

MAGISTRAT DER STADT MÜHLHEIM AM MAIN

# **Bebauungsplan 43.4**

## **Gewerbegebiet Dietesheim**

Gemarkung Dietesheim - Flur 3

### **Begründung**

FB VII, Sachgebiet Stadtplanung

Mühlheim am Main, den 01.09.2022

**Inhalt**

1.	Planungsanlass und Planungsziel	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Übergeordnete Planungen	3
4.	Bebauungsplan 43a Sportanlage Dietesheim	4
5.	Bestand	5
6.	Planung	6
7.	Erschließung	6
8.	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
9.	Hinweise	8
10.	Kosten des Bebauungsplans und Bodenordnung	10
11.	Planungsstatistik	10

**1. Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.03.2018 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 43 „Gewerbegebiet Dietesheim“ (43.4) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hauptziele des Bebauungsplanverfahrens sind

- die Struktur des Gewerbegebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln mit Produktions-, Handels- und Handwerksbetrieben,
- den Erhalt und die Entwicklung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt und den Wohnquartieren sicherzustellen,
- sowie die Entwicklung bezüglich Vergnügungsstätten und Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs, Sexshops und Sexkinos und ähnlicher sexuell geprägter Betriebe durch Festsetzungen zu regeln, um einer möglichen Beeinträchtigung der Gewerbegebietsstruktur (Trading-Down-Effekt) und Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen entgegenwirken zu können.

**Geltungsbereich**

Der ca. 3,2 Hektar große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Dietesheim, Flur 3, Flurstücke 410, 411, 412/5, 416/1 und die Flurstücke 438, 439, 440/1, 440/2, 441 sowie die Flurstücke 443/2, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451.

**2. Rechtsgrundlagen**

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Hessische Bauordnung (HBO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg)

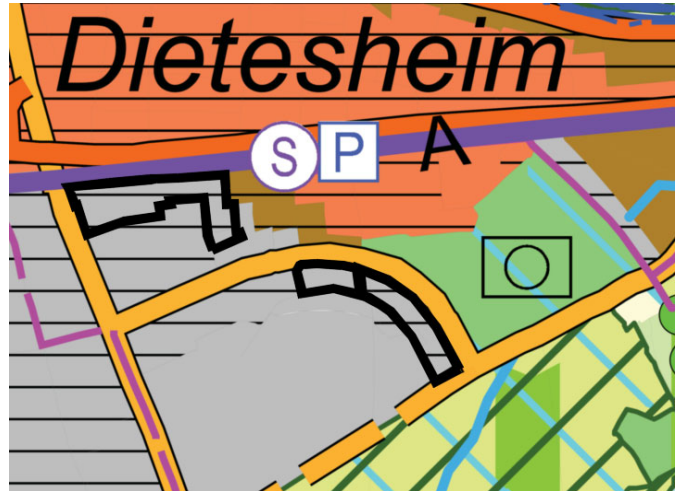
### 3. Übergeordnete Planungen

#### Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird die Stadt Mühlheim am Main als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft.

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet Bestand“ dargestellt.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main zeichnet den gesamten Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (Bestand) aus. Sowohl die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan als auch die Anpassung an die Ziele der Raumordnung sind damit gegeben.



Unter Punkt 3.4.3-3 führt der Regionalplan Südhessen explizit als zu beachtendes Ziel der Raumordnung aus:

„Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten (Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

#### Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Im Geltungsbereich befindet sich kein Natura-2000-Gebiet. Das Plangebiet befindet sich nahe dem FFH-Gebiet „Donsenhard“ (südlich von Gewerbegebiet 2). Die kürzeste Entfernung zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet beträgt ca. 70 m.

Die Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie sind: Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte, Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes, Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben aufgrund der räumlichen Entfernung keine negativen Auswirkungen auf die festgelegten Erhaltungsziele des FFH-Gebietes.

## Landschaftsplan

Landschaftsplan (Entwicklungskarte 2001, des früheren Umlandverbandes Frankfurt)

Der Landschaftsplan des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt vom März 2001 trifft folgende Aussagen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:



Erhalt der Durchgrünung in Teilen des östlichen Teilgebietes (Bestand Juli 1991).

Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen (Bestand Juli 1991) im westlichen Teilgebiet.



### Regelungen und Maßnahmen

Gebiete, die wegen ihrer besonderen Lage, Größe, Schönheit oder Funktion für den Naturhaushalt, für das Orts- und Landschaftsbild oder für die Naherholung zu schützen und zu entwickeln sind (§ 3 (2) Ziff. 8 HENatG)

-  Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991
-  Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991

## Altlasten

Altlasten sind keine bekannt.

An den Geltungsbereich angrenzend befinden sich verfüllte Kiesgruben:

Abbildung: Flächen der ehemaligen Kiesgruben, Trischler und Partner, Darmstadt 1992



## 4. Bebauungsplan 43a Sportanlage Dietesheim

Im Bebauungsplan 43a vom 16.05.1975 der Stadt Mühlheim am Main ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan 43a ist westlich der Bischof-Kaiser-Straße auf max. vier Vollgeschosse und eine GRZ von 0.8 und eine GFZ von 2.2 begrenzt bzw. für den südöstlichen Teilbereich auf zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0.8 und einer GFZ von 1.6.





## 5. Bestand

Das Plangebiet ist erschlossen und entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet bebaut. Eine zusammenhängende Grünfläche befindet sich im GE 1 im östlichen Bereich. Die Grünfläche stellt sich im Bestand als Rasenfläche mit einzelnen Bäumen da.



Luftbilder: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation 2017

## 6. Planung

Der Bebauungsplan konkretisiert die Nutzungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbegebietes. Sowohl die Art der baulichen Nutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert.

## 7. Erschließung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

Verkehrlich sind die beiden Teilbereiche erschlossen über die Dieselstraße bzw. über den nördlichen Teil der Daimlerstraße.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des 500 Meter-Radius zum S-Bahn-Haltepunkt Dietesheim nordöstlich des Geltungsbereiches sowie innerhalb des 500 Meter-Radius zu den Bushaltestellen Spessartstraße / Dieselstraße im Südwesten des Gebietes. Seit dem 1. August 2022 wird zusätzlich ein nachfrageorientiertes Angebot (Hopper) eingesetzt, das haltestelleunabhängig die Nahmobilität sicherstellt.

## 8. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden im Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen Bordelle, Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführungen von Sex- und Pornofilmen (z.B. Video - Kabinen), Bordelle und Einrichtungen mit Bordellcharakter ausgeschlossen.

Betriebe des Einzelhandels mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten sind gemäß § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

Als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Sortimente werden folgende Waren definiert:

- Sortimente der Grundversorgung / des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren)
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunsthandwerkliche Artikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren
- Computer, Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe,
- Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung
- Musikalienhandel, Bild- und Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung
- Campingartikel, Fahrräder

Die Einrichtung von Verkaufsflächen sind gemäß § 1 (9) BauNVO nur zulässig für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Begründung: Die Festsetzung zu Beherbergungsbetrieben dient der Klarstellung des durch das Bundesverwaltungsgericht dargelegten Sachverhaltes, dass Beherbergungsbetriebe in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, im Gewerbegebiet unzulässig sind.

Bordelle, Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sexkinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführungen von Sex- und Pornofilmen (z.B. Video - Kabinen), Bordelle und Einrichtungen mit Bordellcharakter werden gemäß § 1 (9) BauNVO im Geltungsbereich aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, um die Struktur des Gewerbegebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln mit Produktions-, Handels- und Handwerksbetrieben.

Die Einzelhandelsstrategie besteht aus zwei Elementen: Zum einen werden Einzelhandelsgeschäfte, die zentrenrelevante Sortimente und Waren der Nahversorgung anbieten, aus Gewerbegebieten ferngehalten und zum anderen werden erhebliche Anstrengungen unternommen, neue Läden in den Wohn- und Mischgebieten anzusiedeln und die Innenstadt zu stärken bzw. die Rahmenbedingungen zu schaffen, die bestehenden Geschäfte zu erhalten.

Die Ziele, die damit verbunden sind, sind der Erhalt und die Schaffung von Standorten des Lebensmitteleinzelhandels, die fußläufig erreichbar sind, damit auch nicht motorisierte Bevölkerungsteile, insbesondere alte Menschen sowie Kinder und Jugendliche Waren des täglichen Bedarfs selbständig einkaufen können. Die seit mehr als 25 Jahren verfolgte Einzelhandelsstrategie wird nunmehr durch das im Raumordnungsplan Südhessen formulierte Ziel gestärkt: Unter Punkt 3.4.3-3 führt der Regionalplan Südhessen explizit als zu beachtendes Ziel der Raumordnung aus: „Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten (Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.“

### **Maß der baulichen Nutzung**

Für das Gebiet GE 1 wird festgesetzt:

GRZ von 0.8 und eine GFZ von 2.2 und maximal 4 Vollgeschosse.

Für das Gebiet GE 2 wird festgesetzt

GRZ von 0.8 und eine GFZ von 1.6 und maximal 2 Vollgeschosse.

Begründung: Im Geltungsbereich sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig (westlich der Bischof-Kaiser-Straße) bzw. zwei Vollgeschosse in dem südöstlichen Teilbereich entsprechend dem Bebauungsplan 43a.

### **Mindestgröße der Grundstücke**

Die Mindestgröße der Grundstücke im GE 1 wird festgesetzt auf 1.500 m<sup>2</sup>

Die Mindestgröße der Grundstücke im GE 2 wird festgesetzt auf 1.200 m<sup>2</sup>

Begründung: die Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 43 a übernommen und gilt damit seit dem Jahr 1975. Der Charakter des Gewerbegebietes wird u.a. mit dem Grundstückszuschnitt erhalten. Die Erschließung insbesondere im GE 1 ist auf die Mindestgröße der Grundstücke ausgelegt.

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen 20% der Grundstücksflächen der Baugrundstücke nicht versiegelt, weder über- noch unterbaut werden. Ausnahmen sind innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, möglich.

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Im GE 1 sind große und mittelgroße Bäume nur im Abstand von mindestens 15 Metern zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zulässig.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

Zur Begrünung empfohlene Gehölzarten:

### **Mittelgroße Bäume**

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Ostrya carpinifolia	- Gemeine Hopfenbuche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus spec.	- Ulme

### **Kleinkronige Bäume (dritter Ordnung)**

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	- Burgen-Ahorn
Amelanchier lamarckii 'Ballerina'	- Felsenbirne
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	- Thüringische Mehlbeere

### **Freiwachsende Hecken**

Cornus mas	– Kornelkirsche
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Corylus avellana	– Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	– Liguster
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa spec. (in Sorten)	– Rosen
Ribes spec.	– Johannisbeere
Sambuca nigra	– Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	– Wolliger Schneeball

Begründung: Mit der Festsetzung werden Anforderungen an Grundstücksfreiflächen konkretisiert in Bezug auf die Mindestgröße der unversiegelten Flächen und deren Bepflanzung. Die Festsetzungen entsprechen dem Ziel des Landschaftsplans, die Begrünung auf ein Mindestmaß zu erhöhen. Im GE 1 sind große und mittelgroße Bäume nur im Abstand von mindestens 15 Metern zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs zulässig. Dies ist dem notwendigen Abstand zur Bahn geschuldet.

## **9. Hinweise**

### **Schutz vor Vernässung**

Durch den schwankenden Grundwasserspiegel kann es zu Vernässungen des Bodens kommen. (Grundwasserflurabstände 2-3 m, Quelle: Ganglinie Landesgrundwasserdienst Grundwasser-Messstelle 508079)



**Altablagerung 438.008.020-000.024**

Es handelt sich hierbei um eine zwischen 1920 und 1948 verfüllte ehem. Sand-/Kiesgrube mit einer vermuteten Ausdehnung über 8.500 m<sup>2</sup> in der heutigen Daimlerstraße 8-10 (Flur 3, Flurstück-Nr. 412/5). Als eingebrachte Abfallart ist Bauschutt bekannt, andere Abfallarten werden vermutet. Eine qualifizierte Oberflächenabdeckung ist nicht vorhanden. Ein Einfluss der Ablagerungssubstanzen auf das Grundwasser wird angenommen, da die Abfälle bis ins angeschnittene Grundwasser verfüllt wurden. Eine allgemeine Bewertung ordnet der Altablagerung ein sehr großes Gefährdungspotential für die Umwelt zu.

**Altablagerung 438.008.020-000.027**

Bei dieser Altablagerung handelt es sich nach Aktenlage um die Verfüllung von 2 ehem. Sand-/Kiesgruben zwischen 1930 und 1972. Die Gruben sollen einen Umfang von ca. 5000 m<sup>2</sup> umfassen und illegal mit Bauschutt und Glasabfällen verfüllt worden sein. Aufgrund fehlender Dichtungen wird auch für diese Altablagerung ein großes Gefährdungspotential für die Umwelt abgeschätzt. Die angenommene Lage der Ablagerungen befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Teilgebietes GE 2. Da bisher keinerlei Erkundungsmaßnahmen an dieser Fläche vorgenommen worden sind, können die Grenzen nicht eindeutig benannt werden. Eine Überschneidung mit dem Teilgebiet GE 2 ist daher möglich.

**Altlasten / Bodenschutz**

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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

**Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Dabei sind die Funde und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

**Kampfmittel**

Der Geltungsbereich entlang der Bahntrasse liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Konkrete Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor, jedoch muss mit Kampfmitteln im Untergrund grundsätzlich gerechnet werden. Im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist die Sondierung anzufragen über das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

**Bauzaun Baumschutz**

Soweit im GE 2 zwischen Bischof-Kaiser-Straße und Lämmerspieler Weg an den südlichen Grenzen Baumaßnahmen stattfinden, ist der südlich anschließende Waldbestand durch einen Bauzaun zu schützen.

**Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.“

**10. Kosten des Bebauungsplans und Bodenordnung**

Für die Stadt Mühlheim am Main ist die Realisierung des Bebauungsplanes nicht mit Kosten verbunden. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

**11. Planungsstatistik**

Geltungsbereich ca.	32.000 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung)	230 m <sup>2</sup>
Überbaubare Fläche Hauptnutzung	25.400 m <sup>2</sup>
Zu begrünende Fläche	6.000 m <sup>2</sup>

Mühlheim am Main, den 01.09.2022

Till Böttcher