

Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim am Main

Begründung

Bebauungsplan Nr. XXXIX

„Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 09.02.2026

Projektnummer: 21 - 2589

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

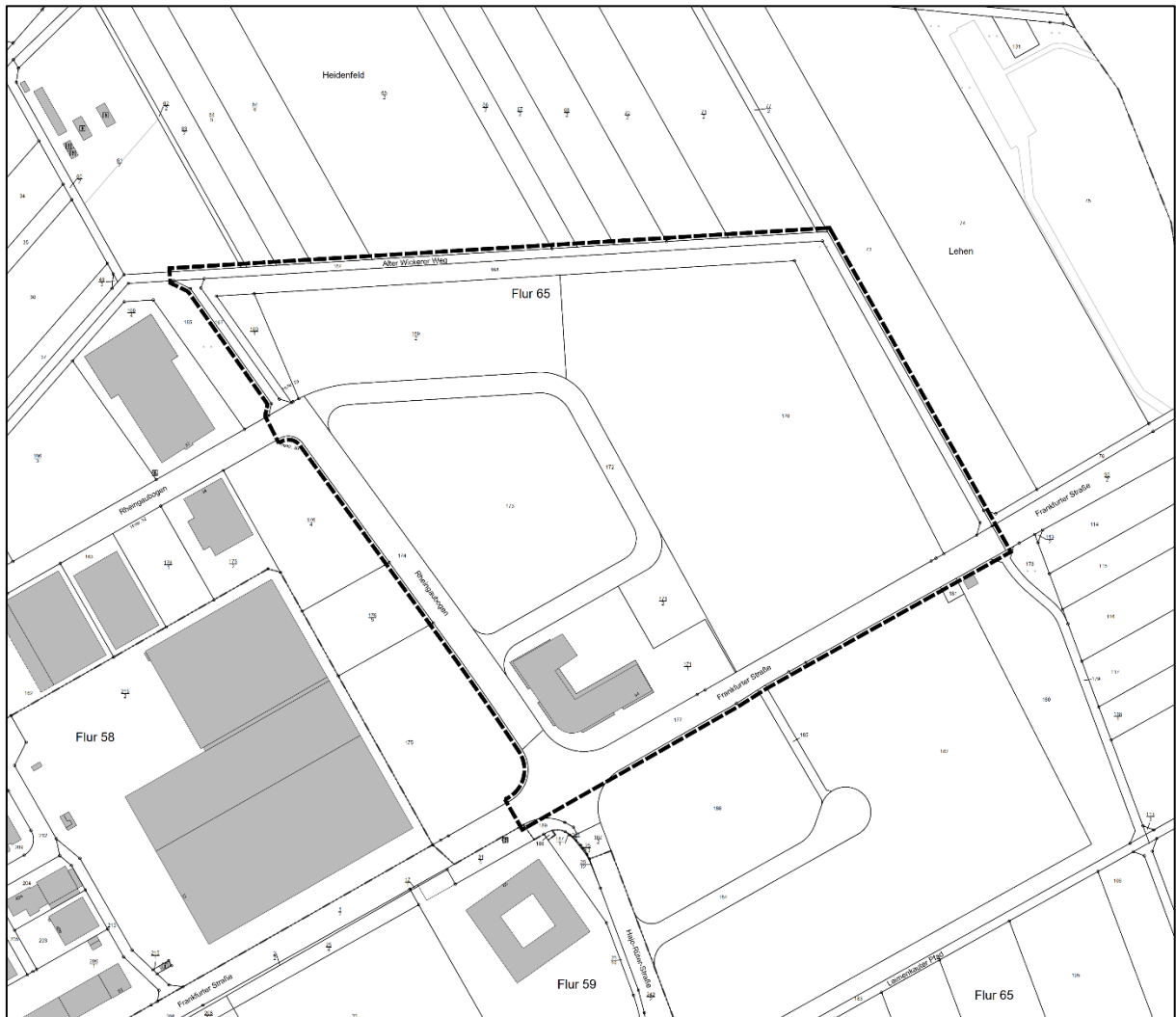
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6 Verfahrensart und -stand	9
1.7 Änderungen zum Entwurf	10
2. Städtebauliche Konzeption	10
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
4. Inhalt und Festsetzungen	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	16
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	17
4.4.1 Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter und Feldhamster (Gem. Hochheim, Flur 65, Flst. 61/2 tlw., 62/2, 63/2, 64/5, 64/6, 65/2 und 121; Plankarte 1)	18
4.4.2 Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter (Gemarkung Hochheim, Flur 59, Flst. 125; Plankarte 2)	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
6. Wasserrechtliche Hinweise	20
7. Umweltprüfung und Umweltbericht	21
7.1 Artenschutzrechtliche Belange und Schutzgebiete	22
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
8.1 Überschwemmungsgebiet	22
8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	23
8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	25
8.4 Abwasserbeseitigung	26
8.5 Abflussregelung	27
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	28
10. Kampfmittel	29
11. Sonstige Infrastruktur	30
12. Immissionsschutz	30
13. Denkmalschutz	31

14. Bodenordnung.....	32
15. Flächenbilanz.....	32
16. Sonstige Hinweise.....	32
17. Anhang	36

Abb. 1: Übersichtskarte des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat am 30.04.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ im Stadtteil Hochheim am Main beschlossen. Aufgrund einer aktuellen Rechtsprechung in Hinblick auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung) hat die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2022 die Änderung der Verfahrensart des Bebauungsplanes von einem beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innentwicklung) gemäß § 13a BauGB in ein zweistufiges Regelverfahren (inkl. Umweltbericht) im Stadtteil Hochheim am Main beschlossen.

Ziel der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes war die Schaffung von Bauplanungsrecht für die Erweiterung des Gewerbegebietes nordöstlich der Frankfurter Straße für die Firma Rath KG, die derzeit in der Stadt Hochheim schon ansässig ist, aber keinerlei Expansionsmöglichkeiten besitzt. Ursprünglich war die Erweiterungsfläche des Unternehmens südlich der Frankfurter Straße vorgesehen, wofür die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im Jahr 2020 durchgeführt und seitdem als Satzung beschlossen wurde. Aufgrund der Hinweise der Träger öffentlicher Belange, der artenschutzrechtlichen Anforderungen und Konflikte sowie einer erforderlichen Verlegung der Gasfernleitung und den damit verbundenen zeitlichen Verzögerungen wurde die Firma auf das Grundstück nördlich der Frankfurter Straße aufmerksam. Da dieses Baugrundstück jedoch den Flächenansprüchen eines Hochregallagers nicht ausreicht, hat sich zwischenzeitlich ein neues Vorhaben für den Bereich (Rechenzentrum) konkretisiert, welches nun planungsrechtlich abgesichert werden soll. Aus diesem Grund gelangt ein Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO zur Ansiedlung des Rechenzentrums zur Ausweisung. Die Erschließung ist bereits im Bestand gegeben und soll weiterhin über die *Frankfurter Straße* im Süden sowie den *Rheingaubogen* im Westen erfolgen.

Zusätzlich soll durch den vorliegenden Bebauungsplan das bereits ansässige Ärztehaus „Sanupark“ mit verschiedenen Dienstleistungsunternehmen in seinem derzeitigen Bestand gesichert und durch die Anpassung der Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die Planung der vorliegenden 1. Änderung baut auf den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XXXIX auf, der zwar von den Grundstückszuschnitten und Aufteilungen katastertechnisch vorgegeben ist, jedoch wurde die Planung nur in Teilabschnitten umgesetzt und die Fläche gegenwärtig weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Als weitere einschränkende Rahmenbedingung wurde das Gebiet durch zwei Hochspannungsleitungen im Westen und Osten begrenzt, auch hier ergaben sich erhebliche Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke. Die westliche Leitung wurde mittlerweile abgebaut, die östliche 380kV-Höchstspannungsfreileitung besteht weiterhin und wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

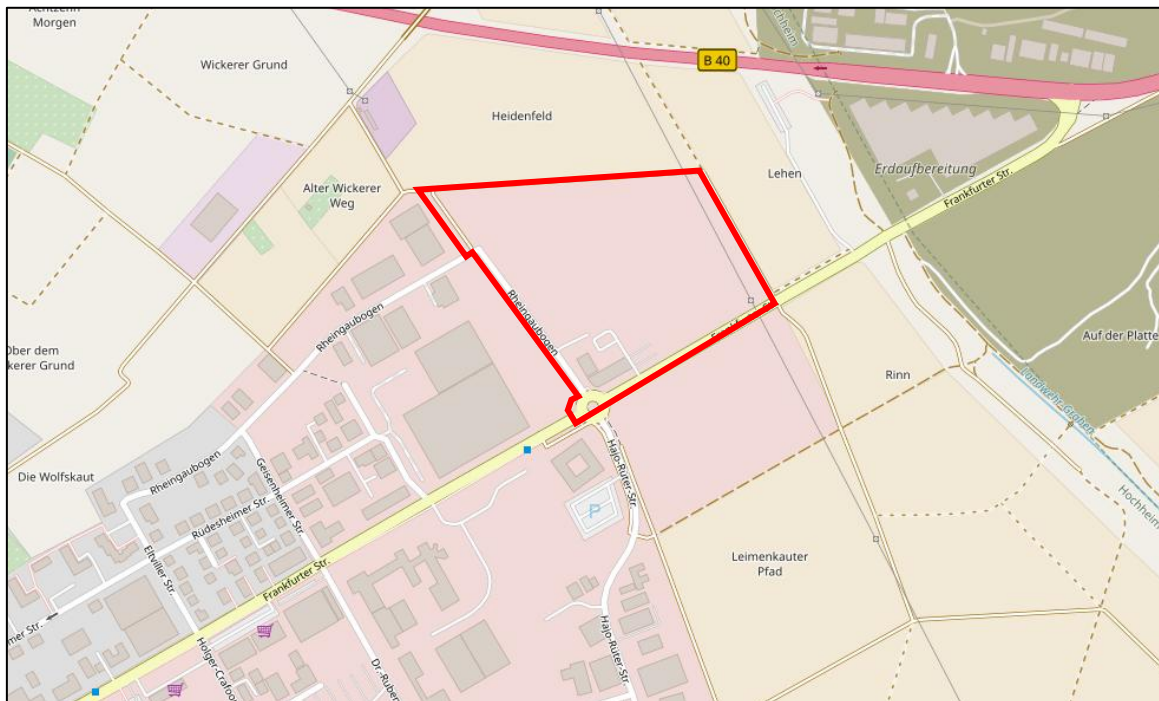
Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Ausweisung des Industriegebietes zu befürworten, da sich keine störepfindlichen Nutzungen im Umfeld befinden und das Gebiet auch keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen von Ortslagen oder Wohngebieten verursacht. Zudem ist das Gebiet durch den derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet gemäß § 8 und 9 BauNVO ausgewiesen, sodass durch die Beibehaltung eines Industriegebietes i.S.d. § 9 BauNVO keine Zunahme der zulässigen Lärmwerte durch die Planänderung herbeigeführt wird. Allerdings wird die Fläche des Industriegebietes vergrößert, was sich aber nicht direkt auf die angrenzenden Nutzungen auswirkt, da der verbleibende Gewerbeflächenpuffer des rechtskräftigen Planes mit rd. 250 m ausreichend groß ist.

Da im vorliegenden Bereich nur teilweise eine Bebauung umgesetzt wurde (Sanupark) und somit keine markante flächenmäßige städtebauliche Vorprägung gegeben ist, ist das Plangebiet aufgrund des bestehenden Bauplanungsrechts weiterhin gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Daher sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß §§ 1a und 2a BauGB im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zu behandeln. Bei der Bewertung ist aber das bestehende Bauplanungsrecht für die unbebauten

Flächen zu beachten, für die keine neue bzw. zusätzliche Kompensation erforderlich wird. Neben der Ausweisung von Eingrünungsflächen werden grünordnerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Plangebiet und externe Ausgleichsflächen ausgewiesen. Besondere Beachtung ist aber auf den Artenschutz (Ersatzhabitate für Offenlandbrüter und Feldhamster) zu richten.

Es bedarf somit einer Prüfung der vorliegenden Umweltbelange im Rahmen eines Umweltberichtes. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt in Form des Umweltberichts, welcher als Anhang der Begründung mit ausgelegt wird.

Abb. 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2025), bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Flur 65 die Flurstücke 164tlw., 167, 168, 169/1, 169/2, 170, 171/1, 171/2, 172, 173, 174tlw. und 177tlw. (Gemarkung Hochheim am Main). Das Plangebiet mit einer Fläche von rd. 8,5 ha befindet sich im Osten der Kernstadt Hochheims und kennzeichnet bzw. prägt den östlichen Stadtrand. Derzeit unterliegt das Plangebiet zum Großteil einer Ackernutzung. Im südwestlichen Teilbereich wurde ein Ärztehaus (Sanupark) errichtet, das auch weitere Dienstleistungsunternehmen beherbergt. Der nördliche und östliche Bereich wird derzeit durch die entwickelten Ausgleichsflächen mit den Zweckbestimmungen Ortsrandeingrünung und Trockenvegetation des Ursprungsbebauungsplanes gekennzeichnet. Im Nordwesten sind zudem landwirtschaftlich genutzte Gebäude vorhanden. Zusätzlich wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Wegen im Norden und Osten sowie einem Fuß- und Fahrradweg im Nordosten eingegrenzt. Weiter im Osten grenzt die Deponie Wicker an, die das Orts- und Landschaftsbild prägt.

Im Westen sind bereits Gewerbebetriebe angesiedelt, die über einen Kreisverkehr (Höhe Firma Tetra Pak) erreicht werden können. Dieser verbindet die Straßen *Rheingaubogen* im Westen, *Frankfurter Straße* im Süden sowie *Hajo-Rüter-Straße* im Südwesten miteinander.

Abb. 3: Lage des Plangebietes (Luftbild)



Quelle: www.natureg.hessen.de; Stand: 02/2022

bearbeitet, ohne Maßstab

Abb. 4: Luftbild des Plangebietes im Kontext der anthropogenen Vorprägung des Umfeldes



Quelle: 360.hochheim.de

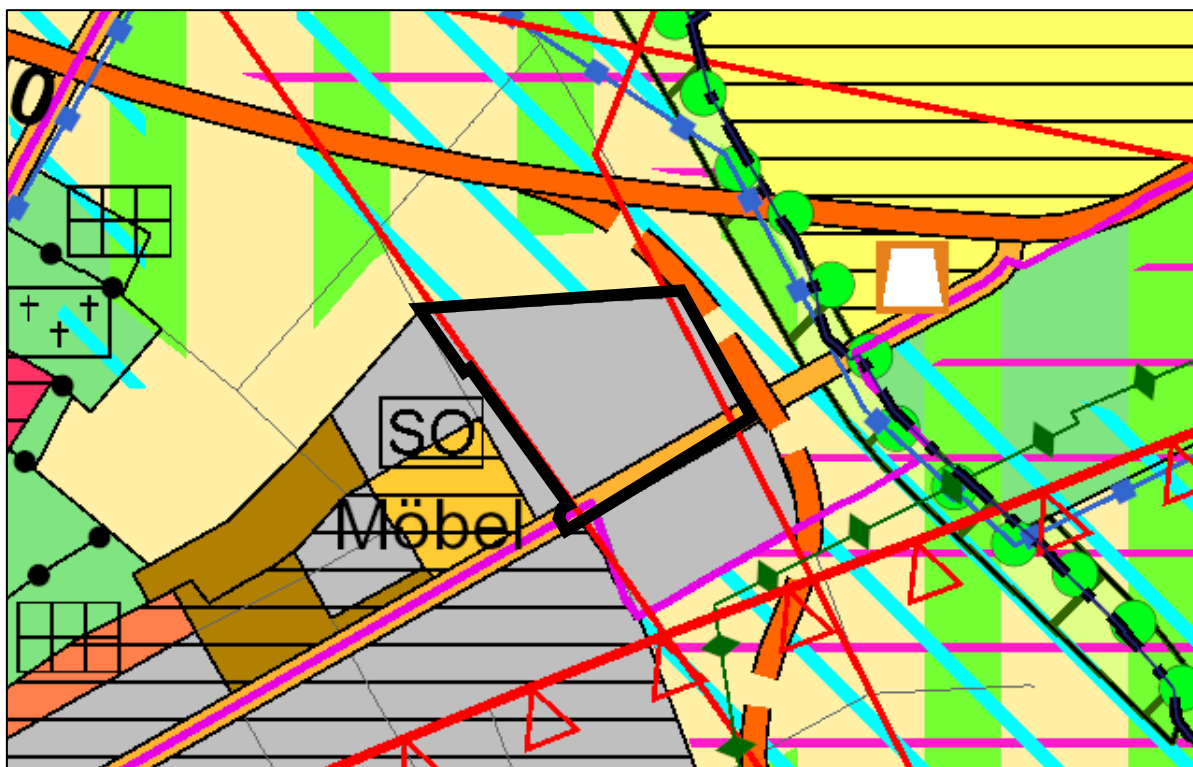
1.3 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes stellt der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche (geplant)* dar. Zusätzlich

wird der Planbereich als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt. Ergänzt werden die Darstellungen um die *Bundesstraße Planung*, die den Geltungsbereich im Osten tangiert.

Da das Plangebiet bereits als *Gewerbliche Baufläche* dargestellt wird, ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst sowie vollständig aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Dies bestätigt die Stellungnahme seitens des RP Darmstadt, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde.

Abb. 5: Darstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010



genordet, ohne Maßstab

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende 1. Änderung geht aus dem Bebauungsplan Nr. XXXIX hervor, der im Jahr 2012 als Satzung beschlossen wurde. Die Stadt hat auch einen Beschluss für die 2. Änderung des Planes gefasst, allerdings betrifft dies Flächen südlich der *Frankfurter Straße*. Die 2. Änderung hat seitdem Rechtskraft erlangt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans waren die bisher im Stadtgebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen fast vollständig bebaut oder die Flächen veräußert, sodass keine Flächenreserven mehr zur Verfügung standen. Um vor allem 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, sollten neue Gewerbeflächen am östlichen Rand der Kernstadt ausgewiesen werden. Der Ortsrand in diesem Bereich war bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt, die planungsrechtlich über den Regionalplan Südhessen 2011 bzw. den RegFNP 2011 und rechtskräftige Bebauungspläne gesichert sind. Das Planziel bestand daher aus der Ausweisung von Gewerbegebieten i.S.d. § 8 BauNVO sowie von Industriegebieten i.S.d. § 9 BauNVO. Im südwestlichen Geltungsbereich war 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 B40, die die Ortslage von Hochheim im Nordosten tangieren wird. Durch die geplante direkte Anbindung der nordöstlichen Ortslage Hochheim ergaben sich somit auch weitere positive Effekte für diesen Standort und für die geplante Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes in diesem Bereich.

Der ursprüngliche Geltungsbereich weist für den vorliegenden Bereich drei Teilbereiche aus. Der erste Teilbereich ergibt sich aus dem Gewerbegebiet GE 1. Als Maß der baulichen Nutzung wurde für diesen Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2 festgesetzt. Zusätzlich erfolgte für diesen Bereich die Aufnahme einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ sowie die Festlegung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von $OK_{Geb.} = 12$ m. Da dieser Bereich an die offene Landschaft angrenzt, wurde in diesem Bereich eine geringere Verdichtung zugelassen. Weiterhin wird ein Teilbereich als Gewerbegebiet GE 2 ausgewiesen. Für diesen Bereich wird das Maß der baulichen Nutzung erhöht, in dem die GRZ in diesem Bereich auf 0,8 sowie die GFZ auf 2,4 festgelegt. Die zulässige Gebäudeoberkante wurde in diesem Bereich auf $OK_{Geb.} = 14$ m festgelegt. Auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf $Z = III$ erhöht. Zusätzlich wurde der östliche Bereich zum Außenbereich hin als Industriegebiet ausgewiesen. Hierfür wurden als Maß der baulichen Nutzung dieselben Maße wie im GE 2 angenommen. Jedoch wurden die Festsetzungen um eine zulässige Baumassenzahl (BMZ) ergänzt, welche auf ein Maß $BMZ = 8,0$ festgelegt wurde.

Abb. 6: Ausschnitt aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XXXIX (2012)

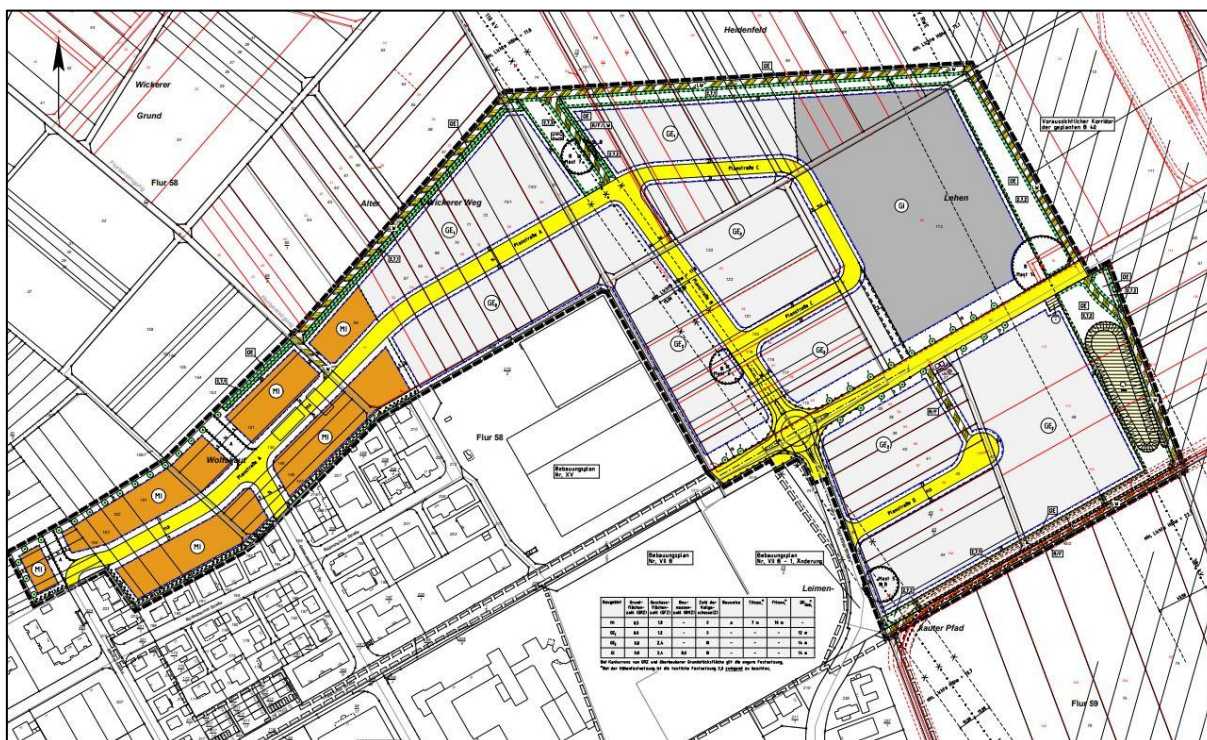


Abb. 7: Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Baugebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoss- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)	Zahl der Vollge- schosse(Z)	Bauweise	THmax,*	FHmax,*	OK _{Geb.} *
MI	0,5	1,0	-	II	D	7 m	10 m	-
GE ₁	0,6	1,2	-	II	-	-	-	12 m
GE ₂	0,8	2,4	-	III	-	-	-	14 m
GI	0,8	2,4	8,0	III	-	-	-	14 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.
 *Bei der Höhenfestsetzung ist die textliche Festsetzung 2,0 zwingend zu beachten.

Die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes werden mehrere Änderungen vorgenommen. Das Plangebiet setzt sich nur aus dem nordöstlichen Teil des Ursprungsplangebietes zusammen und weist für die nicht bebauten Flächen ausschließlich ein Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO aus. Auch die ursprünglichen Erschließungsstraße (Ringerschließung), welche bauplanungsrechtlich über den Ursprungsbebauungsplan gesichert sind, sollen durch das neue Vorhaben überplant und für die Nutzung als Industriegebiet ausgewiesen werden, wodurch lediglich ein Erschließungsstich im rückwärtigen Bereich des Sanuparks realisiert wurde und zukünftig planungsrechtlich gesichert wird.

Somit ändert sich das Kataster und vor allem die Darstellung der Baugrenzen. Aufgrund des Bestandes wird das Gebiet in GE 1 und GI 2 unterteilt, wobei das GE 1 bereits überwiegend bebaut ist (Ärztelhaus + mögliche Erweiterungsflächen sowie die Gewerbehalle im nordwestlichen GE 1) und die Fläche GI 2 für die neue Standortanfrage Rechenzentrum vorbereitet wird.

Im Rahmen der 1. Änderung werden daher für die bislang unbebauten sowie für die Bestandsflächen Festsetzungen zur GRZ, GFZ, maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie einer maximalen Oberkante des Gebäudes (OK_{Geb.}) auf- bzw. übernommen. Die Höhe im GI 2 wurde von 14m auf 20m erhöht. Die weiteren Änderungen, die im Zuge der 1. Änderung geplant sind, werden in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Aufgrund der benötigten und geplanten Größe des konkret angefragten Vorhabens (Rechenzentrum) stehen im Innenbereich keine adäquaten Flächen zur Verfügung, zumal die Stadt Hochheim in den letzten Jahren durch zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung Brachflächen und Baulücken zur Wiedernutzbarkeit aktiviert hat.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine neue Gewerbeflächenausweisung, sondern um Flächen, die bislang landwirtschaftlich genutzt und bereits im Rahmen des Ursprungsplanes bauplanungsrechtlich für gewerblichen Nutzungen gesichert wurden. Somit widerspricht das Planvorhaben nicht dem Ziel der Innenentwicklung und der Neuausweisung von Flächen (zusätzlicher Flächenverbrauch), da bauplanungsrechtlich vorbereitete und in Teilbereichen umgesetzte Nutzungen und Ausweisungen optimiert werden. Aufgrund des bestehenden Baurechts bedarf es auch keiner Alternativprüfung, da bestehendes Baurecht im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden optimiert wird. Im Rahmen des Ursprungsplans wurde bereits eine Alternativprüfung für das Gewerbe- und Industriegebietes vorgenommen. Vielmehr wird durch das Anheben der Grundflächenzahl, der Höhe und die Optimierung der Festsetzungen die Ausnutzbarkeit der Fläche erhöht, wodurch die Inanspruchnahme weiterer (landwirtschaftlicher) Flächen vermieden werden kann.

Als Resümee lässt sich zusammenfassen, dass die geplanten gewerblichen und industriellen Nutzungen sich in das bereits bestehende Gewerbegebiet integriert, die Infrastruktur und Erschließung an qualifizierte Straßen („Rheingaubogen“ und „Frankfurter Straße“) gesichert ist und es bei diesem Standort nicht zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommt. Die damals geprüften Alternativstandorte stellen keine geeigneten Alternativen für eine industrielle Entwicklung in der geplanten Größenordnung dar. Auch im Bereich des Stadtteiles Massenheim und der Gartenstadt sowie in der Südstadt bestehen keine geeigneten Alternativflächen, zumal diese Stadtteile ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt werden, sodass die vorliegende Planung und der gewählte Standort im Rahmen der Überplanung zu befürworten ist.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.04.2020 und 27.01.2022 Bekanntmachung: 27.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	30.05.2022 – 01.07.2022 Bekanntmachung: 27.05.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 23.05.2022 Frist 01.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.03.2026 – 13.04.2026 Bekanntmachung: 27.02.2026

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 27.02.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____-____-____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hochheimer Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Hochheim am Main.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung & Umweltbericht aufgestellt und durchgeführt. Aufgrund der Planänderung und den Osterfeiertagen sowie der Kommunalwahl wird die Offenlage von mind. einem Monat um zwei Wochen verlängert.

1.7 Änderungen zum Entwurf

Aufgrund der Auswertung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen sind, aktuellen gesetzlichen Vorgaben und den abschließenden Ergebnissen der naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben sich für die vorliegende Bauleitplanung Änderungen ergeben. Die wesentlichen Änderungen zum Entwurf werden nachfolgend aufgeführt:

1. Das im Vorentwurf als GE 2 ausgewiesene Gewerbegebiet wird zum Entwurf durch ein Industriegebiet (GI 2) ersetzt, um den Anforderungen der aktuellen Standortanfrage (Rechenzentrum) gerecht zu werden.
2. Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf die maximal zulässige Höhe der Gebäude. Als unterer Bezugspunkt wird das Straßenniveau „Rheingaubogen“ angenommen.
3. Rücknahme der Baugrenzen im Bereich der 380kV-Höchstspannungsfreileitung der Amprion, wodurch Konflikte zwischen technischer Infrastruktur und zukünftiger Hochbauten in diesem Bereich vermieden werden kann.
4. Die aus den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes resultierende Straßenverkehrsfläche wird auf den Flurstücken 172/1 und 171/3, wie im Bestand vorhanden gesichert, wodurch eine Bebauung in zweiter Reihe für das GE 1 planungsrechtlich möglich bleibt.
5. Der nördliche, im Ursprungsplan als Anpflanzungsfläche dargestellte Bereich wird als Umgrenzung zum Erhalt für Bepflanzungen festgesetzt.
6. Die Baumreihe nordwestlich der Frankfurter Straße wird ebenfalls wie im Bestand vorhanden gesichert und somit zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dabei den Darstellungen im Ursprungsbebauungsplan.
7. Aufnahme der artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in die Plankarte des Bebauungsplanes zugunsten der Arten Feldhamster, Feldlerche und Rebhuhn.
8. Aufnahme diverser Begrünungsmaßnahmen für die gewerblichen Baugrundstücke.

An dem Standort des Industrie- und Gewerbegebietes sowie der grundlegenden Gestaltungskonzeption hinsichtlich der Erschließung wird im Grundsatz festgehalten. Die einzelnen Änderungen der Planung werden unter den jeweiligen Kapiteln nachfolgend erläutert und begründet.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: 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 Festsetzungen 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.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Industriegebietes i.S.d. § 9 BauNVO, die Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes i.S.d. § 8 BauNVO und deren Optimierung. Hierfür wird eine Teilfläche des bereits rechtskräftigen Ursprungsplans in Anspruch genommen, für die sowohl ein Industrie- als auch ein Gewerbegebiet ausgewiesen wurde.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt, erfolgt die Ausweisung des Industriegebietes GI 1 und des Gewerbegebietes GE 2 flächenhaft. Die Fläche soll sowohl über die bestehende *Frankfurter Straße* als auch über die Straße *Rheingaubogen* erschlossen werden.

Um auch künftig den Belangen der Landwirtschaft im Hinblick auf das Wegenetz ausreichend Rechnung zu tragen, werden zusätzlich zu den Erschließungsstraßen die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Wege im Osten und Norden sowie im Nordwesten des Geltungsbereiches mitaufgenommen, so dass auch künftig die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen von den entsprechenden lw. Betriebsfahrzeugen erreicht werden können und nicht beeinträchtigt werden.

Als weitere einschränkende Rahmenbedingung wird das Gebiet durch eine 380kV-Höchstspannungsfreileitung im Osten begrenzt. Hierdurch ergeben sich Einschränkungen der Bebaubarkeit der Grundstücke. Die entsprechenden Bereiche und Schutzstreifen sind in der Plankarte zum Bebauungsplan gekennzeichnet. Die westliche Leitung wurde mittlerweile abgebaut, was wiederum auch zur möglichen Entwicklung und Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes geführt hat. Hierdurch konnte neues Flächenpotential generiert werden.

Aufgrund der Großflächigkeit des Gebietes und der durch den Bebauungsplan vorbereiteten intensiven baulichen Ausnutzung der einzelnen Flächen werden 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 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB aufgenommen und festgesetzt. Das gesamte Plangebiet wird zum Außenbereich hin durch eine umfangreiche Ortseingrünung im Norden und teilweise im Osten sowie durch eine Beschränkung der Gebäudehöhen derart gestaltet, dass ein verträglicher Übergang der künftig bebauten Ortslage in den Außenbereich entsteht. Allerdings wird das Orts- und Landschaftsbild bereits durch die technischen und baulichen Anlagen der Deponie Wicker, durch die Hochspannungsfreileitung und durch die bestehenden Gewerbegebiete maßgebend bestimmt. Auch die Bundesstraße B 40 mit der eigentlichen Trasse und den entsprechenden Brückenbauwerken gliedert und bestimmt das Orts- und Landschaftsbild. Ergänzend hierzu wurden die vorhandenen Anpflanzungen im Bereich der Frankfurter Straße mit Alleecharakter zum Erhalt und als lineare gliedernde Grünstruktur im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus werden über die textlichen Festsetzungen eingriffsminimierende Maßnahmen bzgl. der Versiegelung und weiterer Anpflanzungen mit aufgeführt.

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 und dem durch den Bebauungsplan (1. Änderung) vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft wird der Eingriff mit der bisherigen Zulässigkeit des rechtskräftigen Planes verglichen und bei Erforderlichkeit auch externe Maßnahmen und Flächen für die Kompensation des Eingriffes ausgewiesen. Durch die Rücknahme der bisherigen Ringerschließung und Ausweisung der Flächen als Industriegebiet dürfte sich die Differenz des Eingriffes (Planung alt Planung neu) neutralisieren. Für eine abschließende Aussage wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen, welcher im Rahmen der Entwurfs offenlage mitausliegt.

Zu diesem Themenkomplex werden dann bei Erforderlichkeit 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 bisher feststehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die über den Originalplan bereits beplant und gesichert sind, behalten ihre Gültigkeit und wurden zum Entwurf zur Begründung aufgeführt (Plankarten 1, 2 und 3 (nachrichtliche Übernahme) des Bebauungsplanes).

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes soll zum einen über die Frankfurter Straße im Süden sowie über den Rheingaubogen im Westen des Plangebietes erfolgen. Die beiden Straßen werden über einen Kreisverkehr miteinander verbunden. Über die Frankfurter Straße erfolgt ein direkter Anschluss an die nahegelegene Bundesstraße B40, über die eine Anbindung an die Autobahn A671 im Westen von Hochheim besteht. Somit verfügt das Industrie- und Gewerbegebiet über eine gute Verbindung an das örtliche und überörtliche vorhandene Straßennetz. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Diesbezüglich wird eine Optimierung im Bereich der Frankfurter Straße angestrebt. ¹

Der nächste ÖPNV-Haltepunkt ist beim „*Sanupark - Ärztezentrum*“, südlich des Geltungsbereiches und liegt etwa 100 m westlich des Plangebietes an der Frankfurter Straße. Der Bahnhof der Stadt Hochheim am Main ist zu dem mit dem Fahrrad in 10 Minuten zu erreichen, sodass das Plangebiet auch eine gute Erreichbarkeit für Pendler bietet.

Zusätzlich erfolgt die Aufnahme von landwirtschaftlichen Wegen, um den landwirtschaftlichen Verkehr durch das Vorhaben nicht einzuschränken und weiteren Durchfahrtsmöglichkeiten für Fahrradfahrer zu schaffen.

Eine über den vorhandenen Bestand (Frankfurter Straße / Rheingaubogen) hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen. Der Wegfall der bisherigen Erschließungsstraße (Ringerschließung zum *Rheingaubogen*) ist u.a. Veranlassung für die vorliegende Planänderung, so dass die Flächen insgesamt als überbaubare Flächen des Industriegebietes

¹ im Zuge der 2. Änderung wird parallel zur Frankfurter Straße (südöstlich davon) ein überregionaler Radweg neu geplant.

2 ausgewiesen werden können. Die potenziell notwendigen internen Betriebsstraßen werden dann im Zuge des Bauantrages beziehungsweise der Erschließungsplanung und dem Freiflächenplan festgelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung meldete Hessen Mobil, dass in die Planunterlagen Angaben zu den Verkehrsmengen (vorhandener sowie Mehrverkehr) aufzunehmen sind. Hierfür wurde parallel zum Planverfahren eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche insb. die Auslastung an den Verkehrsknotenpunkten im Szenario der Ansiedlung eines Logistikzentrums im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung sowie den weiteren Änderungsbereichen, untersucht hatte.

Im Ergebnis hielt die Verkehrsuntersuchung fest, dass bei Umsetzung der 1. Änderung sich lediglich leichte Überschreitungen der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt K1 (Frankfurter Straße / Bundesstraße 40) errechnen ließen. Aufgrund der dem Berechnungsverfahren immanenten möglichen Spannbreite der Ergebnisse kann daraus allein noch kein Anlass zu Maßnahmen an dem Knotenpunkt abgeleitet werden. Bei Realisierung aller Änderungen, die in Szenario 2 betrachtet wurden, ist zu erwarten, dass an dem Knotenpunkt K1 in beiden Spitzenstunden deutliche Überlastungen auftreten würden. Da die 2. bis 4. Änderung des B-Planes nicht gleichzeitig umgesetzt werden und insbesondere bei den Nutzungen in der 3. und 4. Änderungen noch viele Parameter nur abgeschätzt werden können, sollte die verkehrliche Entwicklung schrittweise beobachtet werden und die aufgezeigten Maßnahmen (Betrieb des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage) zu gegebener Zeit vorbereitet werden.

Vor dem Gesichtspunkt des aktualisierten Planziels (ehem. Errichtung Logistikhalle, nun Rechenzentrum) und dem damit deutlich reduzierten Mehrverkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr) wird davon ausgegangen, dass die Funktionsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur durch die 1. Änderung nicht essenziell verschlechtert wird.

4. 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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt gemäß § 1 Abs.8 BauGB:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östlich Frankfurter Straße“ von 2012 werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planziel gelangt ein **Gewerbegebiet** i.S.d. § 8 BauNVO (**GE 1**) zur Ausweisung, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Gewerbegebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) werden für unzulässig erklärt, da diese Nutzungen auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Raumangebote finden können. Somit kann die uneingeschränkte Nutzung des Gewerbegebietes für die Betriebe gewährleistet und eine schleichende Umwandlung in Wohnraum ohne Nutzungsbezug zum Betrieb verhindert werden.

Außerdem gelangt ein **Industriegebiet** i.S.d. § 9 BauNVO (**Gl 2**) zur Ausweisung. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Aufgrund der nur begrenzten Verfügbarkeit von Industrieflächen soll diese qualitativ entwickelt und mögliche nachbarschaftliche Konflikte gerade an diesem Standort, die mit der Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, sportliche und gesundheitliche Zwecke einhergehen können, ausgeschlossen werden. Auch die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen werden für unzulässig erklärt, da diese Nutzung auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Raumangebote finden können. Somit kann die uneingeschränkte Nutzung des Industriegebietes für die Betriebe gewährleistet und eine schleichende Umwandlung in Wohnraum ohne Nutzungsbezug zum Betrieb verhindert werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Industriebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind.

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Industriebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. Es handelt sich um ein Ziel der Raumordnung, um in den durch den Regionalplan dargestellten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe keinen der Industrie übergeordneten Einzelhandel zu etablieren.

Durch die vorliegenden Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die Änderung des Bebauungsplanes auch künftig verträglich in die städtebauliche Situation der benachbarten Nutzungen einfügt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Um einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der sich hieraus ergebenden Forderung einer möglichst intensiven baulichen Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu erzielen, orientiert sich die GRZ an der bisherigen zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO und wird daher sowohl für das Gewerbegebiet GE 1 und für das Industriegebiet GI 2 auf **GRZ = 0,8** festgesetzt und bietet dennoch genügend Handlungsspielraum für eine zeitgemäße und dem Gebiet entsprechende Bebauung. Zudem wird im Sinne des Flächenverbrauchs ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt (§ 1a Abs. 2 BauGB) und die Fläche optimal ausgenutzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Planung gilt jedoch die **Kappungsgrenze**, sodass die Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 nicht überschritten werden darf. Demnach gilt auch für LKW-Zufahrten eine maximal zulässige GRZ = 0,8. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird jedoch anhand der textlichen Festsetzung 1.5 abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ im geringfügigen Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Gewerbegebiet GE 1 und für das Industriegebiet GI 2 die GFZ auf ein Maß von **GFZ = 2,4** fest. Somit können die Dimensionen der künftigen Gebäude so dimensioniert werden, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende Umfeld einfügen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Um für die Lage eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung zu erreichen, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit **Z = III** vorgegeben. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird an den städtebaulichen Kontext angepasst und damit nachbarschaftsverträglich ausgewiesen.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich, ergänzend eine Höhenbegrenzung für das Gewerbegebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand und im bereits bestehenden Gewerbegebiet zu erzielen. Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude wird festgelegt: Referenzpunkt im Straßenniveau Rheingaubogen (siehe Planzeichnung in der Plankarte). Daher wird für das Gewerbegebiet GE 1 eine **maximale Gebäudeoberkante** auf **OK_{Geb.} = 14,0 m** und für das Industriegebiet GI 2 eine maximale Gebäudeoberkante **OK_{Geb.} = 20,0 m** festgesetzt.

Zusätzlich wird in der Festsetzung festgehalten, dass die Zulässigkeit von Gewerbekaminen über die Oberkante der Gebäude hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude im Gebiet sowie Flutlichtmasten von der Höhenbegrenzung unberührt bleiben. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten.

Außerdem befinden sich, wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, spezielle Festsetzungen in den Schutzstreifenbereiche zur Hochspannungsleitung. Der textlichen Festsetzung zufolge können diese Schutzstreifenbereiche als Gewerbe- bzw. Industrieflächen ausgewiesen werden, wenn an jeder Stelle folgende Bauhöhen über unverändertem Geländeniveau eingehalten werden: Bereich Masten 13 – 14 (Bl.4114): max. 8,00 m ü. EOK (132,32 m ü. NN). Folgende Maste müssen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden: Mast 13 und 14 der Bl. 4114: In einem Umkreis von 25,00 m Radius.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die vorliegende Planung wird **keine** Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen

Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Gemäß textlicher Festsetzung gilt für die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes, dass Garagen und Nebenanlagen zulässig sind. Stellplätze für LKWs und PKWs sowie technische Nebenanlagen können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Gewerbegebiet und Industriegebiet zugelassen werden. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Gewerbe- und Industriegebietes erzielt werden. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird. Innerhalb dieses Bereiches wird eine weitgehend freie Platzierung der zukünftigen Hauptgebäude ermöglicht. Vorliegend dient die Begrenzung der Baufensters dazu die vorhandenen Baufluchten der westlich angrenzenden Bereiche und entlang der Frankfurter Straße zu sichern und somit ein konstantes und städtebaulich verträgliches Ortsbild am östlichen Ortsrand der Hochheimer Kernstadt zu gestalten. Das Baufenster an sich wird im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes großzügig ausgewiesen, um die geplanten Dimensionen und Nutzungen mit Gebäuden für die Logistik und Lagerhallen sowie dazu gehörigen Rangierflächen und Stellplätze für Lkw's und Nebenanlagen zu ermöglichen. Aufgrund der Vorgaben des § 1 a BauGB ist der Verdichtungsgrad in diesem Gewerbegebiet höher angesetzt.

In der Summe erfolgen die genannten Festsetzungen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und dienen darüber hinaus dem Schutz des innerörtlichen Lokalklimas.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Unter anderem sind Gehwege, Garagenzufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weit függem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Somit kann ebenfalls gewährleistet werden, dass der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt sowie in das Lokalklima minimiert werden kann. Weiterhin wird festgesetzt, dass je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Stellplätze mit mehr als 1000m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild. Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes sowie für den östlichen Bereich werden jeweils Flächen für das Entwicklungsziel einer Ortsrandeingrünung festgesetzt, da diese Bereiche von einer möglichen Erweiterung nicht betroffen sein werden. Es handelt sich vorliegend um Festsetzungen, die aus dem Ursprungsplan übernommen wurden und aufgrund des nicht erforderlichen Eingriffs durch die vorliegende Planung weiterhin gesichert werden sollen. Hierfür werden drei Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen festgehalten, die im Rahmen der Planumsetzung zu beachten sind.

Es wird festgesetzt, dass die Fläche außerhalb des Schutzstreifens unter Verwendung von klimaresilienten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. In dem Schutzstreifenbereichen der 380 kV-Freileitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,00 m erreichen. Der Anteil der Bäume 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 30 v. H. der Einzelpflanzen, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 2,00 m² und 1 Baum 6,00 m². Sträucher sind in Gruppen von jeweils 6-8 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bäume 1. Ordnung sollen aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verwendung kommen. Die Randbereiche (zum Schutzstreifen) der Pflanzfläche (10% der Fläche) sind als Krautsaum zu entwickeln und nicht häufiger als einmal jährlich spät (ab 1. Oktober) zu mähen. Die Artenliste kann den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Zusätzlich werden in der Plankarte im Süden (parallel zur Frankfurter Straße) des Plangebietes Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Diese werden in der Plankarte über ein entsprechendes Symbol dargestellt und sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen. Auch der Erhalt der vorhandenen Bäume trägt zur Förderung und Sicherung des Lokalklimas sowie zur Biodiversität bei, sodass durch das Vorhaben auch die ökologischen und klimatischen Belange beachtet werden. Zudem wurde diese Festsetzung aufgenommen, um das Vorhaben bestmöglich in den Ortsrand einzugliedern und eine ortsbildprägende linienhafte Struktur zu bewahren, die den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert.

Gemäß der Darstellung der Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern ist innerhalb der umgrenzten Fläche je 2 m² ein standortgerechter Strauch zu pflanzen. Ziel dieser Festsetzung ist zum einen den harmonischen Übergang in die offene Landschaft zu gestalten und zu erhalten, zum anderen den Bereich gegebenenfalls für eine Erweiterung offen zu halten, da die Erweiterung des Betriebes zukünftig nach Norden hin vorgesehen ist, sodass die Eingrünung dann ihre eigentliche Funktion verliert und ebenfalls mit der Erweiterung des Baufensters nach Norden verschoben werden muss.

Zum Entwurf wurden die externen artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen ebenfalls in die Plankarte zum Bebauungsplan integriert. Die Ausgleichmaßnahmen dienen der Aufwertung im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zugunsten der Ersatzhabitatsstrukturen der im Plangebiet vorgefundenen Arten Feldhamster, Feldlerche und Rebhuhn.

4.4.1 Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter und Feldhamster (Gem. Hochheim, Flur 65, Flst. 62/2, 63/2, 64/5, 64/6, 65/2 und 121; Plankarte 1)

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Kombination aus Blühstreifen und einer angepassten Ackernutzung nach den Bedürfnissen der Arten Feldlerche, Rebhuhn und Feldhamster durchzuführen.

Pflegehinweis: Genaue Umsetzung siehe Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung.

4.4.2 Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter (Gemarkung Hochheim, Flur 59, Flst. 125; Plankarte 2)

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist für die Arten Feldlerche und Rebhuhn ein Blühstreifen mit einer angrenzenden Schwarzbrache oder einem kräuterreichen Grünlandstreifen anzulegen.

Pflegehinweis: Genaue Umsetzung siehe Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung für das vorliegende Projektgebiet besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des vorgesehenen Eingriffes in die Landschaft den östlichen Ortsrand durch die vorzunehmenden Ortsrandeingrünungen nicht zu beeinträchtigen. Somit wird ökologischen und klimaschützenden Aspekten ausreichend Rechnung getragen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, Dachneigung, Dacheindeckung, der Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen, Gestaltung von Werbeanlagen sowie der Grundstücksfreiflächen aus dem bisher rechtskräftigen Plan aufgenommen bzw. übernommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. die bisherige Gewerbeflächenentwicklung kontinuierlich fortgeführt wird und sich somit harmonisch einfügt. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Über die Festsetzung (TF 2.1) wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter des Gewerbegebietes zu erhalten. Dächer für Gewerbebauten dürfen daher im Gewerbegebiet GE 1 und im Industriegebiet GI 2 eine Dachneigung zwischen 0° bis 20° aufweisen. Für Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Gewerbegebiet GE 1 und GI 2 Sattel-, Walm-, Flach- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zulässig. Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig und erwünscht, um trotz des Eingriffes ökologische Aspekte ausreichend mit in die Planung einzubeziehen.

Um außerdem eine dem Umfeld gerechte Dacheindeckung zu ermöglichen, wurde in den textlichen Festsetzungen festgehalten (TF 2.2), dass nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in weiß, anthrazit, schwarz, grau und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind. Die bisherige Gestaltung der Dachlandschaft des angrenzenden Gewerbegebietes kann somit kontinuierlich fortgesetzt werden. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie werden außerdem als ausdrücklich zulässig erklärt und empfohlen, um die wichtigen Aspekte für die derzeitigen klimatischen und ökologischen Herausforderungen zu berücksichtigen.

Gestaltung von Einfriedungen

Zur Vermeidung von Trennwirkungen erfolgt entsprechend der textlichen Festsetzung (2.4.1) eine Höhenbeschränkung für Einfriedungen im Gewerbe- und Industriegebiet, die sich an den Vorgaben des Ursprungsplans orientiert. Es wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen von max. 2,00 m (zzgl. der nach innen abgewinkelten Überstände) über der Geländeoberfläche sowie ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zulässig sind, sodass Kleintiere in ihrer Bewegung nicht eingeschränkt werden. Gleichzeitig sollen Kaltluftstaus und Kaltluftabfluss durch die offene Gestaltung der Einfriedungen und der Bodenfreiheit vermieden werden. Die Höhenbeschränkung wird aufgenommen, um das Vorhaben für die angrenzende Umgebung verträglich zu gestalten. Es sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig. Infolgedessen tragen die Festsetzungen trotz des vorgesehenen Eingriffes zu einer klimatischen Durchlüftung des Plan- und Gewerbegebietes sowie der westlichen Ortslage bei.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneise zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. So wird unter der textlichen Festsetzung 2.5.1 festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht (bebaute) überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche. Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden. Die Relevanz dieser Festsetzung bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes am östlichen Ortsrand sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Arbeitsumfeldes. Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand) (TF 2.5.2).

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

In der Summe erfolgen die genannten Festsetzungen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt, der Eingriffsminimierung in das Orts- und Landschaftsbild und dienen darüber hinaus dem Schutz des innerörtlichen Lokalklimas.

6. Wasserrechtliche Hinweise

Mit dem Verweis auf die gesetzliche Grundlage und Verpflichtung des § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird als Hinweis für die Bauherren der § 55 Abs.2 Satz 1 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden

Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. 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.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes im Umweltbericht abschließend bestimmt, Kompensationsmaßnahmen dann, zum zweiten Verfahrensschritt mit aufgenommen worden.

Im Fazit führt der UB aus: Insgesamt ergeben sich durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIX keine zusätzlichen vorbereiteten Eingriffe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, womit ein weiterer naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich wird. Somit kann auf § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB verwiesen werden, der besagt: *Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.* Das trifft für die vorliegenden 1.Änderung zu.

Für den Eingriff in den Artenschutz kann auf die Ausführungen im UB (Kapitel 2.5), auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und auf die in die Plankarte aufgenommenen artenschutzrechtlichen Kompensationsflächen und Maßnahmen verweisen werden.

Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung zum Verfahrensschritt der Entwurfs-offenlage mit öffentlich ausgelegt.

7.1 Artenschutzrechtliche Belange und Schutzgebiete

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen wurden erarbeitet und sind zum Entwurf berücksichtigt worden.

Der Stadt Hochheim und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet (VSG) und FFH-Gebiet) im Plangebiet vor.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Die faunistischen Ergebnisse sind daher zum Entwurf als Anlage dem Umweltbericht beigelegt und durch in die Planung aufgenommene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (siehe Plankarten 1-3). Weitere Hinweise sind den Ausführungen des Umweltberichtes zu entnehmen.

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 § 63ff. HBO). Insofern gilt es künftig z.B. bei Abriss von Gebäuden, bei der Baufeldvorbereitung oder auch bei der Pflege des Grundstücks die Artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Für den Bauantrag zum Abriss eines Gebäudes wird ein faunistisches Gutachten zur Beurteilung möglicher Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG dem Bauherrn empfohlen. Hierbei sind die entsprechenden Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörden in Verbindung mit dem Bundesartenschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz sowie die Betroffenheit von besonders und streng geschützten Arten, nach den Anhang IV der FFH-Richtlinie zu beachten.

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Teil der Begründung ist (§ 2a BauGB).

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2025 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich eine Logistik- und Lagerhalle sowie weitere Büroflächen. Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich ist nach derzeitigem Planstand davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung über den Ausbau der Leitungsinfrastruktur und Anschluss an das bestehende Ortsnetz im Westen des Plangebietes erfolgen kann, wo die Leitungen bereits im Bestand vorhanden sind.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit, boden- und wasserschutzrechtliche Bestimmungen) hiervon abgesehen werden. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dann dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

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.

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis, Abt. Wasser –und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet diese Behörde.

Auf die Beachtung des DWA Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach DWA A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Es ist bereits südöstlich des Plangebietes (südlich der Frankfurter Straße) ein Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet worden. Die Kapazitäten des RRB wurden auch für den vorliegenden Geltungsbereich ermittelt und schon mitberücksichtigt. Da durch die Bebauungsplanänderung sich die Parameter des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Erschließung nicht ändern, besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Es ist bereits im südöstlich des Plangebietes (südlich der Frankfurter Straße) ein Regenrückhaltebecken errichtet worden. Die Kapazitäten des RRB wurden auch für den vorliegenden Geltungsbereich ermittelt und schon mitberücksichtigt. Da durch die Bebauungsplanänderung sich die Parameter des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Erschließung nicht ändern, besteht vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zum jetzigen Zeitpunkt können hierzu keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Für die Gewerbefläche ist bereits die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen nachgewiesen. Für das geplante Rechenzentrum müssen im Rahmen des Bauantrages die Abwassermengen berechnet und die Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasseranlagen im Zuge des Bauantrages nachgewiesen werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Betrieb, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Die Entwässerung im Trennsystem ist grundsätzlich möglich und erforderlich.

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.

Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des geplanten Vorhabens vermieden wird.

Eine direkte Einleitung in ein vorhandenes oder neu angelegtes Gewässer ohne Rückhaltung ist nicht möglich. Es wird empfohlen das Gebiet im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser, neben der Brauchwassernutzung und Versickerung, vor der Einleitung in ein Gewässer, einer zentralen Rückhaltung mit entsprechend dem natürlichen Abflussverhalten des Gebietes dimensionierter Abflusssdämpfung zuzuführen.

Die abwassertechnische Erschließung liegt, sofern keine nach Wasserrecht oder UVPG genehmigungspflichtigen Anlagen oder Anlagenteile betroffen sind, in der Eigenverantwortung des Erschließungsträgers bzw. Trägers der Bauplanung. Die weitergehende Entwässerungsplanung ist im Hinblick auf die zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Rahmenbedingungen frühzeitig mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Aufgrund der Ausführungen unter Kapitel 8.4 wird das unverschmutzte Niederschlagswasser im Trennsystem abgeführt und über das Regenrückhaltebecken gedrosselt dem nächstliegenden Vorfluter zugeführt. Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleiterlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Im Zuge der Erschließungsstraße gilt es in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Nutzung die wasserrechtlichen Vorgaben für die Abflussregelung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Hochheim am Main nicht bekannt.

Baugrund

Zu dieser Thematik liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor. Ein Baugrundgutachten wird im weiteren Verfahren beauftragt.

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen über evtl. Bergwerksfelder bzw. über den Baugrund und die Geologie im Plangebiet keine abschließenden Erkenntnisse vor. Voruntersuchungen zum Baugrund im Rahmen der Erschließungsplanung werden der Stadt und dem Vorhabenträger empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).

9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffs-ort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherefähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

10. Kampfmittel

Ob eine Auswertung von Luftbildern zu keinem begründeten Verdacht führt, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern nicht zu rechnen ist, kann erst nach Auswertung der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zum Vorentwurf beurteilt werden. Eine systematische Flächenabsuche wäre dann nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

In der Stellungnahme zum Ursprungsbebauungsplan wurde ein Verdacht auf das Auffinden von Bombenblindgängern aufgeführt. Insofern wird auf die damaligen Hinweise verwiesen, die nachfolgend und unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgeführt sind.

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 (aus dem Jahr 2012)

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglsluftbilder 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.

11. Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich Freileitungen, weshalb in der Plankarte Leitungsschutzstreifen aufgenommen wurden. Siehe auch Hinweis 3.3 auf der Plankarte. Diese Bereiche der Freileitungen sind von baulichen Anlagen (Hochbauten) gemäß Schutzbestimmungen freizuhalten.

Zusätzlich wird als Hinweis aufgenommen, dass durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, die Gefahr besteht, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Aus diesem Grund gilt es zu beachten, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn 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 der Leitungsträger 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.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei

raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der vorliegenden 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 Bebauungspläne und der dort vorgenommenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die Entwicklung des Gebietes berücksichtigt wurden. 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 immissionschwächere Betriebe im unmittelbar angrenzenden Bereich des heutigen Ortsrandes. Da für das vorliegende Industriegebiet eine ausreichende Entfernung zur bestehenden Wohnnutzung in der Rüdeshheimer Straße / Eltviller Straße berücksichtigt wurde (250m), ist mit keinen immissionsrechtlichen Konflikten im Rahmen der vorliegenden Planung zu rechnen.

Die gegenwärtig konkret vorliegende Anfrage (Rechenzentrum) erfordert aufgrund der Nutzung ein BImSchG-Genehmigungsverfahren. Auf dieser nachfolgenden Genehmigungsebene wird der Sachverhalt zum Immissionsschutz anhand der Detailplanung näher thematisiert, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte abschließend ausgeschlossen werden können.

13. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (09.06.2022)

Im Planungsgebiet ist eine Fundstelle aus der Zeit des 2. Weltkrieges bekannt (Hochheim 092) und im jenseits der Frankfurter Straße angrenzenden Bereich ist durch aktuelle Ausgrabungen eine ausgedehnte Siedlung der Jungsteinzeit nachgewiesen.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen.

Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabungen/weitere Teilausgrabungen/Totalausgrabungen) erforderlich sind.

14. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff oder § 80ff BauGB ist für das Plangebiet voraussichtlich erforderlich.

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 (29.06.2022)

Bis auf die Straßen- bzw. Wegeflächen befinden sich zurzeit fast alle von der Planung betroffenen Flurstücke teilweise in privatem Besitz. Zur Umsetzung der Bauleitplanung empfehlen wir daher die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens.

15. 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 (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	85.045 m²
Gewerbegebiete	10.006 m ²
Industriegebiet	56.810 m ²
(davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	2.613 m ²)
Straßenverkehrsfläche	10.339 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Landwirtschaft	3.246 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Rad/Fußweg	92 m ²
Flächen für Natur und Landschaft	4.551 m ²

16. Sonstige Hinweise

Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen (Löschwasserzisternen, Löschwasserteich, etc.), die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor. Verwiesen wird auf die nachfolgenden Planungsebenen, v.a. auf den Bauantrag, bei dem ein entsprechendes Brandschutzkonzept für das Vorhaben vorgelegt werden muss.

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.

Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten.

Die aktuelle Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert 2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 14 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI 2) im Bereich der angegebenen GFZ von 2,4 mit max. zulässigen 3 Vollgeschosse diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung mind. **192 cbm/h = 3.200 l/min**. Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasser-teiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der o.a. Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschleifen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das

gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Kreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.05.2018 wird insbesondere auf den § 5 –Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken- und den § 14 –Brandschutz- verwiesen.

In § 36 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleiten bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden. Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Kreises festzulegen. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

Telekommunikation

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.

Deutsche Telekom Technik GmbH (23.06.2022)

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannte Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“
- Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen

und diese durch Eintrag eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch, kostenlos zu sichern,

- Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Leitungsinfrastrukturen

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 (20.06.2022)

Bitte beachten Sie, dass sich im westlichen Bereich der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches, insbesondere in der Straße Rheingaubogen, bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM (Netzdienste Rhein-Main) abzustimmen und anzumelden.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

Sollte eine weitere Erschließung mit Erdgas gewünscht werden, wenden Sie sich bitte an:

Susanne Litz, NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Tel. 069 213-26259, s.litz@nrm-netzdienste.de

Voraussetzungen für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksfreiflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Löschwasserversorgung

Gemäß §3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014 haben die Gemeinden für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen.

Hierbei ist die von der vorgesehenen Bebauung ausgehende konkrete Gefahrensituation ein wesentliches Kriterium. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfs- und Entwicklungsplanung für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe das Gefahrenpotenzial zu ermitteln und den hierfür erforderlichen Löschwasserbedarf (Grundschutz) festzulegen.

Als Orientierungshilfe für einen angemessenen Löschwasserbedarf kann das Arbeitsblatt W 405 (A) Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) dienen.

In der nachstehenden Tabelle sind die Richtwerte für den erforderlichen Löschwasserbedarf in Abhängigkeit der Bebauung des v. g. Plangebietes und der s. g. Geschossflächenzahl angegeben. Aus den von Ihnen mitgeteilten Planungsgrößen ergibt sich als Richtwert nachfolgender Löschwasserbedarf:

$$GE/GFZ = (>1,2) = 192 \text{ m}^3 = (3200 \text{ l/Min})$$

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

Anmerkung

Nach §45 HBKG können Eigentümerinnen und / oder Eigentümer, Besitzerinnen und / oder Besitzer sowie sonstige Nutzungsberechtigte abgelegener baulicher Anlagen, die nicht über eine ausreichende Löschwasserversorgung verfügen von der Gemeinde verpflichtet werden, ausreichender Löschmittel zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Dies kann unter Umständen von der Höhe des Grundschatzes abweichen.

Sonstige Maßnahmen

Die Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t befahren werden können. Im Übrigen wird auf die „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mindestens 3m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5m betragen.

Gemäß §13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8m über die Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt.

Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölz niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.

17. Anhang

- Umweltbericht, M. Wagner, 02/2026
- AFB
- Verkehrsgutachten

Planstand: 09.02.2026

Projektnummer: 21 - 2589

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)
L. Lindner / M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de