

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

Asset Management

Ihr Zeichen	Halili / Anders
Ihre Nachricht	23.05.2022
Unsere Zeichen	A-BB/4114/Hb/164.991/Sch
Name	Herr Hasenburg
Telefon	+49 231 5849-15772
Telefax	+49 231 5849-15667
E-Mail	volker.hasenburg@amprion.net

Dortmund, 27. Juni 2022

Seite 1 von 2

**Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim
Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östliche Frankfurter
Straße" – 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
380-kV-Höchstspannungsfreileitung Bischofsheim – Marxheim,
Bl. 4114 (Maste 13 bis 15)**

Amprion GmbH

Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188

www.amprion.net

www.twitter.com/Amprion

Aufsichtsratsvorsitzender
Uwe Tigges

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender)
Dr. Hendrik Neumann
Peter Rüh

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:
Commerzbank AG Dortmund
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
BIC: COBADEFFXXX
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Lobbyregister-Nr.:
R002477

EU-Transparenzregister-Nr.:
426344123116-68

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 der Geltungsbereich der 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes, wie in der Festsetzungskarte im Maßstab 1 : 1000 vom 18.05.2022 eingetragen, liegt teilweise im 2 x 43,50 m = 87,00 m breiten Schutzstreifen der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung von Amprion.
- 2 Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen haben Sie bereits nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.
- 3 Im Rahmen unserer Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren haben wir noch unter der alten Firmenbezeichnung RWE Transportnetz Strom GmbH mehrfach (zuletzt mit Schreiben vom 19.10.2011) Stellungnahmen abgegeben, in denen wir auf die zu berücksichtigenden Belange

Amprion GmbH (27.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis über die Betroffenheit des Höchstspannungsfreileitungs-Schutzstreifens wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung bereits berücksichtigt.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird entsprochen.

Zur Berücksichtigung des Hinweises werden die Leitungsbestände im Bebauungsplan nur in unverbindlicher Lage dargestellt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Seite 2 von 2

der Höchstspannungsfreileitung sowie zuletzt auch auf die Umfirmierung von RWE Transportnetz Strom GmbH in Amprion GmbH hingewiesen haben.

- 4 Wie wir den textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung entnehmen können, werden unsere Vorgaben auch bei der nun verfahrensgegenständlichen 1. Änderung zur Bauleitplanung berücksichtigt. Somit haben wir zu den Festsetzungen der Bauleitplanung keine zusätzlichen Anregungen vorzubringen. Die bisherigen Vorgaben bezüglich der Höchstspannungsfreileitung aus dem Bebauungsplanverfahren sind weiterhin zu beachten.
- 5 Abschließend möchten wir Sie noch einmal bitten, die mit Schreiben vom 19.10.2011 erläuterte Umfirmierung in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zu berücksichtigen und den Namen RWE bzw. RWE Transportnetz Strom GmbH durch Amprion GmbH zu ersetzen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

Digital
unterschieden
von Marc Bollwerk
Datum: 2022.06.28
12:49:04 +02'00'

Digital
unterschieden von
volker hasenburg
Datum: 2022.06.28
11:20:13 +02'00'

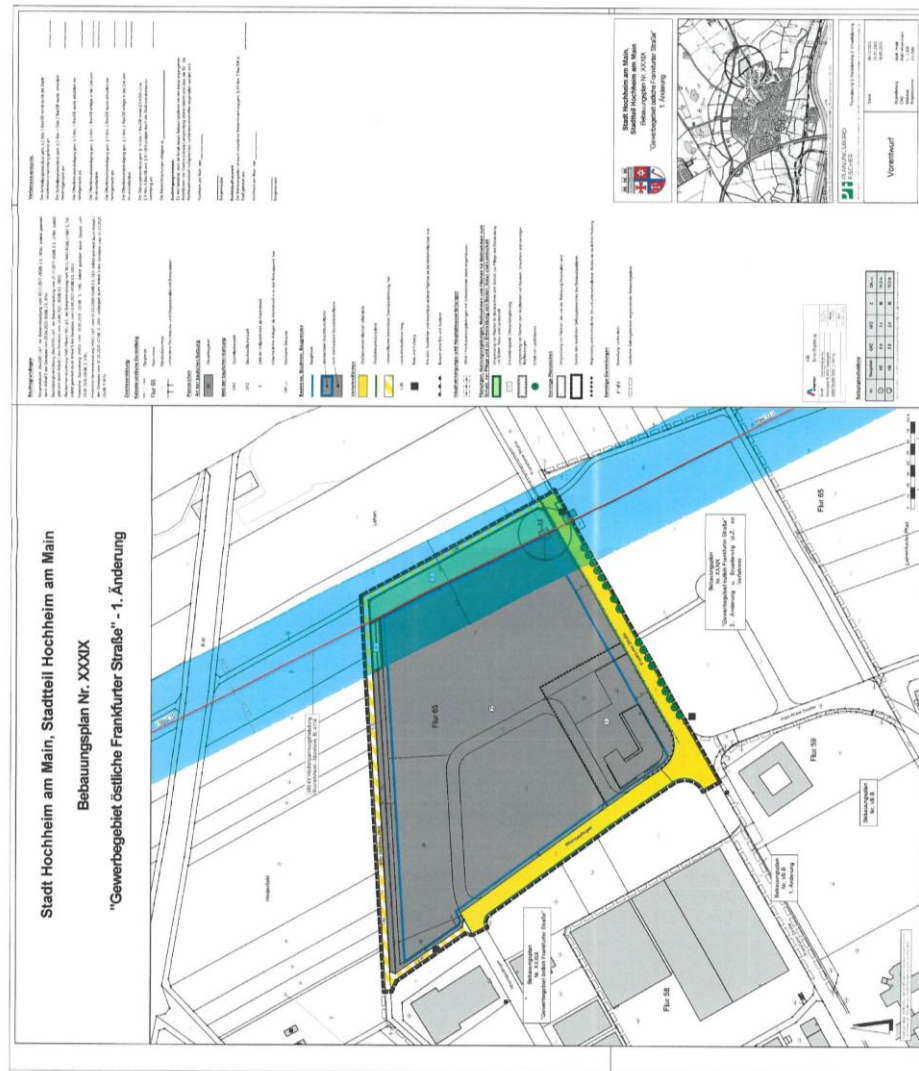
Anlage:
Festsetzungskarte

Verteiler:
Bl. 4114
(z. Schr. v. 19.10.2011)

zu 4.: Die Hinweise und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird entsprochen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird gefolgt.
Der Träger öffentlicher Belange wird, wie gewünscht, erneut im Planverfahren im Rahmen der Entwurfsaufstellung beteiligt.

Anlage





Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Planungsbüro Fischer Partnerschafts-
gesellschaft mbB
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Asset Management

Ihr Zeichen	BIL-Meldung Nr. 20220830-0239
Ihre Nachricht	30.08.2022
Unsere Zeichen	A-BB/4114/Ku/169.118/Sch
Name	Herr Kuck
Telefon	+49 231 5849-12464
Telefax	+49 231 5849-15667
E-Mail	Sebastian.Kuck@amprion.net

Dortmund, 7. September 2022

Seite 1 von 2

**Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim
Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östliche Frankfurter
Straße" - 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Be-
lange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Vorentwurf
380-kV-Höchstspannungsfreileitung Bischofsheim – Marxheim,
Bl. 4114 (Maste 13 bis 15)**

Amprion GmbH

Robert-Schuman-Straße 7
44263 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188

www.amprion.net

www.twitter.com/Amprion

Aufsichtsratsvorsitzender
Uwe Tigges

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender)
Dr. Hendrik Neumann
Peter Rühl

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HRB 15940

Bankverbindung:
Commerzbank AG Dortmund
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
BIC: COBADEFFXXX
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Lobbyregister-Nr.:
R002477

EU-Transparenzregister-Nr.:
426344123116-68

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der geplanten 1. Änderung der im Betreff genannten Bauleit-
planung haben wir Ihnen mit Schreiben vom 27.06.2022 bereits eine
Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme behält weiterhin ihre
Gültigkeit.

Ergänzend dazu bitten wir Sie die in der vorgenannten Festsetzungs-
karte eingetragene Baugrenze entsprechend so anzupassen, dass sich
die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten, überbaubaren
Grundstücksflächen nicht mit der Mastfreiraumfläche überschneiden.
Gleiches gilt für die eingezeichnete Umgrenzung von Flächen für Maß-
nahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Amprion GmbH (07.09.2022)

**zu 1.: Die Hinweise zur Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Die
angesprochene Stellungnahme findet Berücksichtigung.**

Siehe dazu die Ausführungen auf den vorangegangenen Seiten.

**zu 2.: Die Hinweise bezüglich der Plankarte werden zur Kenntnis genommen.
Die zeichnerischen Festsetzungen werden der Anregungen entsprechend an-
gepasst.**

Die Baugrenzen sowie die Flächen für Boden, Natur und Landschaft werden dahin-
gehend zurückgenommen, sodass die angesprochene Mastfreiraumfläche von Be-
bauung freigehalten werden. Hierdurch können Nutzungskonflikte im Plangebiet
vermieden werden. Das Entwicklungsziel „Ortsrandeingrünung“ ist dahingehend for-
muliert, dass keine Gehölze und Bäume 1. Ordnung mit Wuchshöhen größer als 5
Meter in diesem Bereich anzupflanzen sind und die Randbereiche als Krautsaum
anzulegen sind, sodass die Erreichbarkeit des Mastes für Wartungsarbeiten unge-
hindert erfolgen kann.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein weiterer
Handlungsbedarf.

Seite 2 von 2

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

Digital
unterschrieben
von Marc Bollwerk
Datum: 2022.09.08
12:55:54 +02'00'

Digital
unterschrieben von
Sebastian Kuck
Datum: 2022.09.08
11:47:09 +02'00'

Anlage

Verteiler:
Bl. 4114

Amt für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn
Berner Straße 11, 65552 Limburg a.d. Lahn

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

per E-Mail an
p.anders@fischer-plan.de

TÖB – Main-Taunus-Kreis

Aktenzeichen (Bitte bei Rückfragen/Zahlungen angeben)

22.2 LM-02-06-03-02-B-0004#099

Dienststelle Nr. 0620
Bearbeiter/in Orelly Dominik (HVBG)
Telefon (06431) 9105 – 6415
E-Mail dominik.orelly@hvbh.hessen.de

Datum 29.06.2022

Bebauungsplan: **Nr. 39 "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße"- 1. Änderung**

Stadt: Hochheim am Main
Stadtteil: Hochheim

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom: **23.05.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechenden den Zuständigkeitsbereichen des Amtes für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn werden folgende Einwände beziehungsweise Hinweise vorgebracht:

1 Bereich: Ländliche Bodenordnung

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Das Vorhaben ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen.

2 Bereich: Städtische Bodenordnung

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, wie in Kapitel 14 beschrieben.

3 Bereich: Liegenschaftskataster

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn (29.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis über die Nicht-Betroffenheit der ländlichen Bodenordnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist nicht von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen. Darüber hinaus entsteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein Handlungsbedarf.

zu 2.: Der Hinweis über die Städtische Bodenordnung wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

zu 3.: Der Hinweis in Bezug auf das Liegenschaftskataster wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

Amt für Bauen und Stadtentwicklung
Burgeffstraße 15

65239 Hochheim am Main

BUND KV Main-Taunus
c/o Gabriele Franz
Gimbacher Weg 25

65779 Kelkheim
06195/5642
info@bund-kelkheim.de

Kelkheim, den 19.06.2022

**Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim Bebauungsplan Nr. XXXIX
"Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" – 1. Änderung
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Stieglitz,

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

- 1 Der Geltungsbereich des Plangebiets wird, bis auf den bereits bebauten Teil, landwirtschaftlich genutzt. Die durch den Ukrainekrieg ausgelöste Nahrungsmittelkrise erfordert dringend die weitere Nutzung von Flächen für den Getreideanbau auch bei uns in Deutschland. So forderte der Bauernverband am 14.07.2022 mehr Flächen für den Weizenanbau.

Die EU Kommission sucht bereits nach Wegen, um landwirtschaftliche Flächen zu sichern und auszuweiten. Sie hat deshalb am 23. März 2022 ein Durchführungsgesetz angenommen, das es den Mitgliedstaaten ermöglicht, von bestimmten Verpflichtungen des Green Deals abzuweichen und so die landwirtschaftlichen Produktionskapazitäten der EU zu erweitern.

- 2 Wir fordern deshalb dringend, die Bauleitplanung für das „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ zurückzustellen und dort bis zur Lösung der aktuellen Nahrungsmittelkrise keine Baugenehmigungen zu erteilen.

Für die Bauleitplanung empfehlen wir weiterhin:

- 3
- Um das Grundstück flächensparend bebauen zu können und den Vorsorgepflichten des Bundesbodenschutzgesetzes BBodSchG und den Vorgaben des §1a (2) BauGB nach dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu genügen muss die Grundflächenzahl GRZ deutlich unter den festgesetzten Wert von 0,8 abgesenkt werden. Das gilt gleichermaßen für die Ausnahmeregelung für die Überschreitung der Grundflächenzahl.

Seite 1 von 2

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

BUND, Kreisverband Main-Taunus (19.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis über die Flächeninanspruchnahme gegenwärtig landwirtschaftlich genutzter Flächen wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung nicht um eine Neuausweisung eines Gewerbegebietes handelt, sondern vielmehr um eine Optimierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen einer bestehenden rechtskräftigen Bauleitplanung zugunsten einer konkreten gewerblichen Anfrage und somit die Ackerfläche bereits im Bestand als gewerbliches Bauland aufzufassen ist, hält die Stadt Hochheim am Main weiterhin an der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes fest.

zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hochheim am Main hält weiterhin an der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung fest.

Über die letzten Jahre hat sich die hier angesprochene aktuelle Nahrungsmittelkrise deutlich entspannt, sodass die Stadt Hochheim auch weiterhin an dem Planziel festhält, zumal für diese Fläche bereits ein Bebauungsplan vorliegt.

zu 3.: Der Hinweis über die Reduktion der Grundflächenzahl aus Gründen des Bodenschutzes wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Hochheim am Main hält weiterhin an der Festsetzung einer GRZ von 0,8 fest.

Die Festsetzung führt dabei das geltende Bauplanungsrecht fort und stellt kein erhöhtes Maß des Eingriffes über den Ursprungsbebauungsplan dar. Das naturschutzrechtliche Defizit wurde bereits im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens ausgeglichen. Es handelt sich vielmehr um eine effektivere Flächenausnutzung.

- 4 - Als Ausgleich für die erniedrigte Grundflächenzahl GRZ muss die Geschossflächenzahl über den vorgegebenen Wert von 2,4 erhöht werden. Ebenso sollte die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf mindestens 4 erhöht werden. Daraus folgt eine Erhöhung der Oberkante der Gebäude. Andere Vorgaben sind evtl. für den Bereich der Hochspannungsleitung nötig. Bereits das vorhandene „Ärztelhaus“ verfügt teilweise über 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss. Eine neue höhere Nachbarbebauung würde sich hier noch ausreichend anpassen. Eine Anpassung der Gebäudehöhen an das bestehende Gewerbegebiet südwestlich des Plangebiets mit seinen überwiegend flachen Hallen verbietet sich in Zeiten des Klimawandels und der notwendigen Anpassung an diesen.
- 5 - In die Festsetzungen muss eine Verpflichtung für den Einbau von Solaranlagen aufgenommen werden. Hohe Gebäude mit großen Dachflächen sind dafür besonders gut geeignet. Die Investitionshindernisse durch die bestehende Gesetzgebung sind für gewerblich genutzte Gebäude eher gering. Solaranlagen müssen die die maximale Gebäudehöhe überragen dürfen.
- 6 - In die Festsetzungen muss eine Verpflichtung für die extensive Begrünung von Dächern aufgenommen werden. Stichworte sind hier: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel. Begrünte Dächer sind auch in Kombination mit Photovoltaikanlagen möglich.
- 7 - Es ist im Bebauungsplan sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nur in Notfällen in die Kanalisation gelangt.
- 8 - Auch dieses Baugebiet muss zusätzlich mit Trinkwasser versorgt werden. Es ist darzustellen, wo das zusätzlich erforderliche Trinkwasser in den kommenden Jahrzehnten herkommen soll. Aus dem Hessischen Ried wird das nicht mehr möglich sein. Nach derzeitigen Erkenntnissen werden dort die Trinkwasservorkommen vor allen Dingen in den Sommermonaten abnehmen. Im Bebauungsplan muss deshalb ebenfalls festgelegt werden, wie das Trinkwasser möglichst weitgehend durch Brauchwasser ersetzt werden kann.
- 9 - Das Plangebiet ist an 3 Seiten von Grünflächen/landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Plangebiet sollte deshalb zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

Mit freundlichen Grüßen
für den BUND KV Main Taunus



Gabriele Franz
Vorstand BUND KV Main Taunus

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Von einer Anhebung der Geschossflächenzahl sowie der Zahl zulässiger Vollgeschosse wird abgesehen.

Die Vorgaben und Festsetzungen bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sind angepasst an den Flächenbedarf der geplanten Nutzung analog dem Ursprungsplan im Plangebiet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Dachflächen-Photovoltaik wird in die Gestaltungsvorschriften gem. HBO aufgenommen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine Dachbegrünung wird in die Gestaltungsvorschriften gem. HBO aufgenommen.

Es werden darüber hinaus diverse sonstige Bepflanzungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung, Begrünung von Nebenanlagen, etc.) in den Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt, welche insgesamt einen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Klimaanpassung leisten.

zu 7.: Der Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist vorgesehen, das Gebiet im Trennsystem zu entwässern. Entsprechende Infrastrukturen befinden sich in der Frankfurter Straße sowie im Rheingaubogen.

zu 8.: Der Hinweis über die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund des vorliegenden konkreten Vorhabens (Rechenzentrum) entsteht kein deutlich erhöhter Trinkwasserbedarf, welcher nicht durch die bestehende Leitungsinfrastruktur abgedeckt werden kann.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine entsprechende textliche Festsetzung zur Eingriffsminimierung bezüglich der Außenbeleuchtung aufgenommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Wallstr.88 55122 Mainz

Planungsbüro Fischer

Im Nordpark 1

35435 Wettengel

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER Christine Wust (christine.wust@telekom.de)

TELEFONNUMMER 0671/96-8062

DATUM 23.06.2022

BETRIFFT Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim
Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ – 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Deutsche Telekom Technik GmbH (23.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis über das Vorhandensein von Telekommunikationslinien im Eigentum der Telekom wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 2.: Die Hinweise über den Umgang mit den Leitungsinfrastrukturen werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf, da sich die vorgebrachte Anregung auf die nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, etc.) zu berücksichtigen sind.

Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ 1. Änderung

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 Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten 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.

3 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 einer beschränkten persönlichen 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.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christine Wust

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Textliche Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Pia Anders

Von: strassenverwaltung.rhein-main@mobil.hessen.de
Gesendet: Donnerstag, 23. Juni 2022 14:27
An: Planungsbüro Fischer; Pia Anders
Cc: Florian.Sterzel@mobil.hessen.de
Betreff: fehlende Angaben/ Unterlagen verkehrliche Betrachtung - Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main - Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 in o.g. Bauleitplanungsverfahren haben sie Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖBs gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Prüfung und Stellungnahme zu den vorliegenden Verfahrensunterlagen gebeten. Gegenstand des Bauleitplanungsverfahrens ist lt. der vorliegenden Begründung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lager-/Logistikstandortes (Hochregallager) einer bereits in Hochheim am Main ansässigen Firma zu schaffen.

In den uns vorliegenden Verfahrensunterlagen sind keine aussagekräftigen, aktuellen Angaben zu vorhandenen Verkehrsmengen enthalten, bzw. eine verkehrliche Betrachtung in welchem Umfang durch den Neubau des Logistikstandortes Mehrverkehr (Lieferverkehr/ Kundenverkehr) zu erwarten ist. Zur Abgabe einer Stellungnahme in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind diese Angaben für Hessen Mobil erforderlich. Wir bitten ergänzend um Zusendung entsprechender aussagekräftiger Unterlagen /Angaben zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme.

Bis zur Vorlage der fehlenden Unterlagen möchten wir weiterhin um entsprechende Fristaussetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bitten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Roland Schaab



Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Fachdezernat Straßenverwaltung, SIB, Datenmanagement Rhein-Main
Welfenstraße 3a, 65189 Wiesbaden

Tel.: +49 (611) 7653926 | Mobil: +49 (173) 2440473
roland.schaab@mobil.hessen.de
<https://mobil.hessen.de> | <https://www.instagram.com/hessenmobil/>

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Hessen Mobil, Wiesbaden (23.06.2022, 13.07.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Zusammenfassung über die Planziele wird zur Kenntnis genommen, dem wird jedoch aufgrund der Aktualisierung des Planziels lediglich in Teilen gefolgt.

Zunächst ist anzuführen, dass für den Geltungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Flächen somit bauplanungsrechtlich gesichert sind. Die Verkehrsthematik wurde hier bereits abgearbeitet. Die Leistungsfähigkeit der vorliegenden Punkte wurde somit bereits im Vorfeld behandelt und kann als gesichert gewertet werden.

Zudem ist zu erwähnen, dass der vorliegende Geltungsbereich aufgrund der geänderten Planung nun wieder auf den ursprünglichen Bereich reduziert wird und lediglich die bereits bauplanungsrechtlich gesicherte Fläche in Anspruch genommen wird. Die bisherige Planung (Ansiedelung einer sehr großen Logistik- und Lagerhalle) wird in diesem Bereich nicht weiterverfolgt und der Geltungsbereich der 1. Änderung für einen expliziten Projektbezug (Rechenzentrum) bauplanungsrechtlich vorbereitet. Da mit diesem Vorhaben ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen einhergeht, wird zum jetzigen Planstand davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Pia Anders

Betreff: WG: fehlende Angaben/ Unterlagen verkehrliche Betrachtung - Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main - Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" 1. Änderung
Anlagen: 2020.09.09 - Stellungnahme.pdf

Von: strassenverwaltung.rhein-main@mobil.hessen.de <strassenverwaltung.rhein-main@mobil.hessen.de>
Gesendet: Mittwoch, 13. Juli 2022 08:59
An: Sara Halili <s.halili@fischer-plan.de>
Cc: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>; Florian.Sterzel@mobil.hessen.de; anastasija.stieglitz@hochheim.de; nadine.eckhardt@mobil.hessen.de
Betreff: AW: fehlende Angaben/ Unterlagen verkehrliche Betrachtung - Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main - Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" 1. Änderung

Sehr geehrte Frau Halili,
sehr geehrte Damen und Herren,

- vielen Dank für ihre Email-Nachricht.
- 2 Um zunächst ihre Frage zu beantworten - ja - Hessen Mobil möchte in o.g. Bauleitplanungsverfahren eine Stellungnahme abgeben. Auf Grund der in unserer Mail benannten Gründe ist dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da wie bereits erläutert hierzu aussagekräftige, aktuelle Angaben zu vorhandenen Verkehrsmengen fehlen, bzw. eine verkehrliche Betrachtung die darlegt, in welchem Umfang durch den Neubau des Logistikstandortes Mehrverkehr (Lieferverkehr/ Kundenverkehr) zu erwarten ist und welche Einflüsse ggf. auf die Anschlüsse zum übergeordneten Straßennetz (B40) zu erwarten sind.
- 3 Diese Information sollte in Ihrem Haus, und bei den zuständigen Stellen der Stadt Hochheim bekannt sein, da Hessen Mobil bereits in der Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung im September 2020 eine gleichlautende Aussage getroffen hat. (Kopie der Aktenausfertigung in der Anlage beigelegt). Die Belange des Autobahnanschlusses zur A671 sind zwischenzeitlich nicht mehr im Zuständigkeitsbereich von Hessen Mobil, da seit 1.1.2021 für Belange der Autobahnen bundesweit die Autobahn GmbH bzw. das Fernstraßenbundesamt zuständig sind.
Von daher ist ihre Aussage, dass zum jetzigen Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung zu Verkehrsdaten noch keine Angaben vorliegen nicht nachvollziehbar.

Um kurzfristig zu einer Lösung zu kommen schlage ich vor, dass Hessen Mobil zur Abgabe einer Stellungnahme folgende Angaben zur Verfügung gestellt werden:

Bitte um Angabe der täglich zu erwartenden Fahrten, die das neu geplante Logistikzentrum betreffen. Nach Aussage von Frau Steglitz, Stadt Hofheim ist das Unternehmen, welches das Logistikzentrum zukünftig nutzt, bereits mit mehreren Standorten in Hochheim ansässig und plant nun eine Bündelung an einem Standort. Es sollte somit ohne größeren Aufwand eine Aussage zu allen täglich anfallenden Fahrten des Unternehmens möglich sein. Hierbei sollten die Summe der An- und Abfahrten (Lieferverkehr) und falls vorhanden auch Fahrten durch Kundenverkehr angegeben werden. Nicht zu vergessen sind Fahrten durch eigene Mitarbeiter oder sonstige Fahrten (laufender Betrieb).

Des Weiteren bitte um eine Aussage zum Verhältnis PKW/LKW (Schwerverkehrsanteil) der täglichen Fahrten sowie Angaben, in welchen Zeiträumen diese Fahrten anfallen (Betriebszeiten Tag/Nacht - wieviel Fahrten gibt es in den Tagesspitzen (Morgen/ Abend).

Diesen Sachverhalt hatte ich auch schon Frau Steglitz Anfang Juni kurz telefonisch erläutert. Auf Grundlage der o.g. Angaben erhalten Sie dann schnellstmöglich eine Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung von Hessen Mobil sowie eine Aussage, in welchem Umfang für die formelle Beteiligung im Verfahren eine Verkehrsuntersuchung zu erstellen ist und in welchem Umfang die Betrachtung der Anschlüsse zum übergeordneten Straßennetz erfolgen muss.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

zu 2. und 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, eine weitere Verkehrsuntersuchung wird jedoch nicht für erforderlich gehalten.

Begründung

Für den Bebauungsplan Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenhheimer Landstraße“ – 1. Änderung und Erweiterung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung gefordert. Bei diesem Bebauungsplan handelte es sich jedoch lediglich um Erweiterungsflächen und Bestandsicherung bereits vorhandener Nutzungen und Bereiche. Für die maßgeblichen Knotenpunkte zur Anbindung des Plangebietes wurde zur 2. Änderung des Bebauungsplans, die vor der 1. Änderung in Kraft trat, eine Verkehrsuntersuchung im Jahr 2017 in Auftrag gegeben und durch das Büro *Knocks Consult GmbH* am 02.02.2017 bei Hessen Mobil eingereicht. Hierbei wurden die Knotenpunkte für die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz untersucht. Das Ergebnis ergab, dass alle Knotenpunkte, auch für den Prognosefall, ausreichend leistungsfähig sind. Durch die minimale Erhöhung der Nutzungsdichte war kein markantes höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten, als durch die Verkehrsuntersuchung bereits berücksichtigt worden war. Aufgrund der größtenteils vorhandenen Bebauung innerhalb der Änderungs- und Erweiterungsflächen wurden keine zusätzlichen Wohneinheiten ausgewiesen, sodass erhebliche Auswirkungen für die Verkehrsknotenpunkte durch das Gebiet rund um das Schänzchen III nicht zu erwarten waren.

Daher wird eine Erweiterung dieses Gutachtens für die vorliegende Planung derzeit für nicht notwendig erachtet. Nähere Informationen hierzu können der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans entnommen werden.

Weiterhin wird bzgl. der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für die vorliegende Planung auf die Ausführungen unter zu 1. verwiesen. Es besteht somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.

Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ 1. Änderung

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Roland Schaab

HESSEN



Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement
Fachdezernat Straßenverwaltung, SIB, Datenmanagement Rhein-Main
Welfenstraße 3a, 65189 Wiesbaden

Tel.: +49 (611) 7653926 | Mobil: +49 (173) 2440473
roland.schaab@mobil.hessen.de
<https://mobil.hessen.de> | <https://www.instagram.com/hessenmobil/>

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg



Herr Renth

Haus , Etage 1, Zimmer 007

Tel.: 06172 999-6133
Fax: 06172 999-766133

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

5. Juli 2022

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim
Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ – 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 23.05.2021; Az.: Halili / Anders
Unsere E-Mail vom 01.07.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft
/ Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus
dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planungsanlass und Ziel

- 1 Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ – 1. Änderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um in einem Teilbereich des seit dem 17.08.2012 rechtskräftigen Bebauungsplans planungsrechtliche Änderungen vorzunehmen. So soll u. a. eine Neuausrichtung der Erschließung und der damit verbundenen Ausrichtung der Baugrenzen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung planerisch vorbereitet werden. Dies vor dem Hintergrund der geplanten Neuansiedlung bzw. Verlagerung eines örtlichen Gewerbebetriebes in den Planbereich.

Die Ansiedlung des örtlichen Gewerbebetriebes sollte dabei ursprünglich in einem Bereich südlich der Frankfurter Straße erfolgen, für das in 2020 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans eingeleitet und eine frühzeitige Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt wurde.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB Ländlicher Raum (05.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Zusammenfassung der Planziele wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Ziele ist korrekt, der Anlass hat sich jedoch verändert.

Hintergrund und Anlass der Planung ist gegenwärtig die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Rechenzentrums im Bereich der 1. Änderung. Daher gelangt für den Bereich nun ein Industriegebiet i.S.d. § 9 BauN-VO zur Ausweisung. Somit wird in diesem Bereich die städtebauliche Konzeption des Ursprungsplanes wiederaufgefasst, der hier ebenfalls für den östlichen Teilbereich ein Industriegebiet ausweist.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

- 2 Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010, sowie der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung ist der Geltungsbereich der 1. Änderung als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ bzw. „Gewerbegebiet GE 1“ und „GE 2“ dargestellt, wobei die GE 2 Fläche für den örtlichen Gewerbebetrieb vorgesehen ist. Der rechtskräftige sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans sind somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

- 3 Wenngleich planerisch vorbereitet, so ist nach öffentlichen Belangen nochmals darauf zu verweisen, dass der Geltungsbereich im Bestand überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Gemäß Boden Viewer Hessen der HLNUG ist der Geltungsbereich in der Karte Bodenfunktionalen Gesamtbewertung mit „hoch“ dargestellt. Das Ertragspotential ist „hoch“, wobei der Bereich mit einer Acker-/Grünlandzahl (BFD5L) von 75 – 80 von Hundert ausgewiesen ist.
- 4 Im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg ist auf die allgemein in den übergeordneten Planvorgaben auf Landesplanungs- und Regionalplanungsebene enthaltenen Grundsätze und Ziele zu verweisen, demnach es landwirtschaftliche Flächen mit hoher Ertragssicherheit zu sichern und zu erhalten gilt. Trotz der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Veränderungen ökonomischer und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen ist hierbei die Ernährungs- und Versorgungsfunktion der Landwirtschaft als elementar anzusehen. Hierzu ist der Erhalt landwirtschaftlicher Gunststandorte unabdingbar, auch im Verdichtungsraum, wo es vielfältige konkurrierende Nutzungsansprüche an die Fläche gibt und immer wieder zu entsprechenden Zielkonflikten führt.
- 5 Der Erhalt von ertragssicheren Böden muss somit auch im Rahmen der kommunalen Stadtplanung aufgrund der übergeordneten Vorgaben im Zuge des Ermittlungs- und Bewertungsgebotes des § 2 (3) BauGB von besonderem Interesse sein. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund aktuell ablaufender weltpolitischer Ereignisse durch den Krieg in der Ukraine, der uns mehr wie deutlich unsere Abhängigkeit von Rohstoffen und Handelsströmen verdeutlicht, so u. a. auch von agrarischen Rohstoffen aus landwirtschaftlicher Produktion.
- 6 Der Ressourcenschutz hochwertigster landwirtschaftlicher Flächen in einer vorzüglichen Boden-Klima-Region zur Ernährungs- und Versorgungssicherheit liegt dabei im gesamtgesellschaftlichen Interesse, was auch auf kommunaler Ebene im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung eine entsprechende Gewichtung erfahren sollte. Das öffentliche Interesse und das Wohl der Allgemeinheit an einer nachhaltigen Ernährungs- und Versorgungssicherheit ist insoweit auch zu betrachten. Nicht umsonst ist im Grundsatz 4.4-6 (G) Satz 2 des Landesentwicklungsplans Hessen vorgegeben, dass *...: „Bei Entscheidungen über raumbedeutsame Maßnahmen/Planungen soll der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen mit hoher Ertragssicherheit hohes Gewicht beigemessen werden.“*

Dies ist im Zuge des Ermittlungs- und Abwägungsgebots gem. § 2 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB einer entsprechenden Würdigung zu unterziehen.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Die Planung ist folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) entwickelt worden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 3.: Der Hinweis über die Bodenbeschaffenheit wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bezüglich der Bodenwertigkeit, des Ertragspotentials und der Acker- und Grünlandzahl von 75-80 werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine Neufächeneinanspruchnahme, sondern lediglich um eine Optimierung des bestehenden Bauplanungsrechts.

Das Schutzgut Boden wird im Rahmen des Umweltberichtes thematisiert. Es wird folglich auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

zu 4.: Der Hinweis über die Ernährungs- und Versorgungsfunktion der Landwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.

Da es sich vorliegend lediglich um eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes handelt und der Bereich bereits im Bestand als Bauland zu bewerten ist, kann hier nur bedingt von einer weiteren Flächeninanspruchnahme gesprochen werden.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Ausführung unter Punkt 4 verwiesen.

zu 6.: Der Hinweis über die Erhaltung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wird zur Kenntnis genommen.

3.1 Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken

- 7 Der noch im weiteren Verfahren zu erarbeitende Umweltbericht muss sich aufgrund der Lage des Plangebietes wesentlich mit Fragen des Artenschutzes befassen. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist hierfür zwingend erforderlich, wie bereits in dem Begründungsentwurf zu dem Bebauungsplanentwurf dargelegt.
- 8 Aufgrund der Zuständigkeit unserer Behörde für das Hessische Programm für Agrarumwelt- und Pflegemaßnahmen (HALM2) sind wir bzw. die Kollegin Heike Kühmichel mit entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen mit Landwirten auch in Hochheim tätig. Das Programm dient der Förderung einer besonders nachhaltigen Landwirtschaft aufgrund der Ziele des Landes, des Bundes und der EU, zudem auch der Arten- und Biotopschutz zählt.
- Im Rahmen unseres Aufgabenbereichs HALM H.2 –Arten- und Biotopschutz im Offenland sind wir u. a. auch am „Runden Tisch Feldhamster“ beteiligt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt hierbei inmitten des Verbreitungsgebietes des im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*), wo es die letzten Jahre in dem Bereich Feldhamsternachweise zu verzeichnen gab bzw. gibt, was durch das jährliche Monitoring eines beauftragten Gutachters als auch der AG Feldhamsterschutz dokumentiert ist.
- So wurden vom beauftragten Gutachterbüro in den letzten Jahren in dem Geltungsbereich Feldhamsterbaue gefunden, so zuletzt im Rahmen des Feldhamster-Monitorings in 2020 alleine 17 Bauten und in 2021 keine mehr. Dies wiederum steht im Gegensatz zu Kartierungen der AG Feldhamsterschutz, die hier zumindest in 2021 entsprechende Nachweise in dem gegenständlichen Bereich führen konnte.
- Wir erachten daher eine Evaluierung der bestehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen und des Maßnahmen-Monitoring im Rahmen der Planaufstellung für unverzichtbar. Grundlage hierfür können dabei nicht nur die artenschutzrechtlichen Aussagen der „Altplanung“ sowie der Untersuchungen zur 2. Änderung sein, wie unter Ziffer 1.6 der Begründung formuliert. Vielmehr ist zu hinterfragen, ob die selbstgeckten Ziele des Primärgutachtens zum Artenschutz aus 2010 erreicht wurden. So sollte z. B. im Rahmen einer Bilanzierung dargelegt werden, wieviel Baue verloren gegangen sind und daraus folgernd wie viele Baue kompensiert werden müssen. So wurden in 2019 gem. Monitoring 35 Feldhamsterbauten festgestellt. Wie im Bericht zum Feldhamster-Monitoring des Jahres 2019 von Gutachterseite auf Seite 9, letzter Absatz, eingestanden, dass „damit die Ausgleichsziele noch immer deutlich verfehlt werden (rechnerisches Ziel: 93 Baue / 20 ha Kartierfläche).“
- ▼ Gemäß dem Monitoring 2020 wurden 28 Feldhamsterbaue festgestellt.
- 9 In dem Zusammenhang verweisen wir ausdrücklich auf eine aktuelles Gerichtsurteil der Zweiten Kammer des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 28.10.2021 (Rechtssache C-357/20) „Vorlage zur Vorabentscheidung – Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Richtlinie 92/43 EWG – Art. 12 Abs. 1 – Strenges Schutzsystem für Tierarten – Anhang IV Buchst. a – *Cricetus cricetus* (Feldhamster) – Ruhe und Fortpflanzungsstätten – Beschädigung oder Vernichtung.“
- Der EuGH stärkt mit dem Urteil den Schutz von Feldhamstern, hier u. a. auch der Schutz vorübergehend nicht genutzter Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldhamsters sowie des Umfeldes.
- 10 Auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfs bezogen, selbst wenn aktuell kein Nachweis über Hamsterbauten vorliegen, so ist bei potentiellen Fortpflanzungsstätten des Feldhamsters auch das Umfeld mit einzubeziehen, wobei im Umfeld gutachterlich bestätigt entsprechende Nachweise vorliegen. Im Übrigen ist der fehlende Nachweis von Hamsterbauten in einer Saison kein Beleg, da die Hamster ihren Standort wechseln.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

zu 7.: Der Hinweis über die Notwendigkeit eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird zur Kenntnis genommen. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist Gegenstand der Planunterlagen zur Entwurfsoffenlage.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Ausführungen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag untersucht die für den Bereich planungsrelevanten Arten. Die Ergebnisse werden in die Planungsunterlagen eingearbeitet und das Fachgutachten ist Gegenstand der Entwurfsoffenlage.

zu 9.: Die Hinweise zum Gerichtsurteil des EuGH werden zur Kenntnis genommen.

Durch die gutachterliche Kartierung sowie durch die Umsiedlungsmaßnahmen für die Feldhamster werden nach jetzigem Planungsstand keine Hamstervorkommnisse mehr im Geltungsbereich erwartet.

zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für den Bereich wurde eine artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet, welches zur Entwurfsoffenlage mitausgelegt wird.

Das Gutachten behandelt insb. die Feldhamsterpopulation im und um das Plangebiet herum. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte mehr zu erwarten sind.

– 4 –

- 11 Was die Empfehlungen des Primärgutachtens angeht, so ist auch nochmals auf den Vorschlag einzugehen, im Bereich der Frankfurter Straße unterirdische Querungsmöglichkeiten für den Feldhamster zu schaffen, um eine Vernetzung der nördlich und südlich gelegenen Feldhamsterflächen zu ermöglichen, was nach hiesigem Kenntnisstand bisher nicht umgesetzt wurde.
- Das höchstrichterliche Urteil des EuGH vom 28.10.2021 ist auch für das vorliegende Bauleitplanverfahren der Stadt Hochheim beachtlich. Hier nicht nur hinsichtlich aktuell erforderlicher Maßnahmen zur Erhaltung und des Schutzes der natürlichen Lebensräume des Feldhamsters und des Umfeldes, sondern explizit des Schutzes der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, um eine erfolgreiche Fortpflanzung zu ermöglichen. In dem Zusammenhang sind ausdrücklich auch die bisher durchgeführten Maßnahmen einer kritischen Evaluierung zu unterziehen.
- 12 Neben dem Feldhamster ist desweiteren in Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Betrachtung auch auf das im weiteren Umfeld vorhandene Rebhuhnvorkommen hinzuweisen. Nach hiesigem Kenntnisstand wurde eine Rebhuhnkartierung durchgeführt, wobei die Untere Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises über entsprechende Erhebungen und Daten zum Rebhuhnvorkommen verfügt, was dort abgefragt werden sollte.
- 13 Wir bitten abschließend um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez.

(Renth)

zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der durchgeführten Umsiedlungsmaßnahmen des Feldhamsters ist eine solche Querungsmöglichkeit nach jetzigem Planungsstand nicht vorgesehen.

zu 12.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist korrekt.

Es wurde eine Rebhuhnkartierung für das Plangebiet durchgeführt. Artenschutzrechtliche Konflikte aufgrund von Rebhühnern sind laut Fachgutachten nicht zu erwarten. Es wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten verwiesen, welches zur Entwurfsoffenlage mitoffengelegt wird.

zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Träger öffentlicher Belange wird zukünftig im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mitbeteiligt.

Der Kreisausschuss

Amt für Bauen und Umwelt
Bauaufsicht

Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim



main-taunus-kreis

Besuchszeiten	vormittags	nachmittags
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr	13.30 - 16.30 Uhr
Donnerstag		13.30 - 17.30 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

Allgemeine Auskünfte über Main-Taunus-Kundenservice
unter 06192-201-2222
Zimmer-Nr. 3.018
Telefon 06192 201-1217
Telefax 06192 201-1892
E-Mail Torsten.Dalle@mtk.org

An das
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wattenberg



Eingang: 04. Juli 2022

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

Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen:
63-0536 BP 05291.20 1300

Auskunft erteilt
Herr Dalle

Datum
24.06.2022

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße"

Grundstück: Hochheim, Frankfurter Straße
Gemarkung: Hochheim
Flur: 59, 65
Flurstücke: 234, 240/2, 242/2, 25/12, 25/13, 34/2, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 153, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187/2, 90/2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Naturschutz:

Artenschutz

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Unterlagen (unter anderem der artenschutzrechtliche Fachbeitrag) haben wir folgende Anmerkungen.

- 1 Wir weisen bereits jetzt vorsorglich darauf hin, dass die im Text erwähnte langfristige Perspektive nach Norden für den 2. Bauabschnitt (S. 10 in der Begründung des Bebauungsplans) äußerst kritisch gesehen wird, da sich dort Feldhamsterhabitate befinden. Weiterhin handelt es sich um eine Ausgleichsfläche mit Maßnahmen für den Feldhamster. Die Planung ist zwar noch nicht Bestandteil des vorliegenden Entwurfs, aber wir weisen dennoch bereits jetzt darauf hin, da die perspektivische Planung Auswirkungen auf die vorliegende Planung hat.
- 2 Im ursprünglichen Bebauungsplan ist entlang der nördlichen Grenze eine Ortsrandeingrünung festgesetzt als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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

Internet
www.mtk.org
DE-Mail:
mtk@mtk.de-mail.de

Bankverbindungen
Taunus-Sparkasse BIC: HELADEF1TSK IBAN: DE57 5125 0000 0000 0250 11
Nassauische Sparkasse BIC: NASSDE55XXX IBAN: DE44 5105 0015 0170 0335 90
Verkehrsankündigung: Bus Linie 405 ab Bf. Hofheim

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt (24.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis über den im Norden anschließenden Bereich wird zur Kenntnis genommen.

Der hier angesprochene 2. Bauabschnitt wurde als 4. Änderung & Erweiterung zur Aufstellung beschlossen. Da sich für den vorliegenden 1. Änderungsbereich das Planziel gewandelt hat und hierfür kein 2. Bauabschnitt vorgesehen ist, bleibt es unklar, ob der genannte 4. Änderungs- und Erweiterungsbereich zukünftig weiterverfolgt wird.

zu 2.: Der Hinweis über die Ortsrandeingrünung aus dem Ursprungsplan wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung wurde angepflanzt und ist bereits vollständig hergestellt. Aus diesem Grund wird dieser Bereich durch eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen planungsrechtlich festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ 1. Änderung

- Die Festsetzung sollte im vorliegenden Entwurf entlang der gesamten nördlichen Grenze aus artenschutzrechtlichen Gründen beibehalten werden, damit eine qualifizierte Ortsrandeingerünung angelegt wird, da fraglich ist, ob eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden überhaupt zukünftig realisierbar ist.
- Die Teilfläche für die 1. Änderung liegt ebenfalls im Aktionsradius des Feldhamsters, da sich dort in den letzten Jahren ebenfalls Baue befanden. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, der noch nicht vorliegt, müsste dies entsprechend berücksichtigt und auch überprüft werden.

Baumpflanzungen

- Im ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan sind nördlich der Frankfurter Straße Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen enthalten. Die Bäume wurden vor Ort nicht gepflanzt. Diesbezüglich wäre ein Ausgleich zu erbringen, falls eine Nachpflanzung an den im Plan vorgesehenen Standorten nicht möglich ist.

Textliche Festsetzung 1.7.3

- Die Festsetzung sollte dahingehend ergänzt werden, dass Teile des Krautsaums über den Winter stehen bleiben als Überwinterungshabitat für Insekten.

- Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 41 a sowie § 44 BNatSchG) sollten entsprechende Festsetzungen für die Beleuchtung des Gewerbegebietes getroffen werden.
- Zur Außenbeleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Lampen verwendet werden, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen. Die Lampen dürfen nur nach unten strahlen (keine Kugelleuchten). Insbesondere sollte die Beleuchtung nicht auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches und auf Vegetationsflächen gerichtet werden.
- Wir verweisen z.B. auf folgende Literatur:

1. Bundesamt für Naturschutz:
„Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ von Schroer, Huggins, Böttcher und Hölker, BfN-Skripten 543 von 2019,
2. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Nachhaltige Außenbeleuchtung – Informationen und Empfehlungen für Industrie und Gewerbe

Klimaschutz:

- Das im Dezember 2019 in Kraft getretene und im Juni 2021 novellierte Klimaschutzgesetz hebt die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand hervor: § 13 Absatz 1 gebietet allen Trägern öffentlicher Aufgaben, den Zweck des Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Dieses Berücksichtigungsgebot konkretisiert die allgemeine Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und kommt bei allen ihren Planungen und Entscheidungen zum Tragen, soweit im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben Entscheidungsspielräume bestehen.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

zu 3.: Der Hinweis auf den Aktionsradius des Feldhamster wird zur Kenntnis genommen.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde ein Artenschutz-Fachgutachten durch das Büro Gall erarbeitet. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Feldhamster werden zum jetzigen Stand der Planung nicht erwartet. Das Fachgutachten ist Gegenstand der Entwurfsoffenlage und wird mitausgelegt.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Standorte der Baumanpflanzungen werden in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen.

Dadurch wird der planungsrechtliche Zustand des Ursprungsbebauungsplanes angenommen, wodurch kein weiterer Ausgleich zu erbringen ist.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 7.: Die Hinweise in Bezug auf den Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan werden weitere Ausführungen über die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Klimaschutzmaßnahmen ergänzt.

Seite -3- zum Schreiben vom 24.06.2022, AZ: 63-0536 BP 05291.20 1300

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

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

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

Auf Grund von § 1 Abs. 7f BauGB ist die Ausrichtung und Neigung von Dachflächen auf eine optimale Solarausbeute hin vorzunehmen. Es sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept von Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

Auf Grund von § 1 Abs. 7e, f BauGB wird empfohlen, ein modernes bedarfsgerechtes Heizsystem mit einer mindestens anteiligen Einbindung erneuerbarer Energien einzusetzen. Dazu wird empfohlen, im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festzusetzen.

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

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

Mit einem Energiekonzept werden die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten ermittelt für:

- die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden (Wärmeschutz, passive Solarenergienutzung)
- die effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien.

Klimaanpassung

- 9 Gemäß der Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Hessen sind für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte wie u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken, zu berücksichtigen.

zu 8.: Die Hinweise über die Erstellung eines Energiekonzeptes werden zur Kenntnis genommen. Die hier angesprochenen Inhalte werden als Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

zu 9.: Der Hinweis zu Klimaanpassungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Es wird eine Fassadenbegrünung über die Anpflanzmaßnahmen sowie weitere Begrünungsmaßnahmen für das Plangebiet festgesetzt, um einen Beitrag zum Mikroklima leisten zu können.

Seite -4- zum Schreiben vom 24.06.2022, AZ: 63-0536 BP 05291.20 1300

Nach § 1 Abs. 7c BauGB sind negative Auswirkungen auf Menschen und Gesundheit zu vermeiden. Beispielsweise kann durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Erste Kreisbeigeordnete

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

Bearbeiter/in Dr. Dieter Neubauer
Durchwahl (0611) 6906-132
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Dieter.Neubauer@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 09.06.2022

Planungsbüro Fischer PmbB

Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ – 1. Änderung
Hier: **Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 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.
- 2 Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
- 3 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 Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.
- 4 Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (09.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis über die Weltkriegsfundstelle im Plangebiet sowie die im näheren Umfeld gelegenen Spuren einer Jungsteinzeitsiedlung werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

zu 2.: Der Hinweis über die potenziell betroffenen Kulturdenkmäler wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Der Hinweis über die Notwendigkeit eines bodenarchäologischen Gutachtens wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Der Vorhabenträger wird entsprechend in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der zusätzlichen geophysikalischen Prospektion konnten jedoch archäologischer Befunde angezeigt werden, die im Rahmen der Prospektion ausgegraben wurden. Darüber hinausgehende Konflikte mit dem Denkmalschutz oder der Archäologie werden daher nicht erwartet.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis wird entsprochen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Dr. Dieter Neubauer
Bezirksarchäologe

Pia Anders

Betreff: WG: Stellungnahme B-Plan Nr. XXXIX, "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" – 1. Änderung, Hochheim am Main

Koordination <koordination@nrm-netzdienste.de>

Gesendet: Montag, 20. Juni 2022 14:06

An: Pia Anders <P.Anders@fischer-plan.de>

Betreff: Stellungnahme B-Plan Nr. XXXIX, "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" – 1. Änderung, Hochheim am Main

Sehr geehrte Frau Anders,

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim
Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße" – 1. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

- 1 vom 23.05.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. XXXIX, „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ – 1. Änderung der Stadt Hochheim am Main grundsätzlich keine Einwände bestehen.
 - 2 Bitte beachten Sie, dass sich im westl. Bereich der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches, insbesondere in der Straße Rheingaubogen, bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, 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 abzustimmen und anzumelden.
 - 3 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
069 213-26259
s.litz@nrm-netzdienste.de
- ▼ Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.
- 4 Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen 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.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Holger Lange

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Netzdienste Rhein-Main GmbH (20.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis textlich auf der Plankarte sowie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Die Hinweise sind auf den genannten Planungsebenen zwingend zu beachten.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger und die Stadt für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger und die Stadt für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Hinweise beziehen sich auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren, auf die Bauausführung bzw. Erschließungsplanung und werden daher in der Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt. Die Hinweise sind auf den genannten Planungsebenen zwingend zu beachten.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger und die Stadt für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ 1. Änderung



Regionaler Verkehrsdienst • Frankfurter Str. 100 • 65795 Hattersheim a. M.

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettengel

Aktenzeichen : 66k12-13-2022-kr.
(bitte bei Antwort angeben)

Dienststelle: Regionaler Verkehrsdienst
Dienstort: 65795 Hattersheim am Main
Frankfurter Straße 100
Bearbeiter : Arne Krummel, PHK
Telefon: (0 61 90) 93 60 - 20
Telefax: (0 61 90) 93 60 - 29
E-Mail: arne.krummel@polizei.hessen.de
Fkt.F.-Mail : rvd.maintaunus.ppw@polizei.hessen.de
Datum: 15.06.2022

Bebauungsplan der Stadt Hochheim am Main
BBP. Nr.: XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“
1. Änderung

Sehr geehrte Frau Anders,

- 1 der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrlicher Sicht keine Einwände gegen den o.a. Bebauungsplan.

2 Ruhender Verkehr

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.
Demnach ist eine Parkplatzbreite von 2,50 m erforderlich, um ein gefahrloses Ein- und Ausparken für mehrspurige Kfz zu ermöglichen.

Kriminalprävention

- 3 Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Polizeipräsidium Westhessen unter nachfolgender Erreichbarkeit mit einzubeziehen:

Polizeipräsidium Westhessen
Stabsbereich E4 - Prävention
Städtebauliche Kriminalprävention
Konrad-Adenauer-Ring 51
65187 Wiesbaden
Polizeioberkommissar Dennis Heß
Tel: 0611/345-1610
Fax: 0611/345-1609
E-Mail: Beratungsstelle.ppw@polizei.hessen.de

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Arne Krummel

Regionaler Verkehrsdienst
Frankfurter Straße 100
65795 Hattersheim am Main

Tel: (0 61 90) 93 60 45 • Fax: (0 61 90) 93 60 - 29
PolFeSoNet: 7-244-45

Internet: www.polizei.hessen.de
rvd.maintaunus.ppw@polizei.hessen.de

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Polizeipräsidium Westhessen, Regionaler Verkehrsdienst (15.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsteht darüber hinaus kein Handlungsbedarf.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Bauausführung, Erschließungsplanung) zu berücksichtigen sind.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger und die Stadt für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Träger öffentlicher Belange wird im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts (Entwurfsoffenlage) berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ 1. Änderung



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt
Hochheim am Main
Burgeffstraße 30 / Le Pontet-Platz
65239 Hochheim am Main

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/13-2022/1**
Dokument-Nr.: **2022/852116**
Ihr Ansprechpartner: Sebastian Martin
Zimmernummer: 3.017
Telefon/ Fax: 06151 12 5038 / 06151 12 8949
E-Mail: sebastian.martin@rpda.hessen.de
Datum: 29. Juni 2022

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main, Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplanvorentwurf Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter
Straße“ – 1. Änderung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 23. Mai 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen gewerblichen Baufläche, geplant. Dies entspricht der regionalplanerischen Festlegung „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“. Die vorgelegte Planung, welche die Festsetzung eines Gewerbegebietes vorsieht, kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die **Ziele der Raumordnung** angepasst gelten.
- 2
- 3 Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sowie Verkaufsstellen, die sich an Endverbraucher wenden, wird begrüßt.
- 4 Die Begründung ist noch um Aussagen zu den Tabellenwerten des RPS/RegFNP 2010 hinsichtlich des Bedarfs an Gewerbeflächen zu ergänzen.
- 5 Hinsichtlich der Dachflächen sollen keine Festsetzungen für Photovoltaiknutzung oder Begrünungen erfolgen, sondern die Nutzung nur ausdrücklich gestattet werden. Gerade im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen, wäre die massive Förderung von eigener Energieerzeugung ohne den Verbrauch weiterer Flächen und ein Höchstmaß an Begrünung um weiterer Erwärmung durch die Neuversiegelung entgegenzuwirken sehr wünschenswert. Eine konkretere Festsetzung wäre daher begrüßenswert.
- 6 Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

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

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Regierungspräsidium Darmstadt (29.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise und Zusammenfassung über die Konformität mit den regionalplanerischen Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung ist folglich an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die entsprechenden Ausführungen um die Flächenangaben in der Begründung ergänzt.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ 1. Änderung

(siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

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

7 **Grundwasser**

Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken.

8 **Bodenschutz**

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

9 Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

10 **Vorsorgender Bodenschutz**

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann.

11 Im Umweltbericht ist nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden aufzunehmen. Hierbei ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen.

Als Datengrundlagen sind (soweit vorhanden) aus dem BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de>) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftli-

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Für dessen noch nicht entwickelten Bereich gelangt ein Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO zur Ausweisung.

zu 7.: Der Hinweis und die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Für das Plangebiet sind keine Einträge in der Altflächendatei beim RP Darmstadt vermerkt.

zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen des Bauantrags, der Bauausführung und der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 10.: Der Hinweis auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB) wird zur Kenntnis genommen.

Bei der vorliegenden 1. Änderung handelt es sich um eine städtebauliche Optimierung eines bereits ausgewiesenen Gewerbegebietes und nicht um eine Neuflächeninanspruchnahme.

zu 11.: Die Hinweise über den Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

- ↓ che Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen.
- 12 Teilflächen im Plangebiet weisen gemäß BodenViewer Bereiche mit hohen bzw. sehr hohen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen auf. Es ist daher von besonders erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugehen. Diese sind zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur bodenfunktionsbezogenen Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten.
- Der noch aufzustellende Umweltbericht sollte Unterlagen für eine sorgsame Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Bereich vorsorgender Bodenschutz nach den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB enthalten. Ob die Fragen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in einem übergeordneten Verfahren (Aufstellung FNP) abgehandelt wurden, sollte aufgenommen sein.
- Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Diese wird durch die Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (http://verwaltung.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006).
- Oberflächengewässer**
Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**
- 13 Zum v. g. Vorhaben bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken
- Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
- Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 14 Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Schmutzwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Beim Einleiten des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering zu halten wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist. Soweit möglich ist Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder im Trennsystem abzuleiten.
- Laut den vorliegenden Informationen ist ein Trennsystem vorhanden.

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

zu 12.: Die Hinweise über die Bodenkompensation werden zur Kenntnis genommen.

Es werden lediglich Flächen überplant, die bereits bauplanungsrechtlich über den Ursprungsplan gesichert sind und für die bereits ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen wurde. Da lediglich eine Anpassung der Planung für das Vorhaben eines oder ggf. mehrerer neuer Unternehmen vorgenommen wird, ist eine erneute Eingriffs-/Ausgleichsplanung nicht erforderlich, sodass hierfür auch keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Durch die Anpassung der Planung zum nächsten Verfahrensschritt erfolgt zudem keine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden im Rahmen der Begründung sowie des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen des Umweltberichtes näher thematisiert. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

zu 13.: Die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan mitaufgenommen.

Die abschließende Wasserbeseitigungslast kann über den Bebauungsplan nicht abschließend quantifiziert werden.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen des Bauantrags, der Bauausführung und der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

- 15 Ein Entwässerungskonzept liegt bislang nicht vor. In der Begründung des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass diese mit dem Entwurf vorgelegt und mit der Fachbehörde abgestimmt werden. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Hinweis

- 16 Grundsätzlich ist das Verwenden versickerungsfähiger Pflaster keine „Versickerung“ im eigentlichen Sinn, sondern eine flankierende Maßnahme zur Verringerung des Niederschlagswasserabflusses auf der Fläche womit zudem der Anteil der versiegelten Fläche verringert wird. Dies ist auch bei eher wasserundurchlässigeren Böden möglich.

Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus den in Punkt 1.6.1 der textlichen Festsetzung genannten Flächen (Gehwegen, Garagenzufahrten, Stellplätzen und Hofflächen) in den Schmutzwasserkanal aus Gründen der Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit sowie aus boden- und wasserschutzrechtlichen Bestimmungen ist grundsätzlich nicht zulässig zumal ein Trennsystem verfügbar ist (Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet). Es sind geeignete Maßnahmen zu treffen um eine Einleitung von verschmutztem Niederschlagswasser in das Trennsystem zu verhindern.

Die angeschlossenen Flächen und die Einleitemengen über das vorhandene Trennsystem in das bestehende Regenrückhaltebecken sind mit dem Betreiber (Stadtwerke Hochheim) abzustimmen. Gegebenenfalls ist dann eine neue Einleiterlaubnis erforderlich. Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken wäre dann neu mit einer Immissionsbetrachtung für den Landwehrgraben abzustimmen.

Abfallwirtschaft

- 17 Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Immissionsschutz

- 18 Aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Vorentwurf.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

- 19 Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Die Informationen werden an den Vorhabenträger und die Stadt für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 15.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und nähere Ausführungen zur Entwässerungskonzeption in der Begründung im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (Entwurfsoffenlage) ergänzt.

zu 16.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauausführung) zu berücksichtigen sind. Die Informationen werden an den Vorhabenträger und die Stadt für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

zu 17.: Der Hinweis und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

zu 18.: Die Hinweise zum Immissionsschutz sowie die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Ca. 100 m südöstlich sowie ca. 170 m nördlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.

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

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

20 Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Aus **weinbaufachlicher Sicht** bestehen ebenfalls keine Bedenken.

21 Zu der Planfläche wurde Ihnen bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum nun rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße“ eine Stellungnahme des **Kampfmittelräumdienstes** übersendet. Da sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben, bitte ich Sie diese Stellungnahme weiterhin zu verwenden und bei der Planung zu berücksichtigen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Sebastian Martin

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

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und klarstellend in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.

Da der Geltungsbereich auf den bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Teil nördlich der Frankfurter Straße begrenzt ist, ist ein *Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten* nicht mehr durch die vorliegende Planung betroffen. Zudem liegen derzeit keine Kenntnisse über das Vorkommen von ehemaligen Bergbauspuren vor. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 20: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienst Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.

Es wurde jedoch bereits eine Sondierung in Auftrag gegeben, die zusätzlich mit einer geophysikalischen Prospektion durchgeführt wurde. Als Resultat ging hervor, dass innerhalb des Plangebietes keine Bombenblindgänger oder ähnliches vorgefunden werden konnte.

Im Rahmen der zusätzlichen geophysikalischen Prospektion konnten jedoch archäologischer Befunde angezeigt werden, die im Rahmen der Prospektion ausgegraben wurden. Darüber hinausgehende Konflikte mit dem Denkmalschutz oder der Archäologie werden daher nicht erwartet.

Die Hinweise werden in die Begründung mitaufgenommen. Darüber hinaus besteht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Hochheim am Main,
Stadtteil Hochheim
"Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. XXXIX - 1. Änderung
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen 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 neuesten 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.

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
H 3707-2022
Ihr Zeichen: Frau Pia Anders
Ihre Nachricht vom: 23.05.2022
Ihr Ansprechpartner: Norbert Schuppe
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Norbert.Schuppe@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de
Datum: 22.06.2022

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (22.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Es wurde eine Sondierung in Auftrag gegeben, die zusätzlich mit einer geophysikalischen Prospektion durchgeführt wurde. Als Resultat ging hervor, dass innerhalb des Plangebietes keine Bombenblindgänger oder ähnliches vorgefunden werden konnte. Im Rahmen der zusätzlichen geophysikalischen Prospektion konnten jedoch archäologischer Befunde angezeigt werden, die jedoch bereits ausgegraben wurden. Darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

- 2 -

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, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://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 gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Norbert Schuppe

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Halili/Anders
Ihre Nachricht: 23.05.2022
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: Frau Kasper
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1533
Telefax: +49 69 2577-1547
Kasper@region-frankfurt.de

14. Juni 2022

**Hochheim am Main 3/22/Bp
Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östlich der Frankfurter Straße, 1. Änderung"
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 zu der Anpassung des Bebauungsplanes an die neu geplanten Vorhaben bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.
- 2 Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist mit der vorgesehenen Festsetzung als „Gewerbegebiet“ aus dieser Darstellung entwickelt. Die Überlagerung mit einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ betrifft die anschließenden Freiflächen aber nicht das Plangebiet (vgl. Begründung S. 5). In Bezug auf die in der Begründung zum Vorentwurf (S. 6) angesprochene langfristig geplante Ortsumgehung weisen wir darauf hin, dass die im RPS/RegFNP 2010 noch dargestellte geplante Trasse im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2030 nicht enthalten ist und daher seitens des Bundes nicht weiterverfolgt wird.
- 3 Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Ursula Kasper
Gebietsreferentin, Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain (14.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind korrekt. Die Ausführungen in der Begründung werden redaktionell, auch im Hinblick auf die aktualisierte Planung, angepasst.

Die Rahmenbedingungen zur Planung haben sich seit der Frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2022 geändert: Der Geltungsbereich wird zum Entwurf aufgespaltet in eine 2. Änderung (bisheriger rechtskräftiger Plan, der überwiegend eine Änderung in der Baugrenzen-Darstellung erfährt) und einer weiteren 3. Änderung und Erweiterung (geplante neue Gewerbeflächen für den endogenen Bedarf).

Ergänzend ist klarzustellen, dass das vorliegende nun reduzierte Plangebiet bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt und über die weitere 2. Änderung erfasst wird. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches wird somit lediglich der Teil beansprucht, der bereits bauplanungsrechtlich gesichert und im Ursprungsplan als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen und nun als Industriegebiet i.S.d. § 9 BauNVO ausgewiesen wird.

Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

Für den künftigen Bereich südlich der Frankfurter Straße (3. Änderung und Erweiterung) müssen bei Fortführung des Verfahrens verschiedene Sachthemen geklärt werden: Zielabweichungsverfahren, Bodenschutz, Landwirtschaft, Naturschutz, Artenschutz, etc.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung redaktionell ergänzt und angepasst.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östlich der Frankfurter Straße, 1. Änderung" in Hochheim am Main, Gewerbliche Baufläche, geplant'

Erstellt am 13.06.2022, Programmversion 38 2.0.6

Kommune/Ortsteil: Hochheim am Main/Hochheim
Realnutzung (Stand 2019): 9990 Freifläche, 9150 Brache, 8110 Ackerland, 5900 Verkehrsgrün
Vorgesehene Nutzung: Gewerbliche Baufläche, geplant
Flur: 65
Größe der Planfläche: 6,8 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Gewerbliche Baufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000, Sukzession

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

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

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

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

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	3,9
Wirkzone	0,2	1,6

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

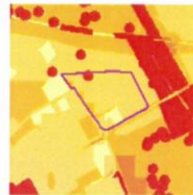
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen (HLNUG 2019)



Raumwiderstand

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

Anlage

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

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

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 15%
Artenschutzmaßnahme (in Planung), Rekultivierung (in Durchführung), Baumgruppen Pflanzung (abgeschlossen), Pflanzung Laubbäume (abgeschlossen)

Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 2%
Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Sonstige Primärröhrichte gem. HLBK), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Alleen gem. HLBK), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Alleen gem. HBKSO10)

Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0,2 ha)
Feldhamster (FFH IV, RL: gefährdet)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 8%
Rohrweihe (VRL I), Feldhamster (FFH IV, RL: gefährdet), Silberreiher (VRL I), Neuntöter (VRL I)

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 1% (0,1 ha)
LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >50-55 dB(A)

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

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 5%
Wohnbebauung, Grünanlage

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

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 11% (0,7 ha)
Verkehrsgrün, Gemeinbedarf, diverse
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 9%
Verkehrsgrün, innerörtl. Straße

Sonstige Biotop

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 2%
Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK06), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Besonders wertvoll (Baumreihen gem. HBKSO10)

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 88% (6 ha)
Hamstervorkommen mit günstigem Erhaltungszustand der Population, Südlicher Blaupfeil (RL: stark gefährdet)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 67%
Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population, Hamstervorkommen mit günstigem Erhaltungszustand der Population, Südlicher Blaupfeil (RL: stark gefährdet)

Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 90% (6,1 ha)
Versiegelungsgrad < 10 %, Versiegelungsgrad 10 - < 25 %

Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

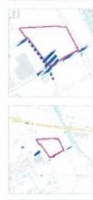
Planfläche: Betroffener Flächenanteil 88% (6 ha)
Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss), Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss)
Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil 73%
Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde aus Löss), Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss)

Relevante Kaltlufteinzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 10% (0,7 ha)
hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m³ je m²s), sehr hohe Empfindlichkeit (sehr geringe Volumenstromdichte > 0 - 30 m³ je m²s)

Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (6,8 ha)
Taunus



Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage

Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil 6%
Kletterwand am Kraftwerk (Pilotgebiet), Regionalpark Rundroute

Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 3% (0,2 ha)
Mittelalterliche/Neuzeitliche Befestigungsanlage



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung
(Wirkfaktoren: Lärmmmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Relevante Kaltluft einzugsgebiete gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen, Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung, Bodenumlagerung und -verdichtung)

Flächen- und Funktionsverluste

für Ertragssichere Böden mit Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Naturpark, Bodendenkmäler, Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Hinweise auf geschützte Arten nach BNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen (Orte)
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

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

Anlage

Eigenbetrieb Stadtwerke - Postfach 11 40 - 65233 Hochheim am Main

Magistrat der Stadt Hochheim am Main
Burgeffstraße 30
65239 Hochheim am Main

**Eigenbetrieb Stadtwerke
Hochheim am Main**
Burgeffstraße 30 / Le-Pontet-Platz
65239 Hochheim am Main
www.Hochheim.de

Datum: 13.06.2022
Zeichen: Abwasserbeseitigung /
700.02

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Christof Unverricht

Bereich: Techn. Abteilung
Telefon: 06146 - 900-450
Telefax: 06146 -
E-Mail: christof.unverricht
@hochheim.de

Büro- / Lieferanschrift:
Lahnstraße 59
65239 Hochheim am Main

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag
09.00- 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung
Taunus-Sparkasse Hochheim
BLZ 512 500 00
Konto 221 80 89
IBAN DE 19 5125 0000 0002 2180 89

Steuer-Nummer
043 226 02405

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main,
Bebauungsplan Nr. XXXIX "Gewerbegebiet östliche Frankfurter Straße"
- 1. Änderung;**

**Bezug: Schreiben Planungsbüro Fischer vom 23.05.2022 zur Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIX sieht eine Änderung der baulichen Nutzbarkeit der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke vor. Die Flurstücke 127 und 168 Teilfläche werden erstmals beitragspflichtig durch die Änderung von Straßenverkehrs- bzw. Grünfläche in Baufläche; für die Flurstücke 169/1 und 169/2 ist die Änderung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 2,4 zu veranlassen. Nach Erlangung der Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplans erheben die Stadtwerke hierfür den Wasserbeitrag nach der Wasserversorgungssatzung (WVS) und den Abwasserbeitrag nach der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Hochheim am Main. Gemäß der als Anlage beigefügten Berechnung ergibt die Nachveranlagung auf Grundlage des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung einen Wasserbeitrag von 62.110,61 EUR und einen Abwasserbeitrag von 334.023,41 EUR.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Christof Unverricht

Anlage

Berechnung Nachveranlagung Wasser- und Abwasserbeitrag

Stadtwerke Hochheim am Main (13.06.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches auf den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. XXXIX „Gewerbegebiet östlich Frankfurter Straße“ von 2012, entspricht das seitdem bauplanungsrechtlich gesicherte Regenrückhaltebecken nun den vorhandenen Kapazitäten.

Da außerdem bereits ein wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid erteilt wurde, besteht somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorliegend kein weiterer Handlungsbedarf.

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m2]	Bebauungsplan Nr. XXXIX	Nutzung	GFZ	Geschossfläche [m2]	Abwasserbeitrag 11,67 EUR/m2 Faktor	EUR	Wasserbeitrag 2,17 EUR/m2 Faktor	EUR
1	65	127	4.198	1. Änderung Vorentwurf 05/2022	GE	2,4	10,075	1	117.577,58	1	21.863,18
			4.198	Satzung 06/2012	Straße	0,0	0		0,00		0,00
2	65	168 Teilfl.	3.000	1. Änderung Vorentwurf 05/2022	GE	2,4	7.200	1	84.024,00	1	15.624,00
			3.000	Satzung 06/2012	Grün	0,0	0		0,00		0,00
3	65	169/1	790	1. Änderung Vorentwurf 05/2022	GE	2,4	1.896	1	22.126,32	1	4.114,32
			790	Satzung 06/2012	GE1	1,2	948	-1	-11.063,16	-1	-2.057,16
4	65	169/2	8.666	1. Änderung Vorentwurf 05/2022	GE	2,4	20.798	1	242.717,33	1	45.132,53
			8.666	Satzung 06/2012	GE1	1,2	10.399	-1	-121.358,66	-1	-22.566,26
Summe									334.023,41		62.110,61

Abwägung der Stellungnahmen zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 & § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage