Industrieflächen erschließen soll. Innerhalb der nordöstlichen Gewerbe- und Industrieflächen erfolgt eine Ringerschließung (Planstraße B und C), während im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes eine Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen wird (Planstraße D). Durch das Erschließungskonzept werden sowohl kleinflächige Gewerbegrundstücke wie auch großflächige Gewerbebaugrundstücke erschlossen, so dass die Vermarktung der Flächen flexibel gehandhabt werden kann. Bei der Größe der Mischgebietsflächen orientiert sich die geplante Ausweisung an den südlich angrenzenden Gebietscharakter im Bereich *Rüdesheimer Straße*. Die *Frankfurter Straße*, die das Plangebiet von Südwest nach Nordost durchquert, wird dann später an die geplante Ortsumgehung der B40 angeschlossen, so dass das Plangebiet künftig von der Ortsumgehung direkt über die *Frankfurter Straße* angefahren werden kann. Die künftige Straßenbreite wird im Bereich der Hauptsammelstraßen im Gewerbegebiet mit 14 bzw. 16m vorgesehen, so dass für die Gestaltung des Straßenraumes in Anlehnung an die Gestaltung der südlich angrenzenden *Hajo-Rüter-Straße* ausreichend Spielraum für zusätzliche Stellplätze, aber auch Fußwege und Pflanzinseln sowie ausreichender Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr zur Verfügung stehen. Im Bereich der Ringerschließung und des Stichweges im Gewerbegebiet sowie im Bereich der geplanten Mischbaufläche wird die Straßenbreite auf 11,50m reduziert.

Im Bereich des Mischgebietes sind darüber hinaus in Verlängerung der *Geisenheimer Straße* wie auch der *Eltviller Straße* Bereiche, die von einer Bebauung freizuhalten sind, gekennzeichnet (Bereich A), um somit für künftige Siedlungsflächenentwicklungen in nordwestlicher Richtung Erschließungsstraßen vorzuhalten.

Um auch künftig den Belangen der Landwirtschaft ausreichend Rechnung zu tragen, wird neben der Planung der Erschließungsstraßen im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches ein lw. Hauptwirtschaftsweg (Ortsrandweg) mit eingeplant, so dass auch künftig die angrenzenden lw. Flächen von den entsprechenden Betriebsfahrzeugen erreicht werden können, ohne dass das Plangebiet durchfahren werden muss. Neben der Funktion des Ortsrandweges für die Landwirtschaft ist dieser auch für den überregionalen Radverkehr bestimmt, da derzeit hier der überregionale Radwanderweg verläuft. Die lw. Wege sind daher entsprechend auch für die Nutzung für den Fahrradverkehr und für Fußgänger vorgesehen und entsprechend auszubauen.

Neben den Vorgaben durch vorhandene und geplante Erschließungsstraßen durchqueren zwei überregionale kV-Freileitungen das Plangebiet. Die von der RWE und Süwag betriebenen Leitungen befinden sich sowohl im östlichen wie auch im mittigen Bereich und sind in der Plankarte bereits eingezeichnet. Für die mittig laufende 110kV-Leitung (Süwag) wurde der für eine Bebauung eingeschränkte Bereich durch die Lage der Erschließungsstraße sinnvoll genutzt. Im Bereich der 380kV-Leitung (RWE) sind die entsprechenden Schutzstreifen und Auflagen in der Plankarte, sofern bekannt, dargestellt und textlich aufgeführt. Aufgrund der Höhe der Leitung kann hier eine eingeschränkte Nutzung der einzelnen Flächen erfolgen. Darüber hinaus sind über den Bebauungsplan bereits Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke mit in die Planung aufgenommen, die sich im Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet 2 und dem Industriegebiet nördlich der Frankfurter Straße befinden. Auch ein geplantes Regenrückhaltebecken im Osten des Geltungsbereiches ist bereits über den Bebauungsplan erfasst und dargestellt.

Im Südosten des Geltungsbereiches verläuft auf dem lw. Weg eine Ferngasleitung mit Betriebskabel und Zubehör, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt wird.

Gleichzeitig wird ein entsprechender Schutzstreifen von 14m mit in die Planung aufgenommen und entsprechend in der Plankarte dargestellt. Die Betriebsüberwachung der Leitung liegt bei der eon Ruhrgas AG. Verwiesen wird auf Kapitel 6.7 der Begründung.

Aufgrund der bestehenden Bebauung im südlich und westlich angrenzenden Bereich sind Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet auf die vorhandenen Misch- und Gewerbebetriebe bzw. -gebiete abgestimmt. So wird die Mischgebietsnutzung im Bereich *Rüdesheimer Straße* sowohl in der Art wie auch im Maß der baulichen Nutzung für die Bereiche an der neuen Planstraße A mit übernommen. Aufgrund der künftigen Ortsrandlage erfolgt neben der Festsetzung von 2 Vollgeschossen auch eine zusätzliche Höhenbegrenzung der Traufhöhe von 7,0m sowie der Firsthöhe von 10,0m. Auch im Bereich des sich östlich angrenzenden Gewerbegebietes 1 wird die Höhenfestsetzung auf 12,0m bei den Gebäuden festgesetzt. In Kombination mit der gesamten Eingrünung sowohl im Mischgebiet wie auch im Gewerbegebiet G1 erfolgt hier eine deutliche Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild. Zu den bestehenden Gewerbebetrieben (Bsp. Betrieb auf der Parzelle 215/2) wird neben der Höhe der baulichen Anlage auch eine größere bauliche Verdichtung vorgesehen. So ist im Gewerbegebiet G2 die optimale Ausnutzung der Obergrenze des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl festgesetzt, bei gleichzeitiger Festsetzung der Oberkante der Gebäude bei 14,0m. Auch im Industriegebiet im östlichen Plangebiet wird die GRZ bei 0,8 bzw. eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt, um hier eine optimale Ausnutzung der Flächen zu erzielen. Darüber hinaus wird wie beim Gewerbegebiet GE 2 die Zahl der Vollgeschosse auf 3 erhöht. Durch diese Festsetzungen des Maßes und der Art der baulichen Nutzung kann die bisherige konstante Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung im Nordosten der Kernstadt Hochheim fortgeführt werden. Da das Gelände insgesamt in Richtung Osten leicht fällt und die umgebenen Strukturen durch die ehemalige Deponie und die dort mittlerweile vorhandenen Gebäude dominiert werden, kann die vorgenommene Höhenfestsetzung und Ausnutzung der Flächen als angepasst beurteilt werden.

Aufgrund der Großflächigkeit des Gebietes und der durch den Bebauungsplan vorbereiteten intensiven baulichen Ausnutzung der einzelnen Flächen wird aus Gründen der Eingriffsminimierung in den Natur-, Wasser- und Bodenhaushalt zahlreiche eingriffsminimierende Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Wie bereits oben aufgeführt, wird das gesamte Plangebiet zum Außenbereich hin durch eine umfangreiche Ortseingrünung und durch eine Staffelung der Gebäudehöhen derart gestaltet, dass ein verträglicher Übergang der künftig bebauten Ortslage in den Außenbereich entsteht. Ergänzend hierzu wurden Anpflanzungen im Bereich der *Frankfurter Straße* mit Alleecharakter vorgesehen und als lineare gliedernde Grundstruktur im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus werden über die textlichen Festsetzungen eingriffsminimierende Maßnahmen bzgl. der Versiegelung und weiterer Anpflanzungen mit aufgeführt.

Der Bebauungsplan bereitet durch die Größe des Misch-, Gewerbe- und Industriegebietes und der zulässigen Versiegelung einen erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft vor. Primäres Ziel der Planung ist es, den Eingriff im Plangebiet zu vermeiden bzw. zu minimieren. Um den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft und in das Orts- und Landschaftsbild sowohl in der Fläche wie auch in der Höhe zu minimieren, sind über die textlichen Festsetzungen Maßnahmen zur Minimierung festgesetzt worden. Neben der wasserdurchlässigen Befestigung einiger Teilbereiche, der Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sowie der gestalterischen Festsetzung der einzelnen Dächer sind im Randbereich des Plangebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, die primär den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild reduzieren sollen. Weitere Empfehlungen bzgl. der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild werden als Empfehlungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und beziehen sich in erster Linie auf die künftige Fassadengestaltung der einzelnen Produktions- und Fertigungsanlagen. Durch eine ansprechende und dem

Orts- und Landschaftsbild angepasste Architektur und Gestaltung kann der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild weiter deutlich minimiert werden.

Die Planung der Ver- und Entsorgung für das Gebiet wird mittlerweile erarbeitet und die vorliegenden Ergebnisse werden in den nachfolgenden Kapiteln in der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt.

Aufgrund der Dimension des Vorhabens sind auch externe Maßnahmen und Flächen für die Kompensation³ des Eingriffes erforderlich. Zu diesem Themenkomplex wurden verschiedene Maßnahmen in räumlicher Nähe zum Plangebiet überprüft und im lfd. Verfahren mit den betroffenen Fachbehörden (Naturschutz, Landwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz) abgestimmt. Die für das Bauleitplanverfahren feststehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden unter den Ausführungen des Kapitels 4 näher beschrieben.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB / BauNVO)

Gemäß § 6 BauNVO wird im Plangebiet ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen (1.2.1.1). Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebietes zugelassen werden. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

³ außerhalb des Plangebietes

Gemäß § 8 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE1 und GE2 ausgewiesen (1.2.1.2). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
-

Ausnahmsweise können zugelassen werden:^{4*}

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, siehe 2.0.2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügsstätten.

Gemäß § 9 BauNVO wird ein Industriegebiet GI ausgewiesen (1.2.1.3). Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden siehe:^{5*}

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, (nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, siehe 2.0.2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gemäß der textlichen Festsetzung (2.1) gilt für die Industrie- und Gewerbegebiete, dass die Errichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig ist, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnehmen darf. (Vgl. Z3.4.3-3 RegFNP₂₀₁₀).

Diese Festsetzung wird als raumordnerisches Ziel aus dem RegFNP übernommen. Hierdurch soll verhindert werden, dass bei zunehmendem Flächenanspruch des Groß- und Einzelhandels die noch geeigneten Flächenreserven für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver, produzierender und weiterverarbeitender Betriebe weiter abnehmen. Denn in der jüngeren Vergangenheit hat der Einzelhandel mit der Konzentration und Expansion der Verkaufseinrichtung die traditionellen Versorgungsstandorte im bzw. nahe den Wohnbereichen verlassen und mit großen flächenintensiven Einrichtungen die peripher gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen belegt. Dieser Fehlentwicklung in Teilbereichen soll aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht entgegengewirkt werden. Mit dieser Festsetzung wird der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

⁴ Die Entscheidung über die Gewährung einer oder mehrerer der oben genannten Ausnahmen liegt dabei im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

⁵ Siehe Fußnote 4

Gemäß textlicher Festsetzung 2.0.2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Gewerbe- und Industriegebiete unzulässig. Diese über die § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO bisher ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB/BauNVO)

In den Baugebieten werden die Grundflächenzahl GRZ (1.2.2.2) und die Geschossflächenzahl GFZ (1.2.2.1) sowie für das Industriegebiet die Baumassenzahl BMZ (1.2.2.4) festgesetzt, die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenze (1.2.3.2) eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglichen.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Baumassenzahl BMZ gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse Z bestimmt (1.2.2.3). Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Da die HBO nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist das Vollgeschoss „nach oben hin“ theoretisch unbegrenzt. Daher empfiehlt sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung zu gestalten. Hierzu finden vorliegend je nach Baugebiet die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe, maximaler Firshöhe sowie die Oberkante Gebäude Anwendung.

Die maximale Traufhöhe TH_{\max} (1.2.2.5) bezeichnet die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, gemessen ab der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firshöhe FH_{\max} (1.2.2.6) bezeichnet die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, gemessen ab der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum oberen Dachabschluss.

Den unteren Bezugspunkt bei der maximalen Gebäudeoberkante OK_{Geb} (1.2.2.7) bildet der Erdgeschoss-Rohfußboden. Die maximale Gebäudeoberkante entspricht bei flach geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Pultdächern dem oberen Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss.

Die Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen werden im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen der RWE und Süwag zusätzlich eingeschränkt, siehe Festsetzung 2.0.1 und Kapitel 6.7 der Begründung.

Im Einzelnen werden in den Baugebieten folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt (siehe auch Nutzungsschablone auf der Plankarte):

Mischgebiet MI:

In dem Mischgebiet MI werden eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit werden die im § 17 BauNVO genannten Höchstgrenzen unterschritten. Einer maximalen baulichen Verdichtung in dem Mischgebiet wird zudem durch die Höhenfestsetzungen der Gebäude sowie in Kombination mit einer offenen Bauweise entgegengewirkt, da die Flächen zum einen am Ortsrand liegen und zum anderen sich harmonisch an die bestehende südlich angrenzende Bebauung einfügen sollen. Um eine mit der Umgebung, insbesondere der südlich angrenzenden Wohnbebauung und Mischbebauung verträgliche Höhenentwicklung im geplanten Mischgebiet zu erzielen, wird die Gebäudehöhe über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ($Z=II$), sowie einer Traufhöhe von 7m und Firsthöhe von 10m festgesetzt.

Gewerbegebiet GE1:

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes wird das Gewerbegebiet GE1 ausgewiesen. Mit einer zulässigen GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 werden die maximal zulässigen Obergrenzen in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete unterschritten. Innerhalb des Baugebietes sind 2 Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude dürfen eine Höhe von 12m ($OK_{Geb.}$) nicht überschreiten.

Da sich nördlich an das GE1 Frei- bzw. Ackerflächen anschließen, wird unter dem Aspekt einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes für die bauliche Nutzung des GE1 ein gegenüber dem GE2 geringeres Maß bzgl. der Versiegelung gewählt.

Gewerbegebiet GE2:

In dem Gewerbegebiet GE2 ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 festgesetzt. Gebäude dürfen mit drei Vollgeschossen errichtet werden, die Höhe der Gebäude ist mit 14m ($OK_{Geb.}$) festgelegt. Somit sind die Voraussetzungen für eine optimale Bebaubarkeit für eine gewerbliche Nutzung im Gebiet gegeben.

Industriegebiet GI:

In dem Industriegebiet GI werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4, sowie eine BMZ von 8,0 festgesetzt. Bei Konkurrenz dieser Maßgaben gilt immer die engere Festsetzung. Gebäude dürfen mit drei Vollgeschossen errichtet werden, die Höhe der Gebäude ist mit 14m ($OK_{Geb.}$) festgelegt. Auch hier liegen somit die Voraussetzungen für eine optimale bauliche Ausnutzung vor.

Gemäß der textlichen Festsetzung 2.2 gilt im Plangebiet, dass die zulässige Grundfläche um bis zu 50 v.H. durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 ist nur durch wasserdurchlässig befestigte Stellplätze im Bereich des GE2 und GI zulässig.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Wehrbereichsverwaltung West

Die Hindernisfreiheit gemäß NfL I 328/01 „Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb des BMVBW“ vom 02.11.2001 ist gegeben. Instrumentenflugverfahren sind nicht betroffen.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die max. Bauhöhe von bis zu 14,0m über Grund (ca. 137,0m über NN) nicht überschritten wird.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (BauGB/BauNVO)

Festsetzung von Baugrenzen (1.2.3.2), durch die die überbaubare Grundstücksfläche (= Baufenster) bestimmt wird, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend erfolgt die Ausweisung der Baufenster flächig, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Flächenaufteilung und die Platzierung der künftigen Gebäude noch nicht festgelegt sind.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet) erfolgt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen weiß (siehe Zeichenerklärung 1.2.3.2.1).

Gemäß der Festsetzung 2.3 gilt, dass Garagen und untergeordnete Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausgenommen sind technische Anlagen sowie Stell-, Lagerplätze und Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Im Bereich der Flächen gemäß § 9(1)25a BauGB (Anpflanzungsflächen) sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Für das Mischgebiet gilt, dass Gebäude in offener Bauweise (1.2.3.1), d.h. mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

3.4 Eingriffsminimierende Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet (BauGB)

Festsetzung (2.4.1), wonach im Bereich der Erschließungsstraßen im Abstand von 30m ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen ist. Im Bereich künftiger Zufahrten zu den Grundstücken kann die Baumpflanzung um 10m versetzt werden. Hieraus ergibt sich eine Minimierung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild sowie in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt. Gleichzeitig erfährt der Straßenraum eine deutliche gestalterische Aufwertung, was u.a. auch dem Image des künftigen Gewerbegebietes sowie der Vermarktung des Gebietes zu Gute kommt.

Festsetzung (2.4.2) zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätzen und Hofflächen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, es sei denn die Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen etc. stehen dem entgegen. In diesen Fällen ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal bzw. Regenwasserkanal zuzuführen. Die Festsetzung minimiert den Eingriff in den Wasserhaushalt und trägt zu einer Reduzierung der Versiegelung bei.

Festsetzung (2.4.3) zum Umpflanzen von Stellplätzen mit einheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern. Die Stellplätze erfahren eine Eingrünung, wodurch das Plangebiet städtebaulich gegliedert und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert wird. Außerdem gilt es, je 6 Stellplätze einen standortgerechten einheimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm (gemessen in 1m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von 6m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Werden Stellplätze mit mehr als 1.000m² befestigter Fläche errichtet, so sind diese durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Durch die Anpflanzungsvorgaben werden die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Orts- und Landschaftsbild minimiert. Die Festsetzung unterstreicht zudem den Anspruch einer grundlegenden Freiflächenqualität insbesondere innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete, die neben den eigentlichen Funktionszwecken (Gewerbe- bzw. Industriegebiet) in Teilbereichen auch einen repräsentativen Charakter entfalten sollen.

Festsetzung (2.5.1) zum Anpflanzen großkroniger Laubbäume gemäß der Plankarte (1.2.7.2.1), wobei bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen eine Baumscheibe mit mindestens 6m² Fläche anzulegen ist. Die Festsetzung dient der Eingrünung des Plangebietes. Zugleich soll auch der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild sowie in den Boden- und Naturhaushalt minimiert werden.

Festsetzung (2.5.2) zum Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern im nördlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes, um das Plangebiet einzugrünen und so den Eingriff in das Orts- und Landschaft zu minimieren.

Hinweis (5.1) zur Begrünung und Entwicklung der Flächen unter Beachtung der Vorgaben der RWE Transportnetz Strom GmbH und der SÜWAG, um den Eingriff in den Natur- und Wasserhaushalt zu minimieren (siehe auch Kapitel 6.7).

Festsetzung (1.2.7.1 und 2.6 und 2.7ff) von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, die zunächst nur dem Eingriff im Rahmen der öffentlichen Erschließungsplanung kompensieren sollen⁶. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden weitere Flächen und Maßnahmen für die übrigen Eingriffe im Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet in die Planung aufgenommen (siehe Plankarte 2).

3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB/HBO)

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 HBO wird in den Bebauungsplan eine Orts- und Gestaltungssatzung integriert, die wie folgt begründet wird.

Festsetzungen (3.1ff) zur Gestaltung der Dachlandschaft, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und eine einheitliche Gestaltung im Plangebiet zu gewährleisten. Somit soll die bisherige kontinuierliche Siedlungsstruktur und Gestaltung fortgesetzt werden.

Für das Gewerbe- und Industriegebiet gilt:

- Die Dachneigung bei Gewerbe- und Industriebauten sowie sonstigen baulichen Anlagen soll 20° nicht überschreiten, eine Dachform wird nicht festgesetzt.
- Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden sind Sattel-, Walm-, Shed-, Flach- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig.

⁶ Als **Steingarten** bezeichnet man eine spezielle Gartenanlage, welche unter intensiver Verwendung von Steinen und Kies Pflanzen aus der Gebirgsflora oder trockenheitsresistente Pflanzen beherbergt, Quelle: Wikipedia, 28.06.2012

- Eine extensive Dachbegrünung sowie die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

Für das Mischgebiet gilt:

- Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer (auch versetzte). Flachdächer sind nur zulässig, sofern sie begrünt werden.
- Die Dachneigung beträgt zwischen 15° und 40°.
- Die Dachneigung von Garagen, überdachten Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen i.S. §§ 12 und 14 BauNVO darf unter 15° betragen, sofern die Dächer extensiv begrünt werden. Technische Anlagen, Schornsteine oder Aufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Zur Dacheindeckung sind rot-, schwarz- oder anthrazitfarbene und nicht glänzende Farbtöne zu verwenden. Aufgrund der Sichtexposition können somit Blendwirkungen, die von den Dächern ausgehen könnten, ausgeschlossen werden.

Festsetzungen (3.2ff.) zur Gestaltung von Werbeanlagen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überreiten und müssen sich insgesamt dem Gebäude unterordnen. Die maximale Schrifthöhe beträgt 1,5m. Fremdwerbungen sind unzulässig, da diese zu einer negativen Beeinträchtigung des Plangebietes führen. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig, da diese insbesondere zu Abend- und Nachtstunden unerwünschte visuelle Effekte hervorrufen können und diese sich auf den fließenden Verkehr, vor allem im Bereich der *Frankfurter Straße* und der künftigen B 40 auswirken können. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Festsetzungen (3.3 ff.) zur Gestaltung von Einfriedungen.

Für das Gewerbe- und Industriegebiet gilt:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene, d.h. offene Einfriedungen (Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall etc.) bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Hinsichtlich der anzupflanzenden Arten gibt die Artenliste unter 2.8 der textlichen Festsetzungen. Die Festsetzung soll die Mindestdurchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes gewährleisten. Die Festsetzung der gebrochenen Einfriedung wird getroffen, um lokalklimatischer Aspekte (Kaltluftströme) zu berücksichtigen.

Für das Mischgebiet gilt:

Einfriedungen sind als Laubhecke, naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen zu errichten. Die straßenseitige Einfriedung darf eine mittlere Höhe von 1,5m nicht überschreiten, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen.

Festsetzungen (3.4ff.) zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zur Durchgrünung und Freiflächengestaltung innerhalb der Baugebiete.

Im Gewerbe- sowie im Industriegebiet gilt: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Mischgebiet gilt: Mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Es gilt jeweils die Pflanzdichte: je 50m² ein Baum, je 5m² ein Strauch. Hierbei können die gemäß Bauplanungsrecht vorzunehmenden Anpflanzungen zur Anrechnung gebracht werden.

Die Festsetzung dient zur Mindestdurchgrünung und Gestaltung des Plangebietes, um u.a. auch lokalklimatische Aspekte bei der vorgesehenen Nutzung zu berücksichtigen.

3.6 Wasserrechtliche Vorgaben (HWG)

Gemäß dem Hinweis unter 4.2 gilt für die Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 37 Abs.4 HWG und § 55 Abs.2 WHG, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen zu verwenden und zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Weiteres nicht verwertbares unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser soll gemäß § 37 Abs.4 HWG in geeigneten Fällen vor Ort versickert oder zu erstellenden Regenrückhaltebecken bzw. Regenwasserbehandlungsbecken zugeführt werden. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorgesehen, vgl. hierzu weitere Ausführungen unter Kapitel 5. und 6ff. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens soll über ein geohydrologisches Gutachten geprüft werden. Auf die gesetzlichen Vorgaben der aufgeführten Paragraphen wird verwiesen, die im Rahmen der nachfolgenden Bauanträge zu beachten.

3.7 Sonstige Festsetzungen

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können (2.9). Da zum jetzigen Planungszeitpunkt die abschließende Topographie und Anbindung des Gebietes an die Erschließungsstraße noch nicht feststeht, wurde diese Festsetzung mit aufgenommen. Sofern im Übergangsbereich zwischen Baugrundstück und öffentlicher Erschließungsstraße Böschungen, Stützmauer oder Abgrabungen erforderlich werden, sind diese grundsätzlich möglich.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Die Leitungsschutzstreifen im Bereich der Freileitungen gemäß Plankarte sind von baulichen Anlagen (Hochbauten) gemäß den Schutzbestimmungen der RWE und Süwag freizuhalten.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belange (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Umweltbericht Rechnung getragen. Verwiesen wird auf den Anhang, der Bestandteil der Begründung ist.

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen,

erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange wurden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB_{2004/2007} neu strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau2004 (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB_{alt} abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB und beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermit-

teln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme Vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB und eingeschränkt §13a BauGB₂₀₀₇). Verwiesen wird daher auf den Umweltbericht, der im Anhang der Begründung beigelegt ist. In den Umweltbericht integriert ist die Landschaftspflegerische Bewertung mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Zum Entwurf wurde der UB gemäß den Abwägungsergebnissen und den Ergebnissen der Gutachten (u.a. Fauna) entsprechend ergänzt, er ist weiterhin Teil der Begründung.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist- auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe nachfolgendes Kapitel). Die Ausführungen zu den Ausgleichsflächen und konkreten Maßnahmen sowie zur Eingriffsregelung werden im Umweltbericht aufgeführt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden neben artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die über Verträge gesichert wurden, auch externe Ausgleichsmaßnahmen vom Ökokonto mit in die Planung aufgenommen (siehe Karte 2). Die textlichen Festsetzungen 2.6ff. und 2.7ff. sowie die artenschutzrechtlichen Hinweise unter Nummer 6ff. geben die landschaftspflegerischen und naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen auf den einzelnen Flächen vor. Die Erfordernisse und detaillierten Beschreibungen sind dem Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen zu entnehmen, auf die hiermit verwiesen wird.

4.2 Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs können gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Die Stadt Hochheim plant im Zuge des Bebauungsplanes den notwendigen externen Ausgleich in der Gemarkung Hochheim und Massenheim zu erbringen.

Eine Zuordnung erfolgt bei dieser Planung mittels textlicher Festsetzung 2.2 auf der Karte 2:

Von den insgesamt zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen (2.6ff., 2.7ff. und den Ökokontomaßnahmen auf der Karte 2 entfällt ein Anteil
von 14 % auf die künftigen Eingriffe im Industriegebiet (GI),
von 54 % auf die künftigen Eingriffe in den Gewerbegebieten (GE),
von 12 % auf die künftigen Eingriffen im Mischgebiet (MI) und
von 20 % auf die künftigen Eingriffe im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Durch die Zuordnung auf Ebene des Bebauungsplanes ist die rechtliche Voraussetzung für die Anwendung der § 135a-c BauGB gegeben. Gemäß § 135a Abs. 3 BauGB können bei einer auf Bebauungsplanebene vorgenommenen Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen die Kosten für den Aufwand der Maßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlichen Flächen durch einen Kostenerstattungsbetrag refinanziert werden. Die Voraussetzungen für die Refinanzierung werden durch den Bebauungsplan ermöglicht und können mittels einer Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen seitens der Stadt umgesetzt werden.

4.3 Schutzgebiete und Artenschutz

Dem Planverfasser liegen zum Zeitpunkt des Entwurfes keine Erkenntnisse über Schutzgebiete (FFH, Vogelschutz) im Geltungsbereich vor. Erkenntnisse über geschützte Biotope (§ 31 HENatG) und Pflanzenarten liegen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der Untersuchungen zur nahe gelegenen Trasse der B 40 und dem vorliegenden Plangebiet liegen der Stadt Erkenntnisse über Feldhamstervorkommen vor. Dies wurde durch die Geländekartierung zum Bebauungsplan bestätigt. Darüber hinaus wurden weitere faunistische Aufnahmen durchgeführt. Die bei der Planung zu berücksichtigenden tierökologischen und artenschutzrechtlichen Aspekte werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst und in den Umweltbericht integriert bzw. den Artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen aufgeführt, auf die hiermit verwiesen wird. Gleichzeitig erfolgte eine enge Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (siehe Ausführungen im Umweltbericht).

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss MTK

Sowohl Haus- als auch Feldsperling sind nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung zurzeit in einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand. Daher sind beim Nachweis auch einzelner Individuen dieser Arten Schutzmaßnahmen vorzusehen. Es wird angeregt, dass an der Fassade der Gebäude zum Außenbereich hin Nistmöglichkeiten für Sperlinge vorgesehen werden. Dies kann über den Einbau von Niststeinen oder nachträglich über das Anbringen von Nistkästen realisiert und über Festsetzungen bzw. vertraglich geregelt werden.

Umsiedlung Zauneidechsen

Vor Beginn der Umsiedlung muss die ungefähre Anzahl der umzusiedelnden Individuen erfasst werden, um Größe und Ausstattung der Umsiedlungsflächen detailliert planen zu können. Die "Ausstattung" muss geeignet sein, die Lebensan-

sprüche der Reptilien ganzjährig zu erfüllen. So müssen u.a. Nahrungshabitate, Deckungs- und Rückzugsräume, Plätze zum Sonnenbaden und zur Eiablage aber auch zur Überwinterung vorgesehen werden. Die Lage der Umsiedlungsflächen ist frühzeitig mit der UNB abzusprechen. Die konkrete Herrichtung der Flächen ist rechtzeitig vor Beginn der Umsiedlung durchzuführen, damit sie die Ansprüche der Eidechsen bei Beginn der Umsiedlung erfüllt. Die Gebiete können nicht auf der Nordseite des Geltungsbereiches liegen, weil dort die Beschattung durch die Gebäude sich negativ auswirkt. Auch sollten sie in Bereichen angelegt werden, wo Störungen gering sind. Die Umsiedlungsflächen sind im Jahr der Umsiedlung mit einem Amphibienzaun einzuzäunen, um eine Rückwanderung der Eidechsen zu verhindern. In der Phase der Bauarbeiten sind die Flächen zusätzlich mit Bauzäunen vor Beeinträchtigungen u.a. durch Baumaschinen zu schützen. Einzelheiten der Vorgehensweise sind rechtzeitig mit der UNB verbindlich zu vereinbaren.

Monitoring

Anschließend an die Realisierung der CEF-Maßnahmen für Feldhamster, Feldlerche und Zauneidechse ist ein Monitoring für diese Arten im darauf folgenden 1., 3. und 5. Jahr durchzuführen und die Bestände entsprechend zu kontrollieren. Für die Zauneidechsen ist zusätzlich der Reproduktionserfolg nachzuweisen.

5 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Brandschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

5.1 Wasserversorgung und Schonung des Grundwassers

Bedarfsermittlung:

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen innerhalb des Bebauungsplanes keine Versorgungsleitungen zur Deckung des Wasserbedarfes für das Plangebiet. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gilt es daher die künftige Wasserversorgung für das Plangebiet fachtechnisch zu prüfen.

Deckungsnachweis:

Zum Entwurf wurde für das geplante Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet ein entsprechendes Konzept für die Ver- und Entsorgung seitens eines Ingenieurbüros erarbeitet. Die Ergebnisse sind zum Planentwurf mit aufgenommen worden (Regenrückhaltebecken) bzw. die bisher festgesetzten Maßnahmen (Festsetzungen) bestätigt (zum Beispiel Versickerung) worden.

Spar- und Substitutionsnachweis:

Zur Schonung des Grundwassers sind verschiedene Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes über die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen worden (insbesondere 2.4.2, 2.5.2, 3.4 und 4). Überschüssiges unverschmutztes Niederschlagswasser im Plangebiet soll darüber hinaus dem im östlichen Randbereich vorgesehen Regenrückhaltebecken eingeleitet werden und dann gedrosselt dem Landwehrgraben zugeführt werden.

Sicherstellung der Wasserqualität:

Die Sicherstellung der Wasserqualität kann durch die Stadtwerke Hochheim gewährleistet werden.

Versickerung und Entsiegelung:

Neben den im Bebauungsplan vorgenommenen und schon genannten Festsetzungen ist im Plangebiet vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Trennsystem zu entsorgen. Sofern in Teilbereichen möglich, wird der Versickerung vor Ort jedoch Vorrang eingeräumt. Verwiesen wird auf § 37 HWG.

Betriebliche Anlagen:

Die Leistungsfähigkeit der betrieblichen Anlagen für die Wasserversorgung des Plangebietes wurden geprüft. Parallel zur Bauleitplanung wurde das Erschließungskonzept zur Ver- und Entsorgung ausgearbeitet, planerische Konsequenzen für Darstellung oder Festsetzungen im Bebauungsplan bestehen zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Finanzierung:

Wird von der Stadt Hochheim am Main geprüft.

5.2 Abwasserbeseitigung

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Plangebiet selbst liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Abwasserleitungen, an die das Misch-, das Gewerbe- sowie das Industriegebiet angeschlossen werden kann. Die Nutzung der vorhandenen Leitungen im Bereich *Rüdesheimer Straße*, *Eltviller Straße* und *Geisenheimer Straße* wurden bzgl. eines möglichen Anschluss des geplanten Mischgebietes überprüft. Die Dimensionierung der Leitung ist auf die Größe der geplanten Baugebiete auszurichten. Grundsätzlich wird die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers und Abwassers (Schmutzwasser) im Trennsystem vorbereitet⁷.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit keine Abwasseranlagen. Die Anschlussmöglichkeit an geplante Abwasseranlagen wird geprüft.

Finanzierung

Wird durch die Stadt Hochheim am Main geprüft.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 2.4.1 bis 2.7.3, 3.4 und 4, durch die das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert oder verwertet werden kann. Im Bereich der wasserdurchlässig befestigten Gehwege, Garagenzufahrten, Stellplätzen etc. bzw. der Flächen für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern kann einer Bodenversiegelung entgegenwirkt werden. Insbesondere die Festsetzung 4, nach der das Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten ist, sofern wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, hat zum Ziel, die Abwassermenge zu reduzieren. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt die Art der künftigen Gewerbebetriebe nicht bestimmt werden kann, können keine weiteren Aussagen über die Möglichkeit der Reduzierung der Abwassermenge ausgeführt werden.

Nachweis der Gewässerbenutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Vorfluter i.S.d. Hess. Wassergesetzes. Daher erfolgt kein unmittelbarer Nachweis der Gewässerbenutzung im Rahmen des Bebauungsplanes. Aufgrund der Tatsache, dass im Südosten des Plangebietes das nicht verschmutzte Niederschlagswasser über ein Regenrückhaltebecken gesammelt wird, erfolgt in diesem Bereich eine indirekte Ableitung in den ca. 200-300m entfernten Landwehrgraben. Von daher bereitet der Bebauungsplan eine indirekte Gewässerbenutzung vor.

⁷ Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros H. Stecha, Wasserwirtschaft und Tiefbautechnik, Januar 2011

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden

Die geplanten Flächenerweiterungen sind bisher nicht in der Schmutzfrachtberechnung für die Stadt Hochheim berücksichtigt worden. Sie sind daher in der nächsten Schmutzfrachtberechnung nachzuweisen. Sofern eine hydraulische Mehrbelastung eines Vorfluters über bestehende oder neue Einleitestellen erfolgen soll, ist die Anpassung der Einleitelerlaubnis bzw. ein Neuantrag erforderlich.

Kreisausschuss MTK; Wasserrecht

Sollte die Versickerung von anfallendem, nicht verunreinigtem Dach- und Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone nicht realisiert werden können, sondern über die angesprochenen Alternativen (Kanalanschluss, RRB) ist die Zuständigkeit der Oberen Wasserbehörde gegeben. Da der Untergrund im wesentlichen aus unterschiedlichen Lehmschichten bestehen müsste (vgl. Ziffer 2.2 des vorgelegten Umweltberichtes), ist das Regierungspräsidiums Darmstadt, Amt für Arbeitssicherheit und Umwelt in Wiesbaden zuständig.

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Vorfluter i.S.d. Hess. Wassergesetzes. Verweisen wird auf die o.a. Ausführungen unter *Nachweis der Gewässerbenutzung*.

Dezentraler Hochwasserschutz

Für den Geltungsbereich ist ein Regenrückhaltebecken zur Drosselung des Abflusses vorgesehen. Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich. Der dezentrale Hochwasserschutz wird im Rahmen der Bauleitplanung durch die vorgesehene Versickerung im Plangebiet selbst sowie durch die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Trennsystem über ein Regenrückhaltebecken beachtet.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen aufgenommen, die als indirekte Hochwasserschutzmaßnahmen zu verstehen sind (Regenrückhaltung, Versickerung).

5.4 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet wird gegenwärtig ermittelt.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Feldwege

Das Gewerbe- und das Industriegebiet im östlichen Bereich des Plangebietes werden über einen zu errichtenden Kreisverkehr auf Höhe der nach Süden verlaufenden Hajo-Rüter-Straße an das örtliche (*Frankfurter Straße*) sowie das überörtliche (Bundesstraße 40) Verkehrswegenetz angeschlossen.

Das südlich der *Frankfurter Straße* gelegene Gewerbegebiet GE2 ist dann von einer von der *Hajo-Rüter-Straße* ausgehenden Stichstraße mit Wendehammer zu erreichen (Gesamtlänge ca. 140m). Die Straßenbreite ist mit 11,5m festgesetzt.

Ausgehend vom geplanten Kreisverkehr führt eine mit 15m Breite ausgewiesene Straße in das nördlich gelegene Gewerbegebiet GE2, die im weiteren Verlauf das östlich im Plangebiet gelegene Mischgebiet durchquert und dort an die bereits gebaute Verlängerung der *Eltviller Straße* angebunden wird. Ebenfalls wird die vorhandene Verlängerung der *Geisenheimer Straße* genutzt, um das Mischgebiet zu erschließen. Für eventuelle zukünftige Siedlungserweiterungen nördlich des Plangebietes werden in Fortführung der *Eltviller Straße* und der *Geisenheimer Straße* zwischen dem Mischgebiet von der Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt (Planzeichen 1.2.8.4). Das östlich gelegene Industriegebiet soll zukünftig durch eine ringförmige Straße erschlossen werden.

Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs werden auf einer Länge von ca. 30 bis 60m Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (Planzeichen 1.2.4.4) festgesetzt, um die Abwicklung des Verkehrsgeschehens in diesem Bereich nicht zu behindern.

In den Bebauungsplan werden die am östlichen und nördlichen Rand verlaufenden landwirtschaftlichen Wege aufgenommen (Planzeichen 1.2.4.3.1), um die Ackerflächen auch künftig ungehindert bewirtschaften zu können.

Innerhalb des Plangebietes wird als Weiterführung der vom Kreisverkehr nach Norden gerichteten Erschließungsstraße eine Verkehrsfläche Rad- und Fußweg (Planzeichen 1.2.4.3.2) festgesetzt, um einen Zugang zu den nördlichen angrenzenden Flächen zu ermöglichen. Der vorhandene Rad- und Fußweg im Süden des Plangebietes wird im Bestand gesichert.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landrat Hochtaunuskreis, Ländlicher Raum

Auf die Ausweisung eines lw. Wirtschaftsweges, als Rundweg um das Gewerbegebiet eingehend, wird auch bei Überarbeitung / Änderung des Planwerks, um eine sachgerechte Beschilderung der im B-Plan festgeschriebenen lw. Wirtschaftswege gebeten. Auch wenn dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, sondern ordnungsrechtlich zu beurteilen ist, wird im weiteren Verlauf der Entwicklung des Gewerbegebietes, um die Umsetzung folgender Anregungen gebeten:

- a.) Die Zweckbestimmung des Weges wird als lw. Wirtschaftsweg festgeschrieben. Es erfolgt insbesondere weder eine Widmung noch eine widmungsähnliche Einordnung des Weges für den Fahrradverkehr nach StVO.
- b.) Zur Sicherstellung des Punktes a. ist das Zeichen 237 (Sonderweg für Fahrradfahrer) nicht zu verwenden:
- c.) Es wird empfohlen das Schild 260 (Verbot für Krafträder, auch mit Beiwagen, Kleinräder und Mofas und sonstigen mehrspurigen Fahrzeugen) zur Ausschilderung des Weges zu verwenden mit dem Zusatz „Landwirtschaft frei“ (oder Sinnbild) und idealer Weise einer weiteren Ergänzung in einer sichtbar anderen Schrift (kein Zeichen nach der StVO) WIRTSCHAFTSWEG – Benutzung auf eigene Gefahr. Die genannten Regelungen bewirken, dass sich die Nutzung des Wirtschaftsweges und dessen Betretungsrecht für den Radfahrer als auf eigene Gefahr darstellen und wahrgenommen werden. Konkret heißt dies (gemäß der gängigen Rechtsprechung), dass bei der Nutzung des Weges als Radroute mit Gefahren zu rechnen ist, die sich aus der zwecksbindungskonformen Nutzung des Weges als lw. Wirtschaftsweg ergeben. Dies können z.B. jahreszeitlich bedingt relativ massive Verschmutzungen mit Bodenmaterial sein (Rübenernte), aber auch auf dem Weg liegende Getreidekörner durch geringfügig verlorene Ladung während des Transports in der Getreideernte.

6.2 Knotenpunkte und Wendeanlagen

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist ein Anschluss der einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen an die *Frankfurter Straße* über einen Kreisverkehrsplatz vorgesehen. Der Radius des Kreisverkehrsplatzes ist auf 18m konzipiert. Die Dimensionierung des Kreisverkehrs ist ausreichend, um den vorhandenen Verkehr im Bereich der Frankfurter Straße bzw. den zukünftigen Verkehr in das Plangebiet mit aufzunehmen. Gleichzeitig dient der Kreisverkehr der Verkehrsberuhigung im Bereich der *Frankfurter Straße*.

Im südöstlichen Plangebiet wird im Bereich des Gewerbegebietes 2 eine Stichstraße mit Wendeschleife für Lastzüge vorgesehen, die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06, Ausgabe 2006, Seite 73, Bild 60 ausgelegt ist. Die Wendeschleife ist für Lkw's bzw. Lastzüge ausgerichtet, so dass die Fahrzeuge nicht auf den eigentlichen Gewerbeflächen wenden müssen.

6.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Plangebietes sind explizit keine speziellen Stellflächen oder größeren Parkplatzflächen ausgewiesen, da zum jetzigen Planungszeitpunkt die abschließende Grundstücks- und Nutzungsaufteilung im Baugebiet noch nicht feststeht. Da der Bebauungsplan große überbaubare Grundstücksflächen vorgibt, können die künftigen Nutzer die Stellplätze funktions- und betriebsabhängig anordnen. Im Bereich der Erschließungsstraßen ist aufgrund der Straßenraumbreite neben der eigentlichen Fahrbahn die Anordnung von einzelnen Stellplätzen ebenfalls möglich.

6.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Bereich der *Frankfurter Straße* befindet sich außerhalb des Plangebietes eine Haltestelle des ÖPNV. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung muss überprüft werden, inwieweit Haltestellen im Plangebiet eingerichtet werden können. Hier bedarf es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes eine Abstimmung seitens der Stadt mit dem entsprechenden Verkehrsverbund vorzunehmen.

6.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine überregionalen Wasserversorgungsleitungen. Über die geplante Wasserversorgung des Plangebietes wird auf Kapitel 5.1 verwiesen.

6.6 Leitungsgebundene Erschließung: Abwasserentsorgung

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine entsprechenden Abwasserleitungen. Über die geplante Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird auf Kapitel 5.2 verwiesen.

6.7 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Durch das Plangebiet führen zwei Hochspannungsleitungen von Nord nach Süd. Entsprechend den Vorgaben der RWE und Süwag sind beidseitig entlang der 110kV-Kabel 15m breite Schutzstreifen und entlang der 380kV-Kabel im östlichen Planbereich beidseitig je 43,5m Schutzstreifen in die Plankarte eingetragen. Letztere sind mit einer lichten Höhe von 22,1m und die 110 kV-Kabel mit 10,7m lichte Höhe angegeben.

Die aufgeführten Schutzstreifenbereiche können als Gewerbeflächen ausgewiesen werden, wenn an jeder Stelle folgende Bauhöhen über unverändertem Geländeneiveau eingehalten werden:

- Bereich Maste 13 - 14 (Bl. 4114): max. 8,00 m ü. EOK (132,32 m ü. NN)
- Bereich Maste 14 – 15 (Bl. 4114): max. 5,00 m ü. EOK (130,48 m ü. NN)
- Bereich Maste 4 – 5 (Bl. 0142): max. 5,00 m ü. EOK (135,20 m ü. NN)
- Bereich Maste 5 – 6 (Bl. 0142): max. 4,00 m ü. EOK (134,60 m ü. NN)
- Bereich Maste 6 – 7 (Bl. 0142): max. 3,00 m ü. EOK (133,40 m ü. NN)

Folgende Maste müssen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden:

- Maste 13 – 14 (Bl. 4114): in einem Umkreis von 25,00 m Radius
- Maste 5, 6 und 7 (Bl. 0142): in einem Umkreis von 15,00 m Radius

- Die geplanten Erschließungsstraßen und Wege werden max. auf vorhandenem Geländeneiveau angelegt.
- Im Bereich des Mastes 6 der Bl. 0142 wird die Straße in einem horizontalen Abstand von mind. 3,50 m von den Eckstielen des Mastes angelegt. In diesem Bereich darf das Geländeneiveau nicht verändert werden.
- In den übrigen Schutzstreifenbereichen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 5,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.
- Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen evtl. Baumbruch die Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund ist zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
- Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.
- Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zu den Leitungen und den Masten in einer Breite von 4,00 m auf den Grundstücken zu gewährleisten. Alle die Leitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Von den einzelnen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung sind der RWE Bauunterlagen (Lage- und Höhenpläne) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu bedürfen der Zustimmung der RWE.

Hinweise des geltenden Merkblattes der eon Ruhrgas AG:

Änderungen des Geländeneaus sind im Schutzstreifenbereich ggf. nur nach vorheriger Abstimmung mit der eon Ruhrgas AG zulässig. Das geplante Regenrückhaltebecken ist einschließlich des Abböschungsgebietes außerhalb des Schutzstreifens anzulegen. Bei Ortsrandeingrünung ist im Schutzstreifenbereich zu beachten, dass die Anpflanzung von Bäumen oder tiefwurzelnden Bäumen nur nach vorheriger Absprache mit der eon Ruhrgas AG unter Einhaltung eines lichten horizontalen Mindestabstand von jeweils 2,50m zu

den Ferngasleitungen gestattet ist. Damit das Wurzelwerk bei einer späteren Leitungsaufgrabung nicht zu stark geschädigt wird, empfehlen wir jedoch, die Pflanzenstandorte außerhalb des Schutzstreifens festzusetzen. Die Bauausführung des geplanten Rad- und Fußweges ist ebenso wie alle übrigen Maßnahmen im Schutzstreifen der METG / Ferngasleitung frühzeitig vor Baubeginn im Detail mit dem örtlichen zuständigen Leitungsbetrieb der eon Ruhrgas AG abzustimmen. Für eine Leitungsanzeige und zur Klärung weiterer Einzelheiten vor Ort, ist Herr Kupka oder dessen Vertreter in der Betriebsstelle in Nieder-Eschbach unter der zentralen Rufnummer 069-9578800 als Ansprechpartner erreichbar.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Netzdienste Rhein-Main GmbH

Die NRM kann das Gewerbegebiet mit Erdgas versorgen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits teilweise Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Es sind dort von unserem Haus derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Sollten weitere Liegenschaften mit Erdgas versorgt und Verlegungen von Versorgungsleitungen notwendig werden, bitten wir Sie, uns in Ihre Planungen einzubeziehen. Werden die zuführenden Straßen in ihrem Verlauf geändert, müssen die Trassen eventuell angepasst werden. In Bezug auf die Ausgleichsfläche der Plankarte 2, Gemarkung Hochheim, Flur 54, weisen wir darauf hin, dass die Gas-Hochdruckleitung Nr. 1001 an der nordwestlichen Geltungsgrenze, in ihrem Bestand und Betrieb zu erhalten ist. Der Schutzstreifen der Gas-Hochdruckleitung beträgt 2,50 m beidseitig der Rohrachse. Innerhalb des Schutzstreifens sind Baumanpflanzungen oder sonstige Be- und Überbauungen nicht gestattet. Wir bitten darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung als auch bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 ~ Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist.

Süwag Netzservice GmbH

Wir weisen auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemeinen jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Beton-Schutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neusten Stand fortgeführten Bestandspläne bei uns einzusehen.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes benötigen wir nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ablichtung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form.

Abschließend möchten wir darauf aufmerksam machen, dass uns in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

PLEdoc

Die Bauausführung des geplanten Rad- und Fußweges ebenso wie alle übrigen Maßnahmen im Schutzstreifenbereich der METG-Ferngasleitungen sind frühzeitig vor Baubeginn im Detail mit dem örtlich zuständigen Leitungsbetrieb der Open Grid Europe GmbH abzustimmen.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Gesamtfläche Plangebiet Karte 1	21,64 ha
davon:	
Straßenverkehrsfläche	2,47 ha
Lw. Weg, Rad- und Fußweg	0,77 ha
Ausgleichsflächen Plankarte 1 (incl. Regenrückhaltebecken)	2,03 ha
Versorgungsanlage	0,01 ha
Bauflächen	16,36 ha
MI-Gebiet	2,72 ha
GE-Gebiet	10,75 ha
GI-Gebiet	2,89 ha
max. mögliche Neuversiegelung	
Mi (GRZ = 0,5)	1,36 ha
GE1 (GRZ = 0,6)	1,35 ha
GE2 (GRZ = 0,8)	6,80 ha
GI (GRZ = 0,8)	2,31 ha
Summe	11,82 ha
Karte 2	
Ausgleich Plankarte 2	5,98 ha
Ausgleich Plankarte 3	2,33 ha
Ausgleich Plankarte 4	5,49 ha

Die Bewertung und Bilanzierung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie den erforderlichen Ausgleich wird im Kapitel 4 aufgeführt und ist darüber hinaus aus dem im Anhang befindlichen Umweltbericht zu entnehmen.

Die neuen Bauflächen im Plangebiet (16,46 ha) können bei einer GRZ von 0,5, 0,6 und 0,8 maximal durch 11,82 ha versiegelt werden: Hinzu kommen die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und die Ausnahmeregelung textliche Festsetzung 2.2.

8 Bodenordnung, Bergrecht, Baugrund, Geologie

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff oder § 80ff BauGB ist für das Plangebiet erforderlich und bereits eingeleitet.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen über evtl. Bergwerksfelder bzw. über den Baugrund und die Geologie im Plangebiet keine abschließenden Erkenntnisse vor. Erste Voruntersuchungen zum Baugrund im Rahmen der Erschließungsplanung sind durchgeführt wurden. Die Ergebnisse und Erkenntnisse haben jedoch keinen maßgeblichen Einfluss auf die hier vorliegende Planung.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn

Das Vorhaben liegt mit Ausnahme des Bereiches westlich des Wegegrundstückes Flur 58 Flurstück 33/1 innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens F844 Hochheim. Dieser Weg befindet sich ebenfalls nicht im Verfahrensgebiet.

Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main

Der Teilbereich südlich der Frankfurter Straße ist in der Rohstoffsicherungskarte des Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie als „oberflächennahe Lagerstätte für Kiessand“ verzeichnet.

9 Denkmalschutz, Altlasten, Landwirtschaft

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Hochheim am Main nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Altlasten oder Altstandorte sind der Stadt Hochheim am Main im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Es liegen aber mündliche Informationen vor, dass im Plangebiet während des 2. Weltkrieges Flakstellungen eingerichtet wurden (siehe auch Nachrichtliche Übernahme unten).

Das Plangebiet wird derzeit durch intensive lw. Bearbeitung der Flächen geprägt. Im Rahmen der Bodenordnung wird seitens der Stadt Hochheim geprüft, inwieweit den lw. Betrieben Ersatzflächen zur Bewirtschaftung zur Verfügung gestellt werden können. Für die angrenzenden lw. Flächen wird das Wegenetz für den lw. Verkehr insoweit beachtet oder neu ausgewiesen, dass die angrenzenden lw. Flächen auch künftig angefahren und bewirtschaftet werden können. Im Süden des Geltungsbereiches werden die vorhandenen lw. Wege im Bestand festgesetzt. Im Norden wird ein neuer Ortsrandweg für den lw. Verkehr vorbereitet, so dass die lw. Fahrzeuge nicht zwingend das Plangebiet durchfahren müssen. In Verlängerung der Planstraße B (von der *Frankfurter Straße* aus) ist jedoch ein Verbindungsweg für den lw. Verkehr sowie für Radfahrer und Fußgänger im Plangebiet vorgesehen. Auch im nordwestlichen Bereich wird im Bereich der Parzelle 33/1 von der Planstraße A eine Verbindung zu den lw. Wegen im Außenbereich mit eingeplant und gesichert.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmittel auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggfls. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neusten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R Datei. Das Datenmodul KMIS-R können sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden: www.rp-darmstadt.hessen.de (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v.g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gemäß Nr. 3 der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung. Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport –ggfls. auch die Entschärfung- und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen – Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

10 Klima und Luft

Das Plangebiet wird derzeit durch lw. Nutzflächen geprägt und hat somit eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Ziel des Bbauungsplanes ist es daher neben der geplanten Versiegelung ausreichend Grundstücksfreiflächen und Begrünungs- bzw. Bepflanzungsflächen vorzusehen, um den Eingriff in das Lokalklima innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Dieses Ziel wird durch die textlichen Festsetzungen 2.4.1 bis 2.7.3, 3.3, 3.4 und 4 gewährleistet.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es den Trennungsgrundsatz der Baunutzungsverordnung bzw. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zwingend zu beachten. Bei der Ausweisung der geplanten Art der baulichen Nutzung wurde der Trennungsgrundsatz in der Weise berücksichtigt, dass die rechtskräftigen Ausweisungen der angrenzenden Bbauungspläne und der dort vorgenommenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die Entwicklung des Gebietes berücksichtigt wurden. Die im Bereich der *Rüdesheimer Straße* ausgewiesenen Mischgebiete werden nach Nordwesten hin im Plangebiet fortgesetzt. Gleiches gilt für die Gewerbeflächen, die sich im Süden bzw. Südwesten an das Plangebiet anschließen. Auch hier erfolgt eine

entsprechende Fortführung der Gewerbeflächen G1 und G2. Die Neuausweisung des Industriegebietes wird an der Stelle vorgenommen, die eine ausreichende Entfernung von der derzeit bestehenden Wohnnutzung im Bereich *Rüdesheimer Straße / Eltviller Straße* berücksichtigt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind daher die Planungsgrundsätze beachtet worden.

Städtebauliches Ziel ist es, die Nutzung in ihrer Intensität von Westen nach Osten hin zu erhöhen, so dass immissionsintensivere Betriebe im Osten des Plangebietes angesiedelt werden und immissionsschwächere Betriebe im unmittelbar angrenzenden Bereich des Ortsrandes.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Fraport AG

Das in Frage stehende Baugebiet liegt innerhalb des bestehenden Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG, und zwar nach §12 Abs. 3 Ziff. 2b LuftVG innerhalb der westlichen An- und Abflugsektoren der Start- und Landebahnen Nord und Süd in einem Umkreis von 10 bis 15km Halbmesser um die Startbahnbezugspunkte 1 und 2 (SBP 1 und 2 = 100m üNN). Demnach ist für die Errichtung von Bauwerken die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Bauwerke eine Höhe von 100m Höhe über SBP 1 und 2 überschreiten. Gleiches gilt aufgrund des noch festzusetzenden Bauschutzbereiches der am 18.12.2007 planfestgestellten Landesbahn Nordwest.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt am Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

Wehrbereichsverwaltung West

Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, heute und in Zukunft nicht anerkannt werden können. Das gilt auch dann, wenn sich der Flugbetrieb in Zukunft aufgrund organisatorischer und / oder flugbetrieblicher Belange wesentlich verstärken und / oder verändern sollte.

Verfahrensstand: Satzung 06/2012
Hochheim am Main und Linden, 27.04.2012 und 28.06.2012

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Bearbeiter UB: Dipl.-Biologe Christian Jockenhövel

Anlagen:
Umweltbericht
Artenschutz Fachbeitrag Feldhamster
Ausgleichskonzept Feldhamster
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag