

**Zusammenfassende Erklärung**  
**zum Bebauungsplan 43 4. Änderung (43.4) „Gewerbegebiet Dietesheim“**  
**gem. § 10a Abs. 1 BauGB**  
*Umwelterklärung*

**Anlass und Ausgangslage der Bebauungsplanänderung**

Anlass zum Aufstellungsbeschluss sind Veränderungen der bestehenden Nutzungen. Der bestehende Bebauungsplan von 1975 (43.1) enthält keine hinreichende Regelung zur Erhaltung der Gewerbegebietsstruktur.

Der Gewerbestandort zeichnet sich durch eine nahezu vollständige Bebauung und Versiegelung aus. Bis auf eine größere private Grünanlage mit Rasenflächen existiert Vegetation nur rudimentär.

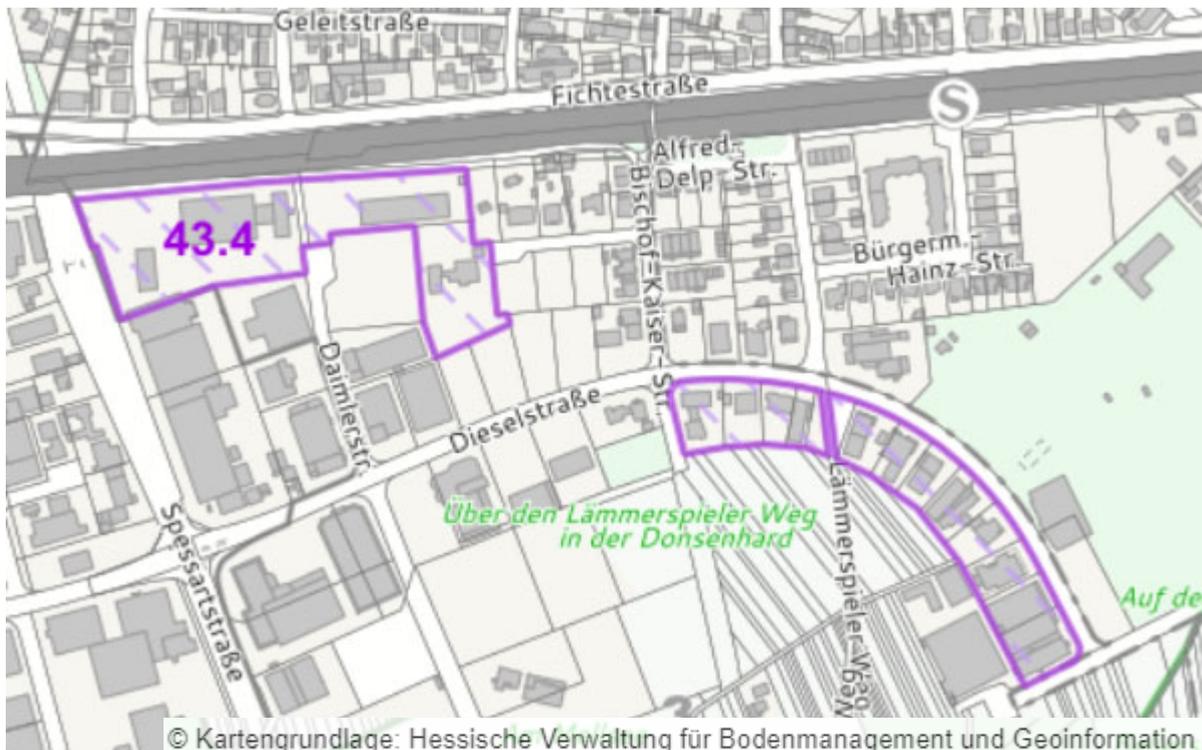
**Ziel des Bebauungsplanes**

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 südlich der Bahn und westlich der Spessartstraße und die Flurstücke südlich der Dieselstraße 438, 439, 440/1, 440/2, 441 sowie die Flurstücke 443/2, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451.



## **Festsetzungen und Hinweise, Auszug )\***

*)\* die vollständigen Festsetzungen und Hinweise sind dem Plan zu entnehmen*

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Maß der baulichen Nutzung: GRZ von 0.8 und eine GFZ von 2.2 und maximal 4 Vollgeschosse bzw. GRZ von 0.8 und eine GFZ von 1.6 und maximal 2 Vollgeschosse.

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.

Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

Es werden Gehölzarten zur Begrünung empfohlen (Pflanzliste).

Die Altablagerung 438.008.020-000.024 im westlichen Geltungsbereich ist im Plan gekennzeichnet. 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 Ablagerungsstoffe 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.

Auf die Errichtung eines Bauzaunes zum Schutz der Bäume bei Baumaßnahmen entlang der Gehölze im östlichen Geltungsbereich entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird hingewiesen.

## **Planungsalternativen**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der geringen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung nicht in Betracht.

## **Verfahrensablauf )\***

*)\* auf dem Bebauungsplan sind die Verfahrensschritte vermerkt*

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 01.03.2018 wurde am 13.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.09.2021 wurde vom 08.09.2021 bis 08.10.2021 durchgeführt. Die Behörden wurden ab dem 1.9.2021 beteiligt gem. § 4 Abs.1 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 19.05.2022 wurde am 24.05.2022 bekannt gemacht und vom 31.05.2022 bis 01.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegt. Die Behörden wurden ab dem 1.06.2022 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Satzung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.10.2022 beschlossen.

## **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

## **Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Der nachsorgende Bodenschutz wurde im Entwurf hinreichend betrachtet.
- Die rechtlich relevanten Fragestellungen zum Artenschutz und zu möglichen Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet wurden im Entwurf im Rahmen des Umweltberichtes und der Begründung zum B-Plan abgearbeitet.
- Die Festsetzung, nach der das Anlegen von Schottergärten nicht zulässig ist, wurde im Entwurf ergänzt.
- Im Entwurf wurden Pflanzfestsetzungen mit Artenliste und Qualitätsvorgaben konkretisiert.
- Der Hinweis auf den Bauzaun zum Schutz der an das Plangebiet südlich angrenzenden Gehölze wurde im Entwurf ergänzt.

Folgende Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden:

- Zum vorsorgenden Bodenschutz wurde ein bodenfachliches Gutachten zu der Altablagerung Nr. 438.008.020-000.024 angeregt. Der Anregung, im Rahmen der Bauleitplanung ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen, wurde nicht nachgekommen. Es handelt sich bei der im Geltungsbereich vermuteten Altfläche um ein Privatgrundstück.
- Eine Festsetzung zur Dach- bzw. Fassadenbegrünung wurde nicht aufgenommen, da es sich um ein vollständig bebauten Gebiet handelt, in dem die Festsetzung nur schwer eine Wirkung entfalten kann.

Magistrat der Stadt Mühlheim am Main, den 20.10.2022