

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Flörsheim am Main

Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim

hier: Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ im Stadtteil Flörsheim nebst Begründung (mit Umweltbericht) wird gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Zeit vom 23. März 2026 bis einschließlich 24. April 2026

auf der Internetseite der Stadt Flörsheim am Main unter www.florsheim-main.de Rubrik Bürgerservice / Stadtverwaltung / Amtliche Bekanntmachungen veröffentlicht und wird zudem über das zentrale Internetportal des Landes Hessen unter https://bauleitplanung.hessen.de zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen in Papierform während der o.g. Veröffentlichungsfrist im Verwaltungsgebäude der Stadt Flörsheim am Main, Erzbergerstraße 14, Stadtbauamt, Fachbereich Stadtplanung, 1. Stock, Zimmer Nr. 102, während der folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegt:

montags bis mittwochs von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr.

Das Plangebiet (Teilplan A) liegt südwestlich der Kernstadt zwischen den Siedlungsflächen des Ortsteiles Keramag/Falkenberg im Westen und den bestehenden Gewerbeflächen an der Straße „Hochgewann“ im Osten. Im Norden wird das Plangebiet durch die L 3028 (Hochheimer Straße) begrenzt, im Süden reicht es bis an die Bahnlinie Frankfurt-Wiesbaden heran.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der das geplante Gewerbegebiet beinhaltet (Teilplan A), umfasst in der Gemarkung Flörsheim Flurstücke der Flur 29 bis 33.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes B, der für eine artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmefläche in den Gesamtgeltungsbereich aufgenommen wird, befindet sich südlich des Teilplanes A in der Nähe des Mainufers und betrifft in der Gemarkung Flörsheim, Flur 33, Teile der Flurstücke Nr. 209/4 und 210/5.

Der räumliche Geltungsbereich des Teilplanes C, der ebenfalls aus Gründen des Artenschutzes in den Gesamtgeltungsbereich aufgenommen wird, befindet sich nördlich des Teilplanes A im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich der Stadt, ca. 330 m südlich der Flörsheimer Warte und betrifft in der Gemarkung Flörsheim, Flur 1, das Flurstück Nr. 128.

Die einzelnen Teilgeltungsbereiche sind aus den beigefügten Katastrauszügen ersichtlich.

Auszug aus dem Kataster mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West V.2“ (Teilplan A) Auszug aus dem Kataster mit dem räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes B Auszug aus dem Kataster mit dem räumlichen Geltungsbereich des Teilplanes C

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Stadt verfügbar:

1. Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“

1. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“

In dem Begründungsentwurf zum Bebauungsplan, erstellt vom „planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer“ mit Stand Dezember 2025, werden u.a. die Ziele und Zwecke der Planung, die übergeordnete Planung, das bestehende Planungsrecht, die Bestandsituation und die beabsichtigte Planung dargelegt.

2. Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“

In dem Entwurf des Umweltberichtes, erstellt vom „planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer“ mit Stand Dezember 2025, werden u.a. die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaftsbild, Kulturgüter und deren Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen untersucht und bewertet.

Die Grundlage hierfür bilden die nachfolgend näher beschriebenen Fachbeiträge und Stellungnahmen:

II. Fachgutachten und fachgutachterliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West V.2“

1. Bestandskarte Teilplan A, planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern, August 2022

• Wesentliche Themen: Bestandserfassung; Biotoptyp- und Nutzungstypenkartierung

2. Bestandskarte Teilplan B, planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2025

• Wesentliche Themen: Bestandserfassung; Biotoptyp- und Nutzungstypenkartierung

3. Bilddokumentation und Einordnung brachgefallener Streuobstbestände, planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern, 17.09.2024

• Wesentliche Themen: Beschreibung und Bewertung der Streuobstbestände im Plangebiet

4. Geo- und abfalltechnischer Bericht Nr. 10695.2/G1 – Baugrunderkundung sowie ergänzende versickerungstechnische Beratung, ab-

falltechnische Untersuchungen (EBV), ITC Ingenieure GmbH, Gernsheim, 15.03.2023

• Wesentliche Themen: Boden; Baugrund; Versickerung; Rammkernsondierungen; abfalltechnische Untersuchungen

5. Verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Juli 2023

(Korrekturen vom 17. Januar 2025)

• Wesentliche Themen: verkehrliche Erschließung; Verkehrsmengen; Verkehrsprognose; Leistungsfähigkeit

6. Schalltechnische Untersuchung, Aktenzeichen: 20220017-809-1, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, 10.02.2025

• Wesentliche Themen: Anforderungen an den Schallschutz; Verkehrs- und Anlagenlärmbeurteilung; Emissionsermittlung; Festsetzungen zum Schallschutz; Schallimmissionskontingente für Gewerbellärm

7. FFH-Vorprüfung, planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2025

• Wesentliche Themen: Ermittlung von Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes „Falkenberg und Geisberg bei Flörsheim“

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2025

• Wesentliche Themen: Erfassung, Bewertung und Bilanzierung der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen

9. Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden, Umwelt- und Landschaftsplanung M.A. Geogr. Andrea Brenker, Darmstadt, 17.12.2025

• Wesentliche Themen: Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff; Kompensationsbedarf

10. Klimaxpertise, ÖKOPLANA, Mannheim, 07. Juni 2024

• Wesentliche Themen: Klimaökologische Situation; Kaltluftströmungsgeschichten; Belüftungssituation; thermische/bioklimatische Umgebungsbedingungen; Klimaökologische Planungsbewertung

11. Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG, Büro für Umweltplanung Dr. J. Winkler, Rimbach, 07. Oktober 2024

• Wesentliche Themen: Darstellung des Untersuchungsraumes und Methodik; Bestandserfassung der Arten; Wirkungsanalyse (Betroffenheit der Artengruppen); Maßnahmenfeststellung (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen [CEF], Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, sonstige Artenschutzmaßnahmen)

12. Luftbild mit Trägerbäumen für Fledermaus- und Nistkästen, Planungsbüro Gall, Butzbach, Oktober 2025

• Wesentliches Thema: Trägerbäume für Fledermauskästen und Vogelnistkästen

III. Informationen in Gestalt von Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den anerkannten Naturschutzvereinigungen und Nachbargemeinden

1. Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.1 Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 04.11.2011 und vom 20.12.2023

• zu den Themen: Regionaler Flächennutzungsplan 2010; Bodenschutz; Oberflächengewässer (Überschungsgebiet, Gewässerrandstreifen); Niederschlagswasserverwendung; Immissionschutz; Achtungsabstand zum Störfallbetrieb; Bergaufsicht; Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen; Gehölzbestände; Kompensationsmaßnahmen

1.2 Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 11.12.2023

• zu dem Thema: Kampfmittelbelastung und -räumung

1.3 Stellungnahme des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vom 23.03.2011 und des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain vom 21.12.2023

• zu den Themen: Regionaler Flächennutzungsplan 2010; FFH-Vorprüfung; Daten aus der strategischen Umwelprüfung (SUP)

1.4 Stellungnahmen des Kreisausschusses des Main-Taunus-Kreises vom 28.04.2011 und vom 15.12.2023

• zu den Themen: Erhalt von Gehölzstrukturen; Artenschutz; Schutzgut Landschaftsbild; Wasser- und Bodenschutz; Kulturdenkmale

1.5 Stellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich ländlicher Raum, Bad Homburg v.d.H. vom 15.03.2011

• zu den Themen: Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen; Kompensationsmaßnahmen/Ökotopte

1.6 Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (hessenARCHÄOLOGIE) vom 06.04.2011 und vom 07.11.2023

• zu den Themen: Bodendenkmalschutz; archäologisches Gutachten

1.7 Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (Bau- und Kunstdenkmalpflege) vom 07.11.2023

• zu den Themen: Kulturdenkmäler „Kalkbrennöfen“ und „Eisenbahnbrücke Flörsheim“

1.8 Stellungnahme des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt vom 28.03.2011 und von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden vom 28.03.2024

• zu den Themen: Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung des Plangebietes; Bauverbots-

zone; Straßenentwurfplanung; Entwässerung der Landesstraße; Radverkehr; Trassierung neuer Radwegverbindung

1.9 Stellungnahme der Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH Niederlassung Frankfurt/Main vom 28.03.2011 und der DB AG – DB Immobilien Frankfurt/Main vom 13.12.2023

• zu den Themen: Abstimmung bei Baumaßnahmen; Emissionen durch Bahnbetrieb; Zuwegung zu den Bahnanlagen; Fernmeldekabeltrasse; Sicherung der Bahnanlagen; Haftungspflicht

1.10 Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes Frankfurt/Main vom 10.03.2011 und vom 22.11.2023

• zu den Themen: Eisenbahnstrecke 3603 Frankfurt – Wiesbaden; Sicherung des Bahnbetriebs

1.11 Stellungnahmen der Fraport AG Frankfurt/Main vom 14.03.2011 und vom 08.12.2023

• zu den Themen: Bauhöhenbeschränkung; Lärmschutzbereich; Siedlungsbeschränkungsgebiet

1.12 Stellungnahme der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main gemeinsam mit der Kreisbauhandwerkerschaft Main- und Hochtaunus vom 07.12.2023

• zu den Themen: Grundstücksgrößen; bauliche Dichte (Grund- und Geschosflächenzahl)

1.13 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main vom 30.03.2011

• zu den Themen: Dachbegrünung und Niederschlagswasserverwendung

1.14 Stellungnahme des Polizeipräsidiums Westhessen (Regionaler Verkehrsdienst Hattersheim am Main) vom 22.03.2011 und des Polizeipräsidiums Westhessen (Regionaler Verkehrsdienst Hofheim a.Ts.) vom 21.11.2023

• zu den Themen: Ruhender Verkehr, Kriminalprävention

1.15 Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (RMV) vom 14.12.2023

• zu den Themen: ÖPNV-Angebot; zusätzliche Bushaltestelle

1.16 Stellungnahmen des Abwasserverbands Flörsheim vom 16.03.2011 und vom 13.09.2023

• zu den Themen: vorhandene Anlagen/Leitungen; Entwässerungsanschlüsse

1.17 Stellungnahme der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Eschborn vom 15.04.2011 und der Deutsche Telekom Technik GmbH Bad Kreuznach vom 04.12.2023

• zu den Themen: vorhandenes und geplantes Telekommunikationsnetz; Baumpflanzungen; Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen

1.18 Stellungnahmen der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH Frankfurt/Main vom 14.04.2011 und vom 04.12.2023

• zu den Themen: vorhandene Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse; Schutz unterirdischer Gas-Hochdruckleitungen; Baumpflanzungen

1.19 Stellungnahme der Vodafone West GmbH Düsseldorf vom 17.11.2023

• zu dem Thema: Schutz von Versorgungsleitungen

1.20 Stellungnahme der PLEdoc GmbH Essen vom 12.12.2023

• zu den Themen: vorhandenes Nachrichtenkabel; Schutz von Versorgungsleitungen

1.21 Stellungnahme der Syna GmbH Frankfurt/Main vom 14.12.2023

• zu den Themen: vorhandene und geplante Transformatorstation und Versorgungskabel; Schutz von Versorgungsleitungen; Baumpflanzungen

2. Stellungnahmen der anerkannten Naturschutzvereinigungen

2.1 Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND), Landesverband Hessen e.V., vom 25.04.2011

• zu den Themen: ökologische Bedeutung des Plangebietes; Landschaftsbild; Übergang an Gewerbeflächen; demografische Entwicklung

3. Stellungnahmen der Nachbargemeinden

3.1 Stellungnahme des Magistrates der Stadt Rüsselsheim am Main vom 21.12.2023

• zu den Themen: Klimaschutz; Randeingrünung des Gewerbegebietes; Frischluftversorgung; Dach- und Fassadenbegrünung; verkehrlichen Auswirkungen

IV. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Aus der Bürgerschaft bzw. von einem der Planung betroffenen Unternehmen liegt eine Stellungnahme vom 18.12.2023 vor

• zu den Themen: Seveso-Problematik; angemessene Sicherheitsabstände; Art der baulichen Nutzung; betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten; Lärm-, Geruchs- und sonstige Emissionen

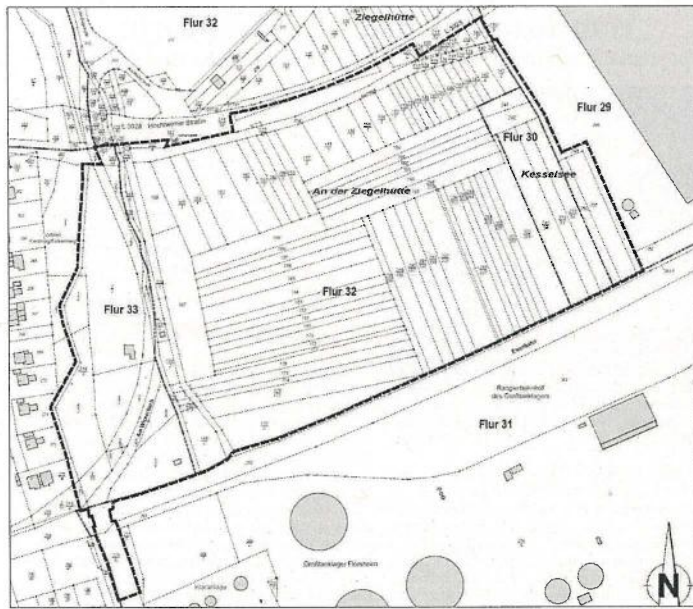
Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen werden veröffentlicht bzw. ausgelegt.

Jede Person hat das Recht, den Planentwurf und die Begründung (mit Umweltbericht) sowie die o.g. umweltbezogenen Informationen während der Veröffentlichungsfrist einzusehen und kann über den Inhalt Auskunft verlangen.

Stellungnahmen sollen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist elektronisch an folgende E-Mail-Adresse übermittelt werden: stadtplanungsamt@florsheim-main.de

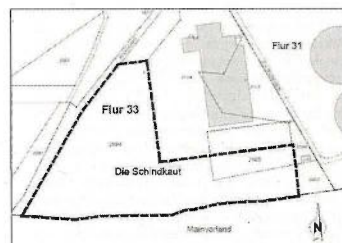
Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist auch schriftlich beim Magistrat der Stadt Flörsheim am Main abgegeben oder bei der Stadtverwaltung zur Niederschrift abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt de-

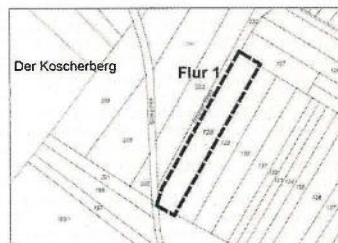


Teilplan A. Datengrundlage aller Katastrauszüge: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Foto: Stadt Flörsheim am Main



Teilplan B Foto: Stadt Flörsheim am Main



Teilplan C Foto: Stadt Flörsheim am Main

ren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Datenschutzhinweise zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren

Die Erhebung der personenbezogenen Daten erfolgt zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Im Rahmen dieser Verfahren sind die Auswirkungen der Planung zu ermitteln sowie die durch die Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu erheben und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Bauleitplanverfahren erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und zur Beteiligung von Planungsbetroffenen erforderlich ist.

Zudem werden die persönlichen Daten derjenigen erfasst, die im Planverfahren eine Stellungnahme abgeben. Im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen wird der Öffentlichkeit zum einen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der jeweiligen Planungen, zum anderen Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Entwürfen der Bauleitpläne, der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gegeben. Die Erhebung erfolgt unter anderem durch den Magistrat oder im Auftrag des Magistrats durch Dritte, durch eingehende Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der gesetzlich geforderten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 bis 4c des Baugesetzbuches (BauGB).

Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme entschließen, werden die darin gemachten Angaben (sog. aufgedrängte Daten) sowie Ihre persönlichen Daten mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse und ggf. bodenrechtlich relevante Daten (z. B. Grundstück, Flurstücksbezeichnung, Eigentumsverhältnisse) gespeichert. Die persönlichen Angaben werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Außerdem werden die Daten nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens verwendet, um Sie über das Ergebnis der Prüfung und dessen Berücksichtigung zu informieren

(§ 3 Abs. 2 Satz 4 2. Halbsatz BauGB). Sofern Sie eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Es werden auch Daten von Planungsbetroffenen erhoben, deren Beteiligung zur Ermittlung von öffentlichen oder privaten Belangen von Amts wegen erforderlich ist.

Die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer öffentlichen Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 e) Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 7 des Hessischen Datenschutzgesetzes (HDSG) sowie dem anzuwendenden Fachgesetz (BauGB).

Ihre personenbezogenen Daten werden weitergegeben an:

- die Stadtverordnetenversammlung zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB;

- einen Dritten, der auf Grundlage von § 4b BauGB zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB übertragen bekommen hat (z.B. Planungsbüros);

- andere Ämter oder Fachbereiche innerhalb der Kommunalverwaltung, wenn diese als zuständige Fachstelle zu den von Ihnen vorgebrachten Argumenten eine fachliche Stellungnahme abgeben müssen oder in den Bearbeitungsprozess einbezogen sind;

- andere Behörden oder Fachstellen außerhalb der Kommunalverwaltung, wenn diese zuständigkeitshalber zu den von Ihnen vorgebrachten Argumenten eine fachliche Stellungnahme abgeben müssen;
- höhere Verwaltungsbehörden zur Prüfung von Rechtsmängeln;

- Gerichte im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen.

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten. Denn auch nach Ablauf der Fristen für die Erhebung einer Normenkontrollklage kann ein Bauleitplan Gegenstand einer gerichtlichen Inzidenzprüfung sein. Sonstige Unterlagen werden so lange gespeichert, wie dies unter Beachtung gesetzlicher Aufbewahrungsfristen bzw. für die Aufgabenerfüllung erforderlich ist.

Flörsheim am Main, 09.03.2026  
gez. Dr. Bernd Blich  
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die vorstehende öffentliche Bekanntmachung gemäß § 8 der Hauptsatzung in der Flörsheimer Zeitung am 12.3.2026 veröffentlicht wurde.

Der Magistrat der Stadt  
Flörsheim am Main  
i.A. 