



Hochheim am Main
wein & sektstadt

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

Bebauungsplan Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ im Stadtteil Hochheim

hier: Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.06.2022, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. In derselben Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 08.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Neuordnung und Gliederung von Innenbereichsflächen des bestehenden Siedlungsgebiets dient. Die weiteren Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB sind gegeben.

Hinweis zu Umweltbelangen:

Gemäß §13a Abs.2 BauGB wird von der förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB abgesehen. Unabhängig davon werden die Umweltbelange im Verfahren gemäß §2 Abs.3 BauGB planerisch berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ hat eine Größe von rund 42.817 m² (4,28 ha) und ist der Bekanntmachung beigefügt.

Ziele und Zwecke der Planung

Die bestehende Lidl-Filiale am Standort Frankfurter Straße 67 im Stadtteil Hochheim mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² soll abgerissen und durch einen Neubau mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² ersetzt werden. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. §34 BauGB. Die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung soll auf dem Wege der Bauleitplanung durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Gewerbe“ gem. §11 BauNVO geschaffen werden.

Im näheren Umfeld des Verbrauchermarktes befinden sich beidseits der Frankfurter Straße gewerblich genutzte Liegenschaften. Für diese Flächen zwischen der Rüdeshheimer Straße, der Feldbergstraße

und der Altkönigstraße liegt bislang ebenfalls kein Bebauungsplan vor. Für das Grundstück Frankfurter Straße 60 liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung von Wohnhäusern vor.

Unmittelbar angrenzend an dem vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ befinden sich über verschiedene Bebauungspläne festgesetzte Allgemeine Wohngebiete. Die Sicherung der innerstädtischen Gewerbeflächen ebenso wie die planungsrechtliche Steuerung der vorhandenen Gemengelage einschließlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten soll über den Bebauungsplan XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ erfolgen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ mit Begründung sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wird gemäß §3 Abs.1 BauGB in der Zeit

von Montag, 12.02.2024 bis einschließlich Freitag, 15.03.2024

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- Auf der Internetseite der Stadt Hochheim am Main www.hochheim.de unter „Rathaus“ → „Dienstleistungen A-Z“ → „Bebauungsplan“ (<https://www.hochheim.de/Rathaus/Dienstleistungen-A-Z/Bebauungsplan>)
- Auf der Internetseite der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)
- auf dem zentralen Internetportal der Bauleitplanung in Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/>

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die genannten Unterlagen in der Leuchter Villa, Stadtplanungsamt, Burgeffstr. 15, 65239 Hochheim am Main, während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung ausgelegt. Diese sind montags, dienstags, mittwochs und freitags von 8.30 - 12.00 Uhr, montags von 14.00 bis 16.00 Uhr und donnerstags von 14.00-18.00 Uhr. Während der Dienststunden und bei geschlossener Eingangstür der Verwaltung kann durch „Klingeln“ oder auf „telefonischen Zuruf“ die Tür geöffnet werden.

Sollten Erläuterungen zu den Auslegungsunterlagen benötigt werden ist eine telefonische Voranmeldung unter Tel. Nr. 06146 / 900-161 erforderlich.

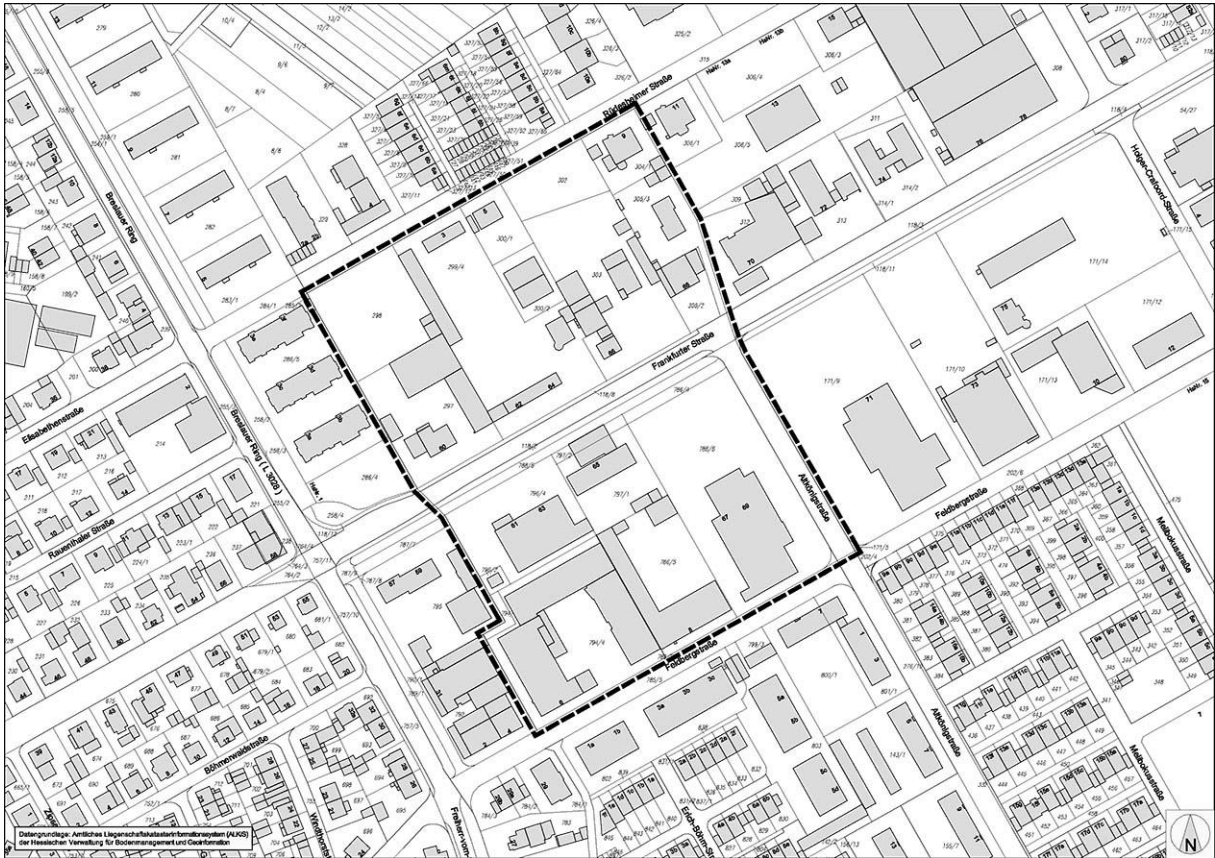
Jedermann hat während dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Abgabe von Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail). Stellungnahmen sollen elektronisch an anastasija.stieglitz@hochheim.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können. Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Über die abgegebenen Stellungnahmen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung in öffentlicher Sitzung. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit.

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Hochheim am Main gem. §4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten auf die Planergruppe ROB GmbH, Architekten+Stadtplaner, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach / Ts. übertragen.



**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“
(unmaßstäblich)**

Hochheim am Main, den 24.01.2024

DER MAGISTRAT DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

gez. Dirk Westedt

Bürgermeister

Veröffentlicht am 02.02.2024