

Stadt Hochheim am Main, Stadtteil Hochheim

Begründung

Bebauungsplan

Nr. X „Weststadt“ – 23. Änderung im Bereich „Königsberger Ring 2-8“

Entwurf

Planstand: 08.07.2026

Projektnummer: 21 - 2531

Projektleitung: Wolf / Lindner

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

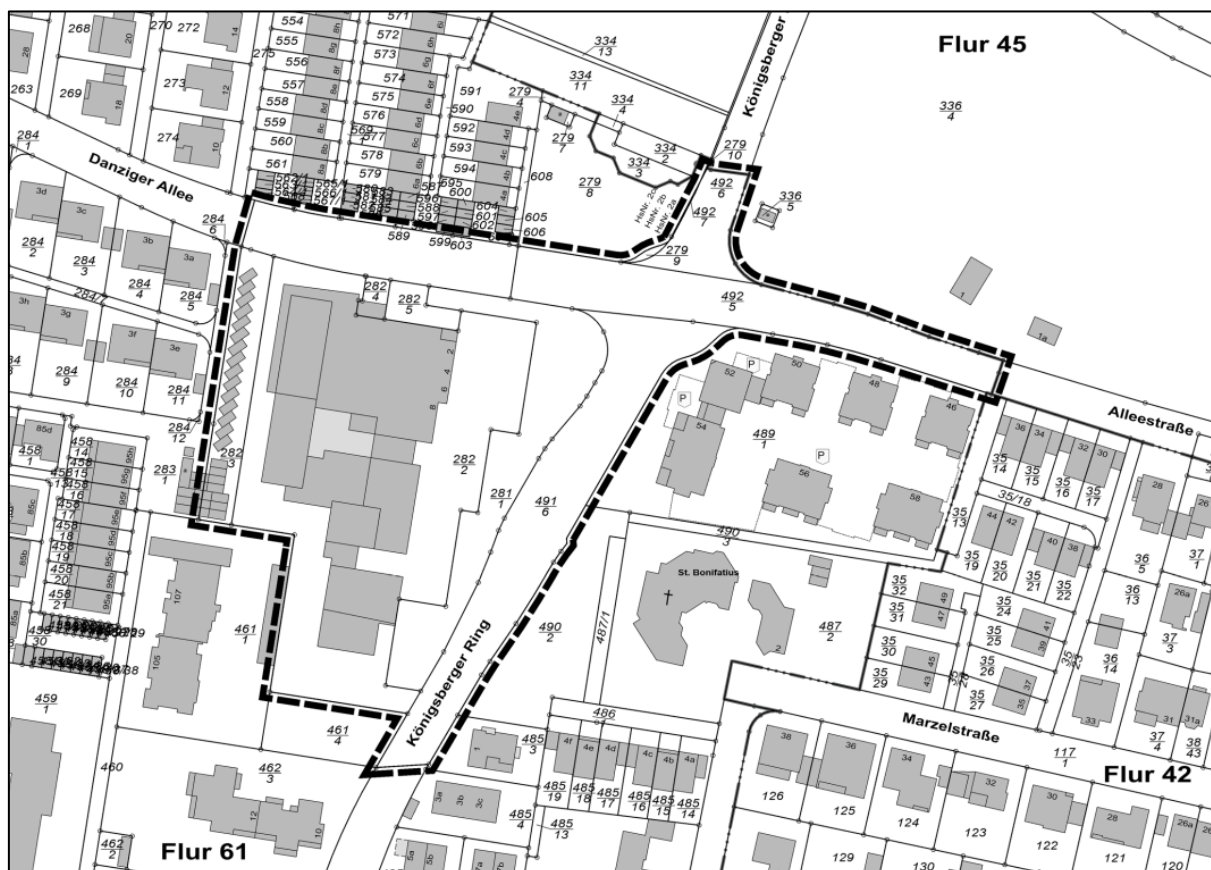
T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	5
1.1 Planerfordernis und -ziel	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen (RPS/RegFNP 2010)	7
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.6 Verfahrensart und -stand	10
2. Städtebauliche Konzeption	11
2.1 Städtebauliches Konzept „Weststadtcarré“ (LG Projektbau GmbH)	12
2.2 Gestaltung der Freiflächen	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	19
4.5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes	20
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	21
6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	22
6.3 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima	26
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	31
7.1 Hochwasserschutz.....	31
7.2 Wasserversorgung.....	31
7.3 Grundwasserschutz	32
7.4 Schutz oberirdischer Gewässer	33
7.5 Abwasserbeseitigung	33
7.6 Abflussregelung	34
7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	34
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	34
9. Kampfmittel	35

10. Immissionsschutz	36
11. Denkmalschutz	36
12. Bodenordnung	36
13. Flächenbilanz	37

Abb. 1: Übersichtskarte zum räumlichen Geltungsbereich der 23. Änderung



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 01/2025), bearbeitet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet setzt sich derzeit aus der Fläche des von Leerstand geplagten „Weststadtcarrés“ sowie der angrenzenden Straßenverkehrsflächen zusammen. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an Wohngebiete mit Reihenhaustypologien an, im Süden an Mehrfamilienhaustypologien sowie im Osten an Wohnbebauung und einem kirchlichen Gemeindezentrum an. Nordöstlich des Plangebietes liegt das Marktgelände „Am Weiher“, welcher als Austragungsort für das jährlich stattfindende Volksfest „Hochheimer Markt“ dient. Teile des beplanten Grundstückes (insb. im Bereich des Parkplatzes) werden ebenfalls für die Festlichkeiten herangezogen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Hochheim, in der Flur 61 die Flurstücke 279/9, 280/1 tlw., 281/1, 282/2, 282/3, 282/4, 282/5, 491/6, 492/5, 492/6, 492/7 und umfasst somit eine Fläche von rd. 1,8 ha. In den Geltungsbereich einbezogen sind die Straßen „Königsberger Ring“ im Norden und die „Danziger Allee“ im Osten des Weststadtcenters.

Das vorliegende Plangebiet liegt in zentraler Innenstadt Nähe und ist somit dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuweisen. Das in die Jahre gekommene Weststadtcenter umfasst zwar einen Nahversorger sowie diverse gewerbliche Mieter, hat jedoch in den letzten Jahren einen stetig zunehmenden Anteil an Leerständen erfahren, da die Gebäudesubstanz nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an modernes Einkaufen und Arbeiten entsprechen. Der monolithische Gebäudekomplex wurde in der Vergangenheit für temporäre Zwischennutzungen herangezogen (u. A. als Ausweichstandort für das Rathaus und die Verwaltung während dessen Umbauphase).

Ein Großteil des Areals wird gegenwärtig für PKW-Stellplätze genutzt und lediglich einzelne Grünflächen sowie Einzelbäume gliedern das Plangebiet. Unweit vom Eingang des Weststadtcenters liegt die Bushaltestelle am Königsberger Ring, sodass das Plangebiet auch mit dem ÖPNV erreichbar ist.

Abb. 3: Eingang zum Weststadtcarré und Parkplatz



Abb. 5: Rückseite Weststadtcarré und Garagen



Abb.4: Übergang zur Danziger Allee (BR Ost)



Abb.6: Bushaltestelle am Königsberger Ring



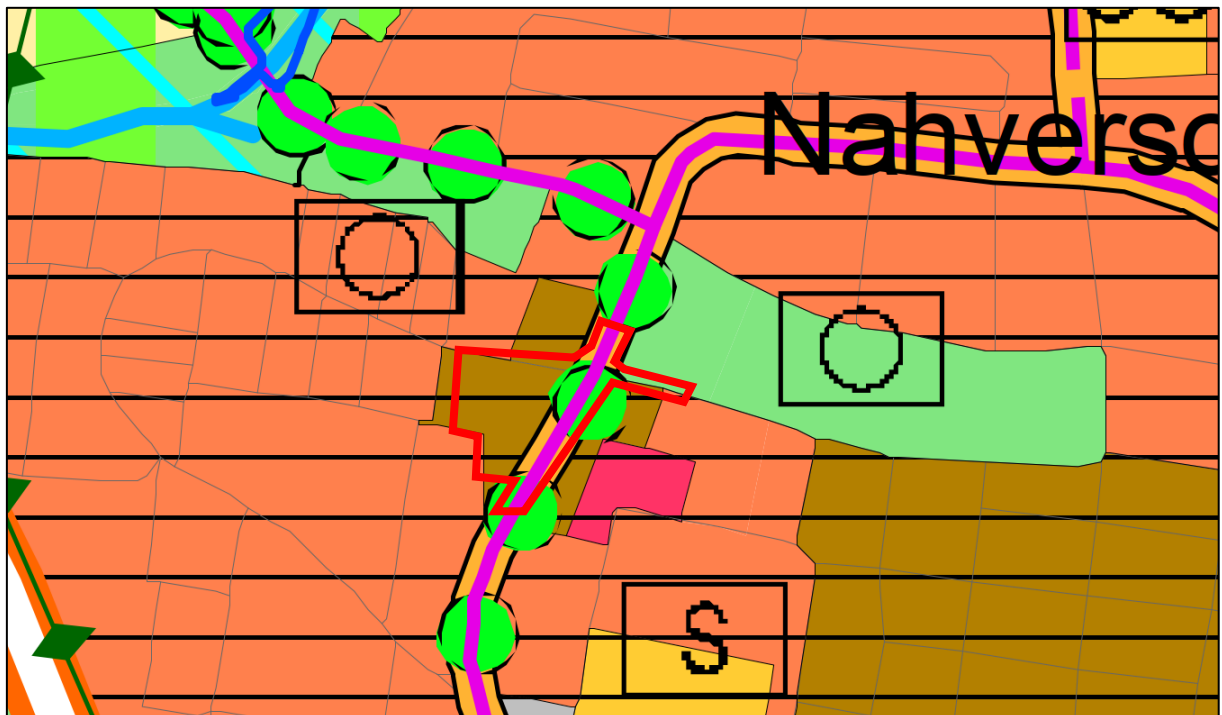
Quelle: Eigene Aufnahmen (03/2025)

1.3 Regionaler Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen (RPS/RegFNP 2010)

Der Geltungsbereich der vorliegenden 23. Änderung ist im RPS/RegFNP als *Mischbaufläche Bestand* dargestellt und umfasst zudem die *Fläche für den Straßenverkehr* (Königsberger Ring) sowie eine *Überörtliche Fahrradroute Bestand*. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die Ausweisung eines Sondergebietes nicht direkt aus dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf Basis des § 13a BauGB ist es möglich, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im planungsrechtlichen Innenbereich zur Rechtskraft zu bringen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

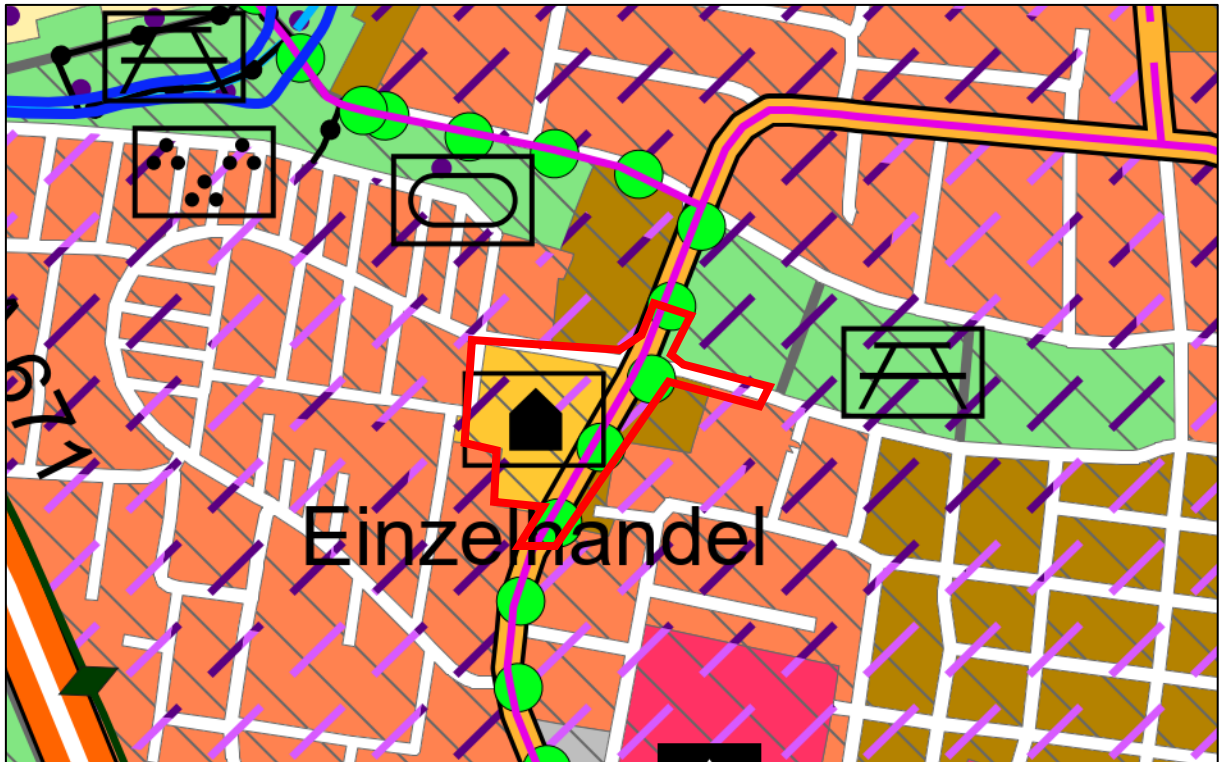
Abb. 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010



genordet, ohne Maßstab

Gegenwärtig wird der Regionalplan Südhessen sowie der Regionale Flächennutzungsplan vom Regierungspräsidium Darmstadt bzw. dem Regionalen Planungsverband fortgeschrieben. In den Darstellungen des RPS Entwurf 2025 wird für den Bereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt. Den Darstellungen entsprechend lässt sich die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Von einer Änderung bzw. Berichtigung des RegFNPs wird daher im vorliegenden Verfahren abgesehen.

Abb. 10: Fortschreibung des Regionalplans Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplanes (Entwurf, 2025)

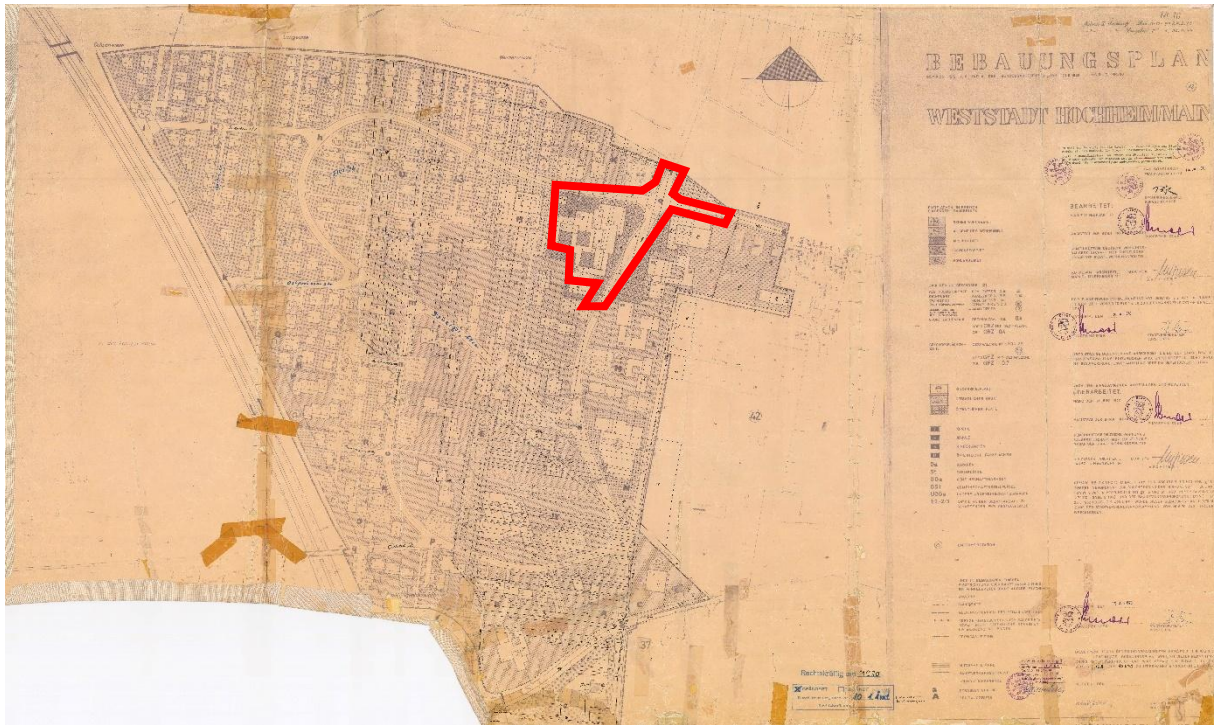


genordet, ohne Maßstab

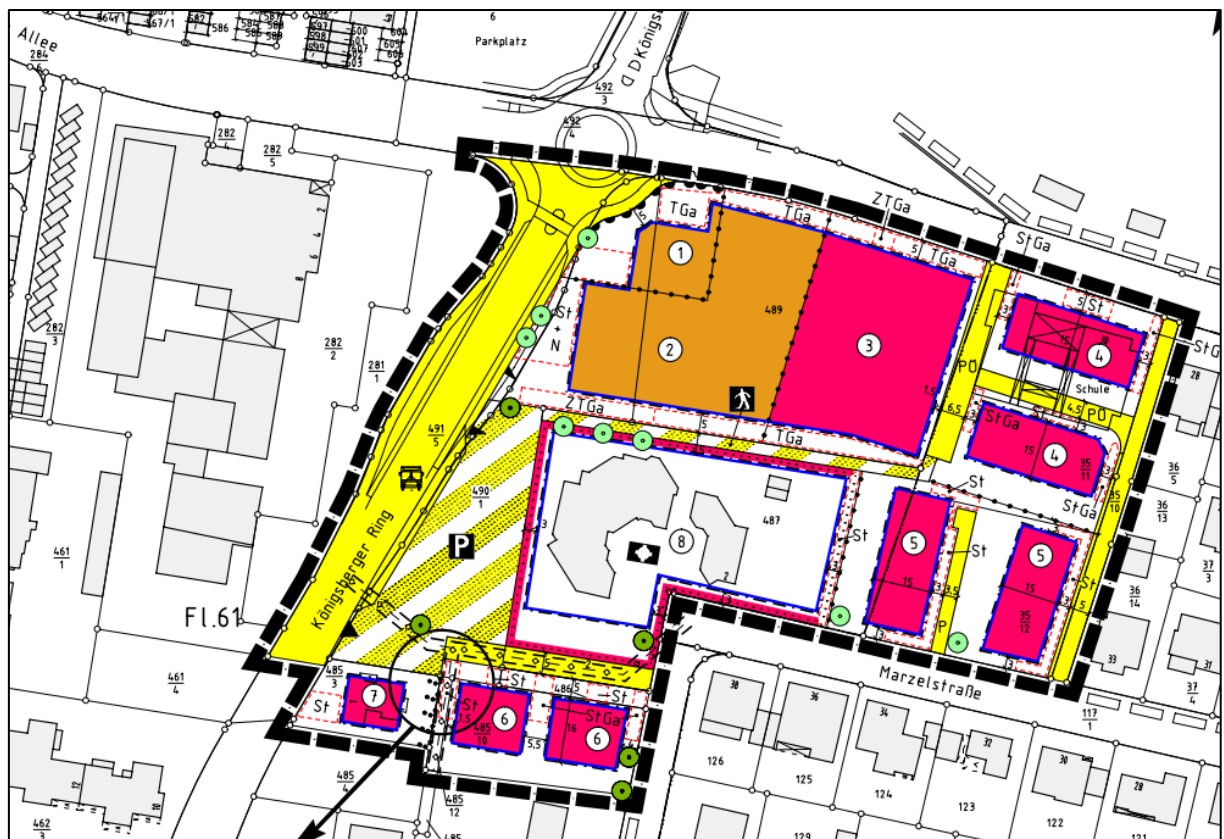
1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“ vor.

Zur Ausweisung gelangten hier Reine Wohngebiete i.S.d. § 3 BauNVO, Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO, Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO (Bereich der vorliegenden 23. Änderung) sowie Sondergebiete i.S.d. § 11 BauNVO und vereinzelt ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO im südlichen Bereich. Als Maß der baulichen Nutzung gibt der Bebauungsplan für den vorliegenden Bereich (hier: Mischgebiet) eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vor. Zusätzlich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von Z = III bestimmt.

Abb. 11: B-Plan Nr. X „Weststadt“ (Ursprungsbebauungsplan, 1970 rechtskräftig)

Für den Bereich östlich des Weststadtcentrums sowie östlich des Königsberger Rings wurde 2005 die 17. Bebauungsplanänderung veranlasst. Die Bebauungsplanänderung sieht die Ausweisung von Mischgebieten, Wohngebieten sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Fläche für kirchliche Einrichtungen) vor.

Abb. 12: Geltungsbereich der 17. Änderung B-Plan Nr. X „Weststadt“ (2005)

Als Maß der baulichen Nutzung gibt der Bebauungsplan für die Mischgebiete eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 vor. Zusätzlich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = III$ bzw. $Z = IV$ bestimmt und die Höhe baulicher Anlagen über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe $FH_{max.} = 16 \text{ m}$ bzw. $13,5 \text{ m}$ definiert. Somit kann festgehalten werden, dass die städtebauliche Konzeption eine verdichtete und baulich höhere Kubatur in Richtung Königsberger Ring vorgesehen hat. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Konzeption aufgegriffen.

Da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung und der Sicherung eines bestehenden Nahversorgungszentrums sowie die zusätzliche Aufstockung und Nachverdichtung durch Wohnbebauung vorgesehen ist, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird einer städtebaulich verträglichen Bebauung entsprechend der vorgesehenen Nutzungsmischung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudeoberkante werden daher in Anlehnung an eine nutzungsgemischte und verdichtete Bauweise im Sinne eines Urbanen Gebietes und entsprechende Gestaltung und Bebauung festgesetzt. Im Detail wird auf die Inhalte in Kapitel 4 verwiesen.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Bei der vorliegenden 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X „Weststadt“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, welche darauf abzielt, den in die Jahre gekommenen Einkaufs- und Nahversorgungsstandort „Weststadtcarré“ zu revitalisieren, hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen zu durchmischen und diesen in Form eines Neubaus mit Wohnbebauung aufzustocken. Da es sich somit beim Planziel sowohl um die Aktivierung von Innenbereichspotenzialen als auch um eine Nachverdichtungsmaßnahme hinsichtlich des zu schaffenden Wohnraums handelt, wird dem städtebaulichen Innenentwicklungsgebot i.S.d. § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen. Auf die Betrachtung alternativer Standorte kann daher aus Sicht des Plangebers verzichtet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	31.10.2019 Bekanntmachung: 10.07.2026
--	--

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20.07.2026– 21.08.2026 Bekanntmachung: 10.07.2026
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 15.07.2026 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hochheimer Zeitung (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Hochheim am Main).

Die vorliegende 23. Bebauungsplanänderung wird im einstufigen Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption

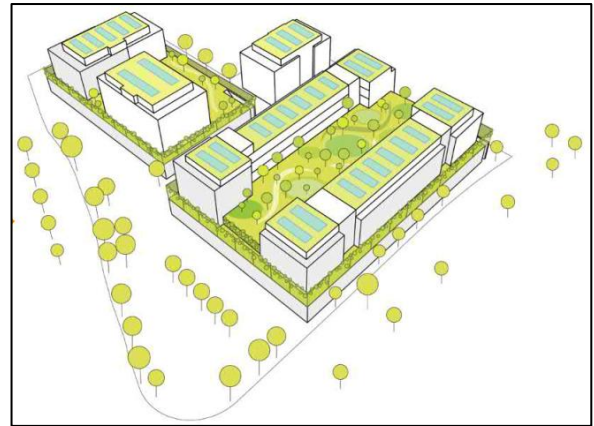
Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

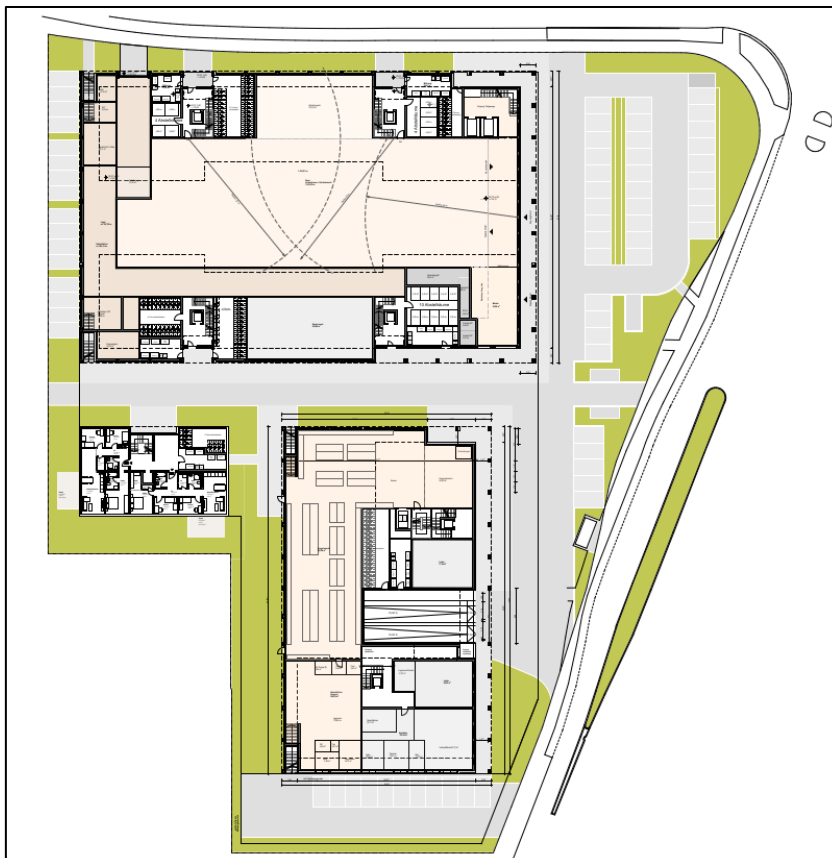
Mit der 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X „Weststadt“ gelangt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufspassage mit Dienstleistungen und Wohnen“ gemäß § 11 BauNVO zur Ausweisung.

Planziel ist die Revitalisierung und Modernisierung des Weststadtcenters und damit die Quartiersmitte hin zum stärker nutzungsgemischten Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandort planungsrechtlich vorzubereiten. Darüber hinaus soll das Areal städtebaulich neu geordnet, hinsichtlich der Architektur baulich aufgelockert und durch Wohnbebauung ergänzt und nachverdichtet werden. Damit dies gelingen kann, wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, dessen Inhalte nachfolgend vorgestellt werden.

Abb. 13 & 14: Atmosphärische Visualisierungen des geplanten Weststadtcarrés (Stand 2024, unverbindlich)

2.1 Städtebauliches Konzept „Weststadtcarré“ (LG Projektbau GmbH)

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das Grundstück durch drei Baukörper zu gliedern, welche in drei Bauabschnitten stufenweise entwickelt werden sollen. Die Erdgeschoss- bzw. Sockelgeschosse werden als gewerbliche Nutz- und Verkaufsfläche gestaltet, sodass es vorgesehen wird, im nördlichen Baufenster einen Nahversorger und im südlichen Baufenster einen Drogeriemarkt bzw. Einzelhandel zu behauen. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein gastronomisches Angebot, einen Backshop sowie diverse Ladenflächen mit einer Verkaufsfläche von ca. 250 m². Darüber hinaus werden Abstellräume, eine Vielzahl an Fahrradabstellplätzen, Erschließungsanlagen zu den Tiefgaragen sowie Müll- und Technikräume vorgesehen.

Abb. 15: Lageplan der Erdgeschossnutzungen im „Weststadtcarré“ (unverbindlich, Planquadrat)

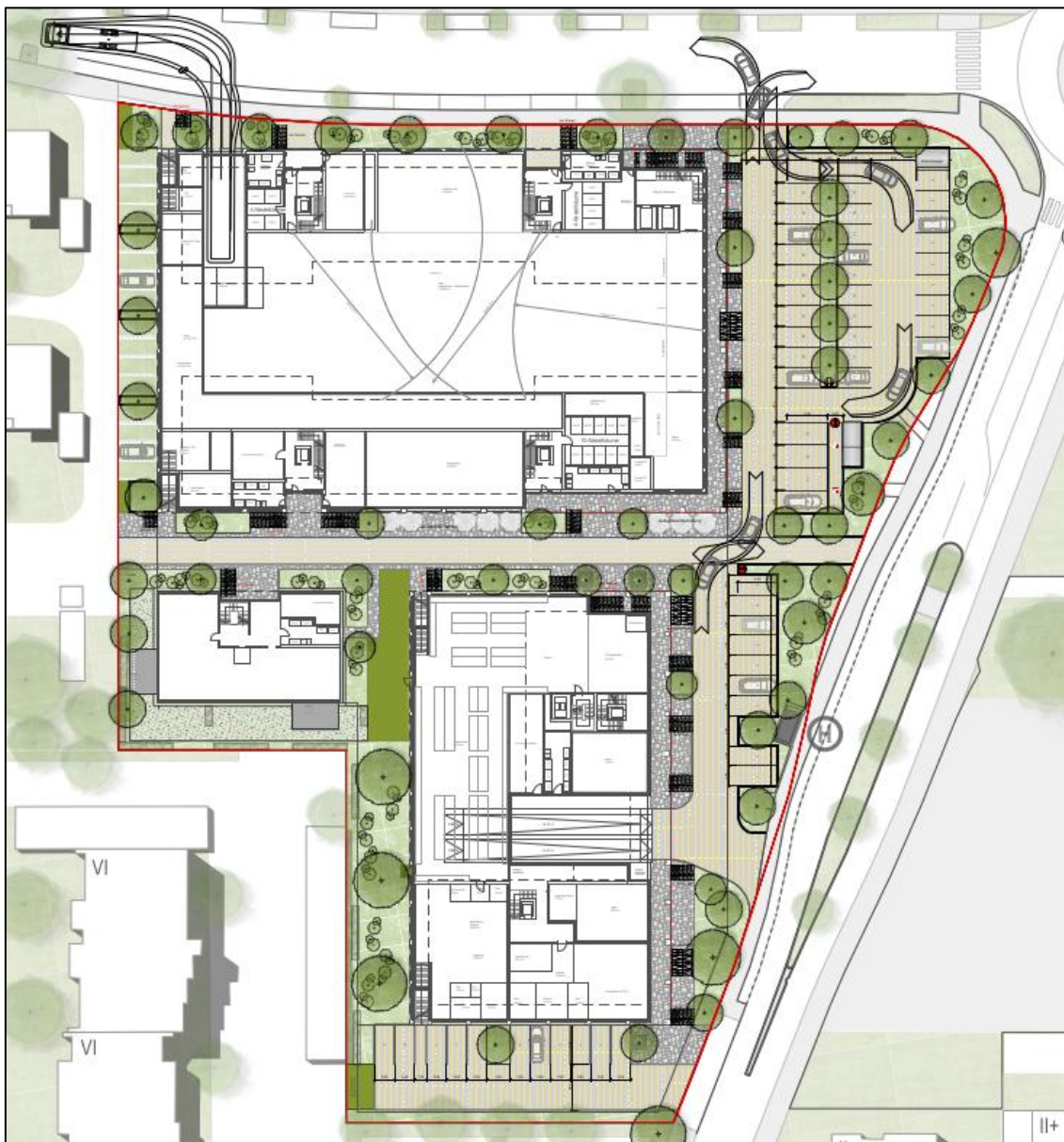
Ab dem 1. Obergeschoss ist geplant, Wohnbebauung in Form von Eigentumswohnungen zu errichten. Darüber hinaus ist im südlichen Baukörper geplant, eine Arztpraxis sowie ein Ärztehaus unterzubringen und somit auch Einrichtungen der medizinischen Versorgung zu integrieren.

Das Konzept sieht neben der Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (hier Stellplätze) auch die Entwicklung eines Tiefgaragengeschoßes vor, um sowohl der Nachfrage nach Parkraum für den Anwohnerverkehr als auch für den gewerblichen Zielverkehr nachzukommen. Da das Konzept vorsieht, rd. 129 Wohneinheiten zu errichten, bedarf es ca. 340 Stellplätze, von denen ca. 240 unterirdisch und der Rest oberirdisch angelegt werden sollen. Insgesamt sieht das Baukonzept eine Bruttogeschossfläche von ca. 23.800 m² oberirdisch sowie ca. 7.300 m² unterirdisch vor.

Durch die enge Verzahnung unterschiedlicher und sich ergänzender Nutzungen verfolgt das Konzept das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und beabsichtigt, ökonomische, ökologische und soziokulturelle Qualitäten in einem zentral-innerörtlichen Gebäudekomplex zu vereinen.

2.2 Gestaltung der Freiflächen

Abb. 16: Freiflächengestaltungsplan (Stand 02/25, unverbindlich; Büro Heckmann)



Das Freiflächengestaltungskonzept sieht vor, trotz des bereits im Bestand gegebenen hohen Versiegelungsgrades einen möglichst hohen Freiflächen- und Durchgrünungsanteil zu erreichen. Dazu soll der Anteil an Baumpflanzungen in der Erdgeschosszone erhöht, die Versickerungsfähigkeit auf den Grün- und Freiflächen auch zukünftig gewährleistet und durch Dach- und Fassadenbegrünung kleinräumliche Retentionsmaßnahmen in das Konzept integriert werden.

Dabei spielt die Gestaltung der Dachfläche eine gewichtige Rolle: Auf den Dachflächen der Erdgeschosszonen sollen grüne Freiräume entstehen, die von den Anwohnern als qualitative Begegnungs- und Aufenthaltsräume genutzt werden können. Dazu ergänzend werden Pergolen errichtet, die durch Kletter- und Rankpflanzen begrünt und dadurch einen positiven Beitrag zum Mikroklima leisten sowie das optische Einfügen in den städtebaulichen Kontext ermöglicht.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Werbeanlagen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund der behutsamen und nachhaltigen Anspruchs des Vorhabens angepasst.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 BauGB aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bereitet somit eine dem Umfeld angepasste Bebauung vor, die insbesondere unter den Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung für diesen zentralen Standort zu begrüßen ist.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Weststadtcarrés erfolgt über den „Königsberger Ring“ sowie über die „Danziger Allee“, welche ebenfalls vom Geltungsbereich erfasst werden. Der *Königsberger Ring* bildet zusammen mit dem *Dresdener Ring* im Norden, dem Breslauer Ring im Osten sowie dem Freiherr-vom-Stein-Ring im Südosten die Hauptverkehrsstraße der Stadt, wodurch der gesamte Innenstadtbereich eingerahmt wird. In Richtung Süden führt der Königsberger Ring in Richtung *Burgeffstraße*, von wo aus die Autobahn A671 sowie die Bundesstraße B40 unmittelbar zu erreichen sind.

Somit verfügt die Stadt Hochheim über eine gute Verbindung an das örtlich vorhandene Straßennetz sowie an das überörtliche und somit an die benachbarten Kommunen.

Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Hierfür befindet sich im Plangebiet die Bushaltestelle „Alleestraße“. Von hier aus besteht eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebietes sowie zum Bahnhof im Süden der Weinberge, der Hochheim mit den umliegenden Kommunen und Großstädten sowie der gesamten Metropolregion verbindet, sodass auch eine gute Erreichbarkeit für Pendler geboten wird. Beispielsweise beträgt die Fahrtzeit von Hochheim nach Wiesbaden mit der S-Bahn lediglich 10 Minuten.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten weder erforderlich noch vorgesehen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende so-

zialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Für die Sicherung und Neuentwicklung des Weststadtcarrés am Königsberger Ring 2-8 erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufspassage mit Dienstleistungen und Wohnen“.

Folgende Nutzungen sind hierfür in den Sondergebieten mit der lfd. Nummer 1 zulässig:

Im Erdgeschoss:

- Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter) inkl. Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1600 m²,
- eine Gastronomie mit einer Nutzfläche von max. 250 m²,
- eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von max. 125 m²,
- der gemeinsamen Erschließung der Läden dienende Flächen,
- Nebenanlagen.

In den Obergeschossen:

- Wohnen,
- Nebenanlagen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO innerhalb der Sondergebiete mit der lfd. Nummer 2 mit der Zweckbestimmung „Einkaufspassage mit Dienstleistungen und Wohnungen“ folgende Nutzungen zulässig:

Im Erdgeschoss:

- Ein Drogeriemarkt bzw. Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
- Eine Apotheke mit einer Nutzfläche von max. 200 m²,
- Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 250 m²,
- Dienstleistungsbetriebe,
- sowie Büroräume und Verwaltungen.

In den Obergeschossen:

- Wohnen,
- Einrichtungen des Gesundheitswesens (bspw. Arztpraxen, Ärztehaus),
- Dienstleistungsbetriebe,
- sowie Büroräume und Verwaltungen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes mit der lfd. Nummer 3 mit der Zweckbestimmung „Einkaufspassage mit Dienstleistungen und Wohnen“ folgende Nutzung zulässig:

- Wohnen.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze eingegrenzt.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes können sowohl die bisherigen sowie auch zukünftig vorgesehene und stärker gemischte Nutzungen für ein erfolgreiches wirtschaftliches Bestehen des Weststadtcarrés bauplanungsrechtlich gesichert werden. Dies ermöglicht die Revitalisierung des Weststadtcarrés Flexibilität in der zukünftigen Entwicklung als Versorgungszentrum und sichert zu dem eine geordnete städtebauliche Qualität und Verträglichkeit im Zentrum der Kernstadt Hochheim (Main).

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO wird textlich festgesetzt, dass für das Sondergebiet Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Außentreppen innerhalb und außerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen.

Die genannten Festsetzungen erfolgen unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung in den Boden, Wasser- und Naturhaushalt und dienen darüber hinaus dem innerörtlichen Mikroklima.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und eine weitere Höhenbegrenzung in Form einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen für die vorliegende Planung festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Dabei wird die GRZ im Plangebiet in Anlehnung an eine vertragliche Bebauung für die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen und einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt.

Deshalb wird für die Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** festgesetzt.

Es handelt sich vorliegend um einen bereits anthropogen städtebaulich geprägten Bereich. Für eine Sicherung des Bestandes sowie einer Flexibilität bei der zukünftigen Gestaltung und Nutzungsmischung des Weststadtcarrés wurde daher der vorgegebene Orientierungswert für Mischgebiete aus § 17 Abs. 1 BauNVO angenommen und entsprechend festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch um bis zu 50 % überschritten werden. Im Zuge der vorliegenden Planung handelt es sich hierbei jedoch aufgrund der zulässigen **Kappungsgrenze** um eine maximale Grundflächenzahl von GRZ = 0,8.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das für das Sondergebiet (SO Einkaufspassage mit Dienstleistungen und Wohnen) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I (SO 1 und 2) bzw. Z = IV (SO 3)** fest. Für die durch die Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung (siehe Plankarte) gelten abweichend **Z = IV + StG** (Staffelgeschoss) bzw. **Z = V + StG**.

Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass die geplanten Tiefgaragengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind.

Die festgelegte Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgt unter anderem, sodass eine für die zentrale innerstädtische Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann, die zudem einen sorgsam Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt und gleichzeitig einen substanziellen Beitrag leistet zur Errichtung von dringend nachgefragtem Wohnraum in der Metropolregion Rhein-Main.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb der zur Ausweisung gelangenden 23. Bebauungsplanänderung im Wesentlichen in die innenstädtische Umgebungsbebauung einfügt und somit städtebaulich verträglich dimensioniert ist.

Aus diesem Grund wird für das Sondergebiet eine Höhenbegrenzung in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass die geplante Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Für die Sondergebiete wird daher die maximal zulässige Gebäudeoberkante auf ein Maß von **OK_{Geb.} = 9 m** (SO 1 und 2) bzw. **OK_{Geb.} = 23 m** (SO 3) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Festsetzung, die einen Maximalwert darstellt.

Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass die hier festgesetzte Oberkante der Gebäude durch erforderliche betriebstechnische Anlagen bzw. Aufbauten („technische Gebäudeausstattung“) sowie durch Photovoltaikanlagen um bis zu 3 m überschritten werden darf. Außerdem dürfen im Bereich von Treppenhäusern und Aufzügen um bis zu 4,5 m überschritten werden.

Auf den Dachflächen sind generell untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von Stadtmobiliar (Bänke, Spielgeräte, etc.) auf den Flachdächern zulässig, wodurch die maximal zulässige Höhe ebenfalls überschritten werden darf.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OK EG FB). Die Wahl des unteren Bezugspunktes der Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden erfolgt vor dem Hintergrund, den Bauherrn eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Errichtung der Gebäude zu gewähren. Dies wird insbesondere vor dem Hintergrund der Errichtung der Tiefgaragengeschosse relevant.

Allgemein wird durch die vorliegenden Festsetzungen eine Beeinträchtigung der Wohn- und Freiraumqualität der westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung vermieden und eine planerisch abgesicherte Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude erzielt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Das Festsetzen einer Baugrenze dient regelmäßig dazu, Freibereiche im Plangebiet zu erhalten oder eine gewisse Homogenität der Baukörperanordnung zu erreichen, indem die Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird, innerhalb derer das Gebäude weitgehend frei platziert werden kann.

Es wird darüber hinaus textlich festgesetzt, dass Stellplätze, Nebenanlagen (z.B. Werbeflyer, Fluchttreppen, Stützmauern), Fahrradabstellplätze, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter und Tiefgarageneinfahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Aufgrund der vorgesehenen hohen Nutzungsdichte im geplanten Weststadtcarré wird textlich festgesetzt, dass im Bereich des Sondergebietes SO5 an die festgesetzten Baugrenzen sowohl im Westen (Bereich A auf der Plankarte) angrenzend an das Grundstück mit der Flurstücksnummer 283/1 als auch im Osten (Bereich B) in Richtung SO2 mit der festgesetzten Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Abstandflächen nicht eingehalten werden. Die seitlichen Abstandflächen betragen hier 0,1H.

Damit dem Wohnraum großzügige privat nutzbare Freiräume ermöglicht werden können, wird textlich festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen entlang der Sondergebiete SO 3-5 durch Balkone und Loggien auf einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig sind.

Somit wird auch dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kosteneffizienten Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Rechnung getragen.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Der Bebauungsplan setzt **eingriffsminimierende Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, Rangierflächen für LKWs, Stellplatz Zu- und Umfahrten, etc.).

Je angefangener 4 Stellplätze (*oberirdisch*) ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus sind im Bereich der Attika des Erdgeschosses Rankwände zu installieren, die mit einer Fassadenbegrünung zu gestalten sind. Dabei kann die Artenliste 4 („Kletterpflanzen“), aufzufinden unter den Hinweisen, herangezogen werden.

Zusammenhängende Glasflächen bei Gebäuden von mehr als 5 m² sowie Terrassen- und Balkonbrüstungen aus Glas sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (siehe Abb. 16).

Abb. 16: Beispiele einer Markierung durch ein „hochwirksames“ Muster gegen Vogelschlag



Quelle: BUND.net 2019 und Glasfolierung.at (o.J.)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (bernsteinfarbene bis warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Allgemein ist festzuhalten, dass die Planung besonders mit dem Hintergrund erfolgte, trotz des Eingriffs den Eingriff mit lokalklimatischen Aspekten und Durchgrünungsmaßnahmen behutsam und ortsbildsverträglich zu halten. Außerdem wird das Ziel verfolgt, die Planung artenschutzverträglich auszurichten, in dem die Gefährdung von Vogelschlag und die Beeinträchtigung von Insekten reduziert werden sollen.

4.5 Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte auf die zu errichtende Wohnbebauung (insb. Schlafräume und Außenwohnbereiche) ausschließen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Festsetzungen basieren auf den Empfehlungen, die im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung formuliert wurden.

Bei der Grundrissgestaltung der Wohneinheiten sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109, insbesondere Fenster von Schlafräumen zur lärmabgewandten Gebäudeseite hin, also der zum *Königsberger Ring* und der *Danziger Allee* lärmabgewandten Seite, auszurichten. Sofern eine Anordnung aller Schlafräume einer Wohnung an der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, muss für die Schlafräume an der lärmzugewandten Gebäudeseite ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen oder technischen Anlagen (z.B. Prallscheiben) an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Bei allen zur Nord- und Ostseite zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen ist eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung einzubauen. Die Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind dann im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen in den ruhigeren Bereichen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder auf der lärmzugewandten Seite mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen genügt es mindestens einen der Außenwohnbereiche baulich zu schließen oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung und -eindeckung, der Gestaltung der Werbeanlagen und der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude und Gestaltungsmerkmale in die im näheren Umfeld bestehenden Strukturen anpassen und keine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbebauung Hochhäuser darstellen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Über die Festsetzung zur Dachgestaltung wird vorgesehen, dass in den Sondergebieten ausschließlich Flachdächer bis zu einer Dachneigung von max. 5° für die Hauptgebäude, Nebengebäude und für die Überdachung der Tiefgarage zulässig sind. Die Festsetzung zur Errichtung von Flachdächern wird durch die vorliegende besondere städtebauliche Konzeption (siehe Kap. 2) im Rahmen der hybriden Architektur begründet.

Zudem wird in der textlichen Festsetzung mitaufgenommen, dass die Errichtung von Staffelgeschossen zulässig sind, sofern diese auf mind. zwei Seiten mind. 2,00 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Außerdem ist die Anlage von Dachterrassen zulässig.

Die Festsetzung erfolgt, um einerseits der starken Wohnraumnachfrage in der Stadt Hochheim sowie in der Metropolregion Rhein-Main nachzukommen und dabei Begegnungsorte im urbanen Raum einrichten zu können, wodurch die Wohnumfeldsqualität gesteigert werden kann.

Weiterhin wird in die Festsetzungen mitaufgenommen, dass Gebäude mit einer Dachneigung von unter 5° (Flachdächern), auch bei untergeordneten Nebendächern, jeweils zu einem Anteil von mind. 60 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Dachflächen, die für die Nutzung/Gewinnung solarer Strahlungsenergie herangezogen werden, sowie die Dachterrassenflächen der Staffelgeschosse sind hiervon ausgenommen.

Dies geschieht, um einen Beitrag zur Klimaanpassung durch Aufwertung des lokalen Mikroklimas zu leisten.

Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen die Gebäudeoberkante des SO 1 und des SO 2 nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Für die Sondergebiete gilt, dass die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen unzulässig sind, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand). Hierbei handelt es sich um Regelungen, die die dekorative Gestaltung betreffen, um eine Anhäufung von Schotterflächen zu vermeiden.

Hinzu kommt, dass die Verwendung von Folien, Vlies oder Kunstrasen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen nicht zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um den natürlichen Wasserabfluss und die Versickerung auch zukünftig im Plangebiet zu ermöglichen. Die Verwendung synthetischer Materialien wirkt negativ auf die Versickerungsfähigkeit der Böden.

Durch die benannten Gestaltungsvorschriften wird zur Aufwertung der Stadtquartiersqualität beigetragen. Demnach wird zusätzlich eine klimatische Verbesserung und eine gewisse Freiflächenqualität trotz der durchführenden Nachverdichtung erzielt.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Begründung nachfolgend berücksichtigt.

6.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB



Abb. 17: Lage und Umfeld des Plangebietes (rot umrandet) im Luftbild. (Quelle: natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung)

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im März 2025 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt nordwestlich in Hochheim und setzt sich vorwiegend aus bereits versiegelten und bebauten Bereichen zusammen. Der westliche Teil des Plangebietes wird von Gewerbegebäuden (Weststadtcenter, Rewe, Restaurant) und einem asphaltierten Weg eingenommen und im Osten befindet sich ein Parkplatzbereich.

Die Grünstreifen zwischen den Parkplätzen im nördlichen und östlichen Randbereich bestehen aus Vielschnittrasen, Hecken und Laubbäumen. Insgesamt wurden die nachfolgenden Arten in den bewachsenen Bereichen erfasst:

Art

Acer negundo

Fraxinus excelsior

Hedera helix

Deutscher Name

Eschen-Ahorn

Gewöhnliche Esche

Gewöhnlicher Efeu

<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Platanus hispanica</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Prunus laurocerasus</i>	Kirschlorbeer
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Gewöhnliche Robinie
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Rosmarin
<i>Symphoricarpos spec.</i>	Korallenbeere



Abb. 18: Hecken und Laubbäume im Nördlichen Randbereich des Plangebietes, entlang der Straße Danziger Allee, Blick nach Osten. (eigene Aufnahme, 03/2025)



Abb. 19: Parkplatzbereich mit Grünstreifen und Laubbäumen. (eigene Aufnahme, 03/2025)



Abb. 20: Hecken und Laubbäume im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes, entlang der Straße Königsberger Ring, Blick nach Norden. (eigene Aufnahme, 03/2025)



Abb. 21: Parkplatzbereich mit Grünstreifen und Laubbäumen, Blick nach Süden. (eigene Aufnahme, 03/2025)



Abb. 22: Hecken im südlichen Randbereich (eigene Aufnahme, 03/2025)



Abb. 23: Hecken im östlichen Randbereich, entlang der Straße Königsberger Ring, Blick nach Norden. (eigene Aufnahme, 03/2025)

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte und teilversiegelte Flächen, innerstädtische Grünfläche mit Zierarten,) sowie mittlerer (Gehölze) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf Vegetation und Biotopstrukturen damit geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

Artenschutz

Bei der Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets im März 2025 wurde eine Baumhöhle in einer der Ahornblättrigen Platane (*Platanus hispanica*), ein Vogelnest und ein ca. 20 cm breites Loch im Bereich der Parkplatz Grünstreifen erfasst.



Abb. 24: Baumhöhle in einer Platane auf dem Grünstreifen des Parkplatzbereiches (eigene Aufnahme, 03/2025)



Abb. 25: Erdloch auf dem Boden des Grünstreifens des Parkplatzbereiches. (eigene Aufnahme, 03/2025)



Abb. 26: Vogelnest im Baum im östlichen Randbereich, 03/2025)

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzu-sehen.
- Von Gehölzrückschnitten und einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März – 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

- Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch beim Abriss von Gebäuden Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 62ff. HBO).

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.3 Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Fläche und Boden

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020A) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 18.000 m² versiegelte und teilversiegelte Flächen, Grünstreifen mit Vielschnittrassen, Zierarten und Laubbäumen sowie bestehende Gewerbegebäude. Der BodenViewer des Landes Hessen enthält keine Informationen hinsichtlich der vorhandenen Bodentypen. Die erweiterten Angaben des BodenViewers geben für die Stadt Hochheim Böden aus solifluidalen Sedimenten (Bodeneinheit: Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden) an. Es handelt sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr. Die Aussagekraft reduziert sich auf den Hinweis für eine potenzielle natürliche Verbreitung.

Die Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers enthält lediglich Informationen für die Flächen außerhalb der Ortschaft. Die Bodenfunktionen besitzen im Bereich der am nördlichen und westlichen Ortsrand liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einen geringen und mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad (Abb. 27). Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Teil- bis Vollversiegelung) sind innerhalb des Plangebietes stark eingeschränkte bis keine Bodenfunktionen mehr anzunehmen. Für die unbebauten Teile der Grünstreifen mit Gehölzbeständen sind aufgrund der aktuellen Nutzung und der Nutzung in der Vergangenheit (Bodenverdichtung, Bodenauf- und abtrag) ebenfalls nur eingeschränkte Bodenfunktionen zu erwarten.

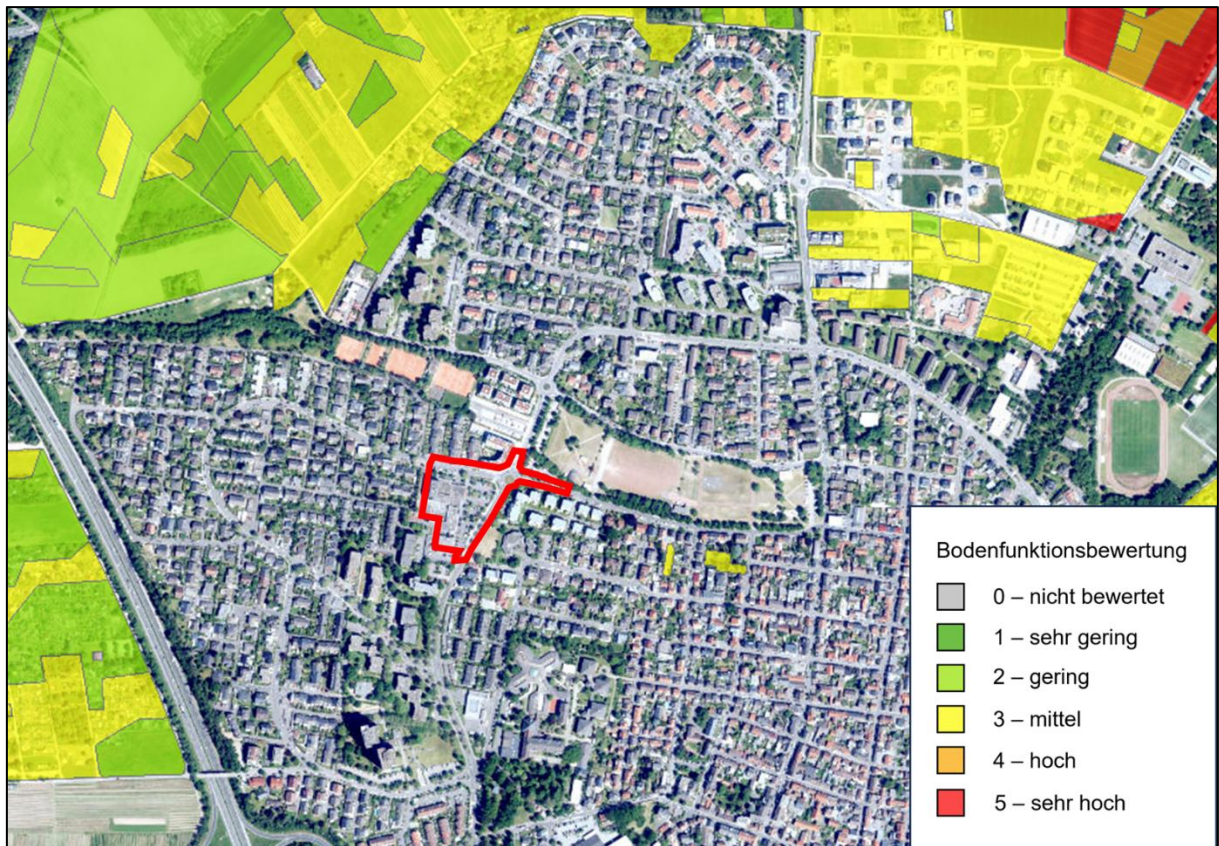


Abb. 27: Bodenfunktionserfüllungsgrad der vorhandenen Böden im Bereich des Plangebietes (rot umrandet).
(Quelle: bodenviewer.hessen.de, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung.)

Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens bleiben die geringwertigen Bodenfunktionen voraussichtlich erhalten.

Bei Durchführung der Planung kommt es für einen Teil des Plangebietes potenziell zu kleinflächigen Neuversiegelungen. Davon betroffen sind folgende Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da innerhalb des bestehenden Ortsgefüges eine bereits baulich genutzte Fläche beansprucht wird. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Innerhalb des Plangebietes sind nur geringe bis keine natürlichen Bodenfunktionen vorhanden. Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einkaufspassage mit Dienstleistungen und Wohnen ermöglicht in Teilbereichen des Plangebietes eine Umnutzung der vorhandenen Bebauung. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden aufgrund der gegebenen Vorbelastung als gering zu bewerten.

Der Bebauungsplan enthält zudem eingriffsminimierende Maßnahmen, welche die nachteiligen Auswirkungen weiter reduzieren (s. Textliche Festsetzung 1.8).

Wasser

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet ist „WSG WW Hof Schöna“ mit der Schutzzone IIIA und befindet sich 4,9 km südöstlich des Plangebietes. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Gemäß WRRL-Viewer Hessen befindet sich nordwestlich des Plangebietes, in rd. 300 m Entfernung, das Fließgewässers *Erster Käs-bach*, mit dem dazugehörigen Überschwemmungsgebiet. Das Fließgewässer wurde in diesem Abschnitt, in Bezug auf seine Gewässerstrukturgüte, als stark bis sehr stark verändert bewertet (Abb. 28).

Eingriffsbewertung

Eine potenzielle geringfügige Neuversiegelung des Bodens wird grundsätzlich geringe negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet mit sich bringen. Durch die bereits stark anthropogene Überformung und Versiegelung des Plangebietes sind im Ganzen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Schutzgut Wasser zu erwarten.

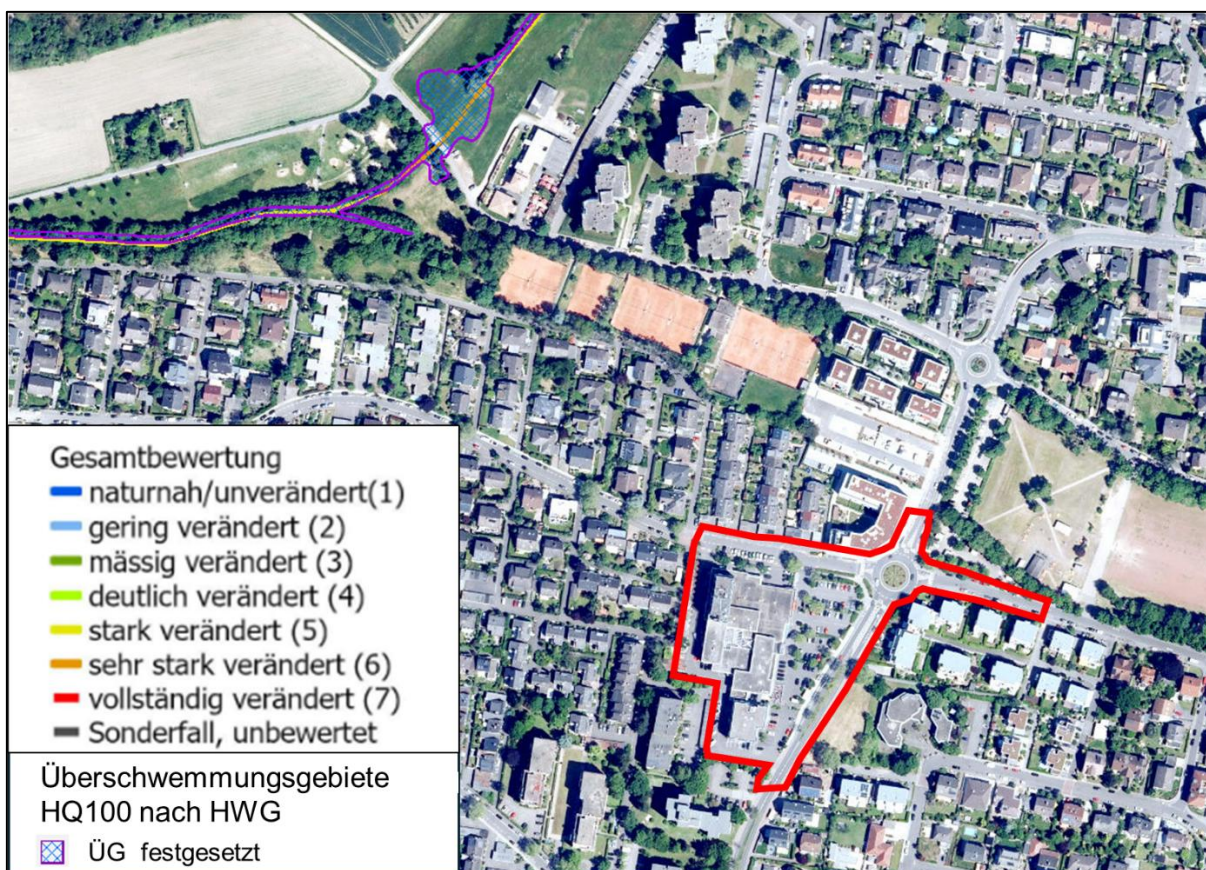


Abb. 28: Gewässerstrukturgüte des Fließgewässers *Erster Käs-bach* nordwestlich des Plangebietes (rot umrandet) und des dazugehörigen Überschwemmungsgebiets. (Quelle: wrri.hessen.de, Zugriffsdatum: 03/2025, eigene Bearbeitung).

Luft und Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und ist überwiegend durch Bebauung geprägt. Die vorhandenen Einzelbäume innerhalb des Plangebietes besitzen lediglich beschränkte Funktionen für das Kleinklima und die Lufthygiene in Form von Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang. Die vorhandenen Grünflächen besitzen ebenfalls eine zu geringe Größe, als dass sie einen erheblichen Einfluss auf das Lokalklima in der Umgebung haben könnten.

Die aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG 2022b) weist eine hohe Starkregengefährdung sowie eine nicht erhöhte Vulnerabilität für das Plangebiet auf. In die Bewertung des Starkregen-Indexes fließen die Anzahl der beobachteten Starkregenereignisse (zwischen 2001 und 2020), der versiegelte Flächenanteil sowie die Überflutungsgefährdung aufgrund der Topografie ein.

Eingriffsbewertung

Durch den möglichen Wegfall der vorhandenen Bäume und Gehölze im Bereich des Parkplatzes sind nachteilige Auswirkungen auf Luft und Klima innerhalb des Plangebietes möglich. Aufgrund der bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades sind diese Auswirkungen jedoch als eher gering zu bewerten. Die Auswirkungen werden sich voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind insgesamt nicht zu erwarten.

Zur Eingriffsminimierung der beschriebenen Auswirkungen ist eine großzügige Bepflanzung mit 40 Bäumen um die Gebäude herum und im Bereich des Parkplatzes vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang fest, dass je angefangene 4 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Landschaft

Bestandsbeschreibung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer Fläche, die bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt ist. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohn-, Verkehrs- sowie gewerbliche Flächen geprägt.

Eingriffsbewertung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung im Innenbereich bzw. eine Umnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes handelt, wird sich die geplante Bebauung weitestgehend in die vorhandene Umgebung einfügen. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Stadtbild zu erwarten.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Natura 2000-Gebiet. Das nächstliegende FFH-Gebiet Nr. 5417-301 „Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim“ liegt rd. 3,1 km östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hochtaunus“. Naturparke dienen sowohl dem Schutz und Erhalt der Kulturlandschaften mit ihrer Biotop- und Artenvielfalt als auch der Erholung, dem natur-

und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaft natur- und umweltverträglichen Landnutzung sowie auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung. Der Schutzstatus ergibt sich vor allem aus den Erholungs- und landschaftlichen Strukturen und steht diesbezüglich nicht im Widerspruch zur Planung. Der Ortsteil Hochheim ist im Norden und Westen von dem Landschaftsschutzgebiet „Wiesbaden“ umgeben und im Süden von dem Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“. Beide Landschaftsschutzgebiete sind rd. 700 m von dem Geltungsbereich entfernt,

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Hochheimer Mainufer“ liegt rd. 1,8 km südlich des Plangebietes und ein weiteres Naturschutzgebiet „Massenheimer Kiesgruben“ 1,8 km nördlich.

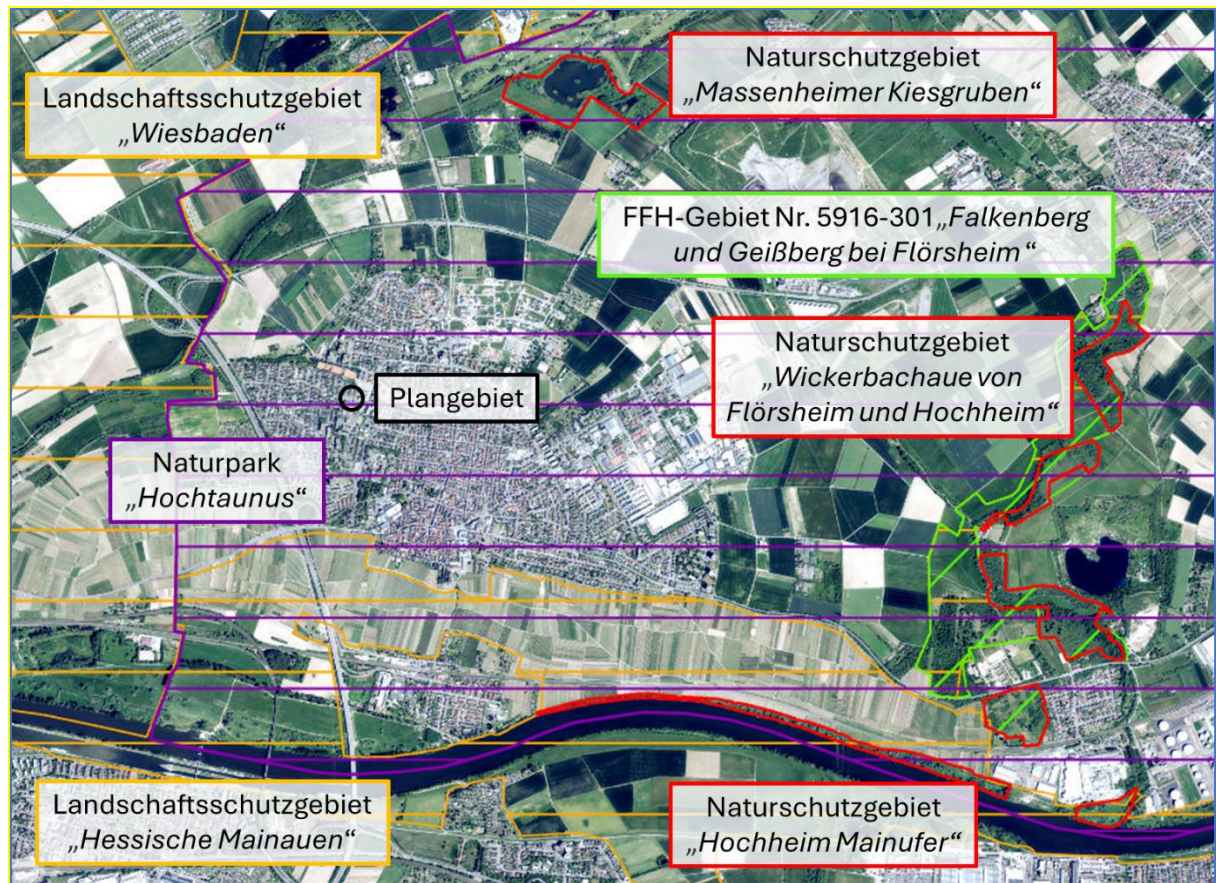


Abb. 29: Schutzgebiete um und innerhalb des Plangebietes (schwarz umrandet). (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 02/2025, eigene Bearbeitung).

Eingriffsbewertung

Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Schutzgebiete können ausgeschlossen werden, da es durch den Bebauungsplan zu keiner Flächenbeanspruchung der Schutzgebiete kommt. Die innerörtliche Nachverdichtung fügt sich in die vorhandene Nutzung ein, sodass keine nachteiligen Kulisseneffekte oder ähnliches, auf den Naturpark „Hochtaunus“ zu erwarten sind.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet umfasst Gewerbeflächen und Parkplätze mit Grünstreifen. Nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung* vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Hochwasserschutz

Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem entsprechenden Risikogebiet.

Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstigen Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

Nicht zutreffend, da das Plangebiet nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG liegt.

7.2 Wasserversorgung

Zu dieser Thematik liegen der Stadt Hochheim (Main) zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bedarfsermittlung

Zu dieser Thematik liegen der Stadt Hochheim (Main) zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Wassersparnachweis

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Deckungsnachweis

Zu dieser Thematik liegen der Stadt Hochheim (Main) zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Technische Auflagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung der Neubauten müssen neu verlegt werden (insb. Hausanschlüsse).

7.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wie bisher versickern. Die Festsetzung beabsichtigt den Grundwasserschutz.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wie bisher versickern. Auf die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers wurde hingewiesen und sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet. Die nächstgelegenen Messstellen befinden sich an der nordöstlich gelegenen *Massenheimer Landstraße*.

7.4 Schutz oberirdischer Gewässer*Gewässerrandstreifen*

Durch das Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Somit wird das Plangebiet nicht durch von Bebauung freizuhaltenden Gewässerrandstreifen

Gewässerentwicklungsflächen

Es befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich weder eigenständig ausgewiesene Gewässer- oder Grabenparzellen noch Entwässerungsgräben innerhalb des Geltungsbereiches.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

7.5 Abwasserbeseitigung*Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung des Gebietes ist im Bestand gegeben und kann als im Bestand gesichert eingestuft werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung im Plangebiet ist über das vorhandene System vorgesehen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

In Bezug auf die vorliegende Planung nicht zutreffend. Es gelangt ein Sondergebiet zur Ausweisung.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

7.6 Abflussregelung*Abflussverhältnisse im Gewässer*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, sodass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Hochwasserschutzmaßnahmen werden aufgrund des Nichtvorhandenseins von Gewässern im vorliegenden Plangebiet nicht notwendig.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen keine hierzu keine Informationen vor.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Eine Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ist nicht vorgesehen.

7.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des vorliegenden Planziels.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz*Altlasten*

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Stadt Hochheim am Main keine Informationen zu Altlasten oder Altstandorten im Plangebiet vor.

Da es sich lediglich um eine Bestandsüberplanung handelt, wird vorliegend nicht davon ausgegangen, dass innerhalb des Änderungsbereiches Altlasten oder sonstige Altstandorte vorzufinden sind.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (LANUV, 2018)

9. Kampfmittel

Der Stadt Hochheim (am Main) liegen zum jetzigen Planungsstand keine Kenntnisse über eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vor.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Im direkten Umfeld des geplanten Weststadtcarrés befinden sich nördlich und westlich Reine Wohngebiete i.S.d. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete besitzen im Vergleich zu anderen Gebietskategorien niedrigere Immissionsgrenzwerte und sind daher besonders konfliktgefährdet.

Um immissionsschutzrechtliche Konflikte, die durch die Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden könnten, im Vorhinein auszuschließen, wurde vom Ingenieurbüro *GSA Ziegelmeyer* eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Im Rahmen der Prognose wurde einerseits betrachtet, inwiefern das Bauvorhaben durch Straßen- und Umgebungslärm belastet werden wird und andererseits die Auswirkungen des anlagebezogenen Ziel- und Quellverkehrs auf die angrenzende Bebauung prognostiziert.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass durch die Verkehrsgeräuschbelastungen die schalltechnischen Orientierungswerte im Sondergebiet (in diesem Fall bewertet nach den Kriterien eines Urbanen Gebietes von 60dB(A) und nachts 50db(A) überschritten werden. Daher bedarf es Maßnahmen des passiven Schallschutzes, die die Auswirkungen insbesondere auf Schlafräume/Kinderzimmer und sog. „Wohnaußenbereiche“ mindern. Aus diesem Grund wurden entsprechende Maßnahmen des passiven Schallschutzes für die schutzbedürftigen Räume und die Außenwohnbereiche in die Planung aufgenommen.

Der durch das Vorhaben resultierende Ziel- und Quellverkehr und deren Auswirkungen auf die umgebende Bestandsbebauung zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der entsprechenden Mischgebiete (MI) und Wohngebiete (WA/WR) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Somit kann festgehalten werden, dass – unter Berücksichtigung der Maßnahmen des passiven Lärmschutzes – keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	18.062 m²
Fläche der Sondergebiete 1-3	11.044 m²
Flächen für Nebenanlagen	10.584 m²
(davon Zweckbestimmung „Stellplätze“)	2.052 m²
(davon Zweckbestimmung „Tiefgarage“)	8.496 m²
Straßenverkehrsflächen	6.928 m²

Projektnummer: 21 - 2531

Projektleitung: L. Lindner, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Geograph M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

(Version provisorisch)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de