

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ im Stadtteil Hochheim

hier: Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanentwurfs; Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.06.2025 beschlossen, den Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ wie folgt zu ändern:

- Änderung der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ II) im allgemeinen Wohngebiet von 0,69 auf 0,73
- Änderung der Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet von 50% auf 70%
- Änderung der Festsetzung zur Dachbegrünung in den Baufenstern B1 und B2
- Änderung der Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“

Weiterhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main in gleicher Sitzung beschlossen, den geänderten Entwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu veröffentlichen. Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von 23.024 m² (2,3 ha) und befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Hochheim am Main. Es umfasst die Flurstücke Nr. 32/12, 32/13, 32/14, 32/15, 35/5, 37/4, 38/2, 115/36, 115/41 tlw., 115/42 tlw., 115/43 tlw., 168/39 tlw., 262/2, 262/3 (siehe Abbildung 1). Im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung und im Nordosten an das Gelände der Heinrich-von-Brentano-Schule. Südlich der Tennishalle wird das Plangebiet durch die Pfarrer-Olbert-Allee sowie durch eine großflächige Parkplatzfläche begrenzt. Westlich der innerörtlichen Waldfläche grenzt das Plangebiet an die Massenheimer Landstraße. Des Weiteren befinden sich im Westen des Plangebietes das Hallenbad der Stadt Hochheim, das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr und das Gebäude der Kindertagesstätte „Arche Noah“. Im Osten grenzt das Gebiet an die Sportanlage des DJK Hochheim, der Spielvereinigung 07 Hochheim e. V. und den Schützenverein Hochheim und im Süden an die Verkehrsfläche Breslauer Ring an.

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

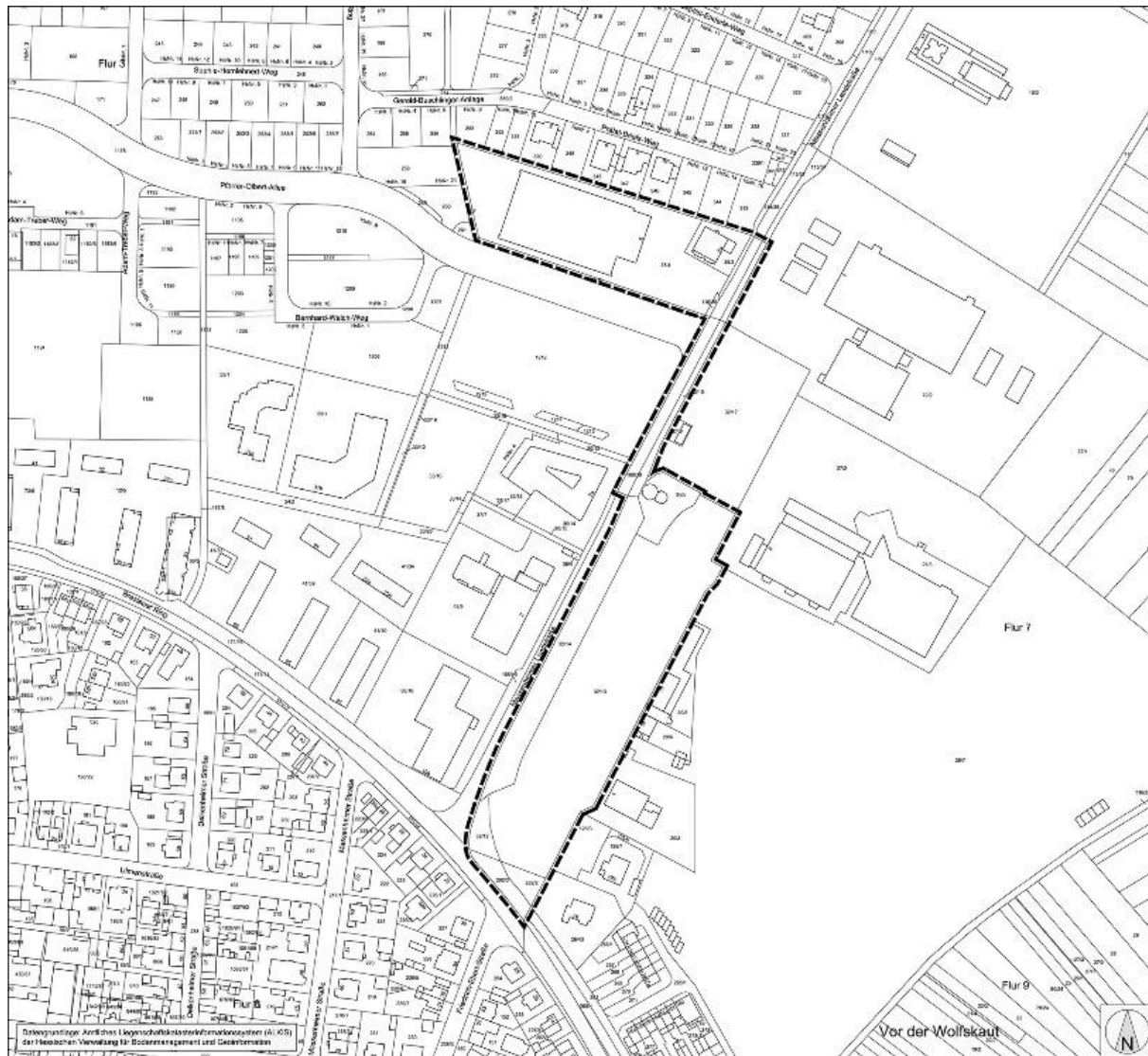
Anlass für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ ist die Neuordnung der Fläche des Sondergebietes Tennishalle zur innerörtlichen Wohnraumschaffung sowie die Anpassung der bestehenden Waldfläche an die Anforderungen aus städtebaulichen Entwicklungen.

Der Entwurf des Bebauungsplans war von der Stadtverordnetenversammlung durch Beschluss vom 09.06.2022 gebilligt worden. Zugleich war die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fanden in der Zeit vom 04.07.2022 bis 07.08.2022 statt.

Durch den Wechsel des Vorhabenträgers auf dem Areal der ehemaligen Tennishalle wurde nach den durchgeführten Beteiligungsverfahren die Änderung einzelner im Planentwurf getroffener Festsetzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Weitere Änderungen erfolgten bezüglich der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“.

Die Planänderungen führt dazu, dass eine erneute Veröffentlichung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB notwendig ist.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ (unmaßstäblich)

Erneute Veröffentlichung

Der Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Waldrodungsantrag und Wasserwirtschaftlicher Betrachtung sowie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wird in der Zeit vom

Montag, den 30.06.2025 bis einschließlich Freitag, den 08.08.2025

im Internet wie folgt veröffentlicht:

- auf der Internetseite der Stadt Hochheim am Main www.hochheim.de unter „Rathaus“ → „Dienstleistungen A-Z“ → „Bebauungsplan“ (<https://www.hochheim.de/Rathaus/Dienstleistungen-A-Z/Bebauungsplan>)
- auf der Website der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<https://planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>)

Auf die vorgenannte Internetseite der Stadt Hochheim am Main wird auch im Zentralen Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen (<https://bauleitplanung.hessen.de>) verwiesen.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Absatz 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung (Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes; Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang; Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben; Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung)
 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Tiere, Pflanzen, Boden)
 - Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

- Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
 - Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Fauna, Flora, Boden)
 - Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
 - Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
 - Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen
 - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Zusätzliche Angaben: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind; Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt; allgemein verständliche Zusammenfassung
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung (Anlass; Aufgabenstellung; Rechtliche Grundlage)
 - Bestandserfassung (Untersuchungsgebiet; Schutzstatus des Regenrückhaltebeckens; Potentialanalyse Säugetiere; Vögel; Reptilien; Amphibien)
 - Konfliktanalyse (Allgemeine Wirkfaktoren des Vorhabens; Projektbezogene Auswirkungen; Art-für-Art-Prüfung; Vereinfachte Prüfung für allgemein häufige Vogelarten; Konfliktbeurteilung)
 - Maßnahmenplanung
 - Fazit
- **Waldrodungsantrag** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung
 - Waldrodung (Antrag; Begründung; Planungsrechtlicher Rahmen; Beschreibung der Maßnahme; Artenschutzrechtliche Beurteilung; Rodungsumfang)
- **Wasserwirtschaftliche Betrachtung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Auftragsgegenstand, Grundlagen, Lagebeschreibung
 - Geologische, hydrogeologische Kennwerte (Bodenaufbau; Umwelttechnik; Grundwasser; Versickerungsempfindlichkeit)
 - Bestandssituation Kanalanlagen
 - Schmutzwasser
 - Regenwasser (Regenwasserbewirtschaftung)
 - Überflutungsnachweis
 - Zusammenfassung
 - Festsetzungsvorschlag zum Bebauungsplan
- Stellungnahmen des BUND KV Main-Taunus mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Artenschutz** (Verlust der biologischen Vielfalt bei Umwandlung der Waldfläche in eine öffentliche Parkanlage; Hinweis auf die Notwendigkeit insektenfreundlicher Außenbeleuchtung)
 - **Grünordnung** (Bepflanzung von Tiefgaragendecken)
 - **Klimaschutz** (Verlust eines CO₂-Speichers und positiver Wirkungen auf das Mikroklima bei Umwandlung der Waldfläche in eine öffentliche Parkanlage; Bestimmung des Anteils von Holz und recyceltem Baumaterial zur Verbesserung der Klimabilanz)
 - **Naturschutz** (Bedenken hinsichtlich der Reduzierung des Gehölzanteils bei der Überplanung der Waldfläche; Verlust von Ackerböden durch Aufforstung; Ausgleich durch Entsiegelung von Flächen; Standortalternative für das Jugendhaus mit geringeren Eingriffen in Natur und Umwelt)
 - **Ver- und Entsorgung** (Erhalt des Regenrückhaltebeckens; Verpflichtung zum Einbau von Zisternen und Empfehlung für den Einbau von Brauchwasserleitungen; Verpflichtung für den Einbau solartechnischer Anlagen, Bedenken bezüglich der langfristigen Trinkwasserversorgung)
- Stellungnahme der Colt Technology Services GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Bestehende Leitungen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlicher Grünflächen)
- Stellungnahmen der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Vermeidung von Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationsanlagen; Abstimmung von erforderlichen Änderungen und Erweiterungen am Telekommunikationsnetz)
- Stellungnahmen des Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagements mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Immissionsschutz** (Keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen)
- Stellungnahme der IHK Wiesbaden mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Verlegung von Leerrohren für zukünftige Glasfaseranschlüsse; Schaffung von Voraussetzungen für Ladestationen für E-Mobilität)
- Stellungnahmen des Main-Taunus-Kreises mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Artenschutz** (Ökologischer Wert des Regenrückhaltebeckens insb. für Amphibien; Überprüfung eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG im Bereich des Regenrückhaltebeckens; Anpassung der Artenschutzmaßnahmen an die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung; Festsetzungen hinsichtlich insektenfreundlicher Beleuchtung und Vermeidung von Vogelschlag; Fehlen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen und der Beschreibung der Auswirkungen auf die Vogelwelt; Ersatzaufforstungsfläche wird als artenschutzrechtliche Ausgleichfläche noch nicht funktionsfähig sein)
 - **Naturschutz** (Bedenken bezüglich des zu erhaltenden Gehölzanteils bei der Überplanung der Waldfläche; Waldfläche mit hoher Biodiversität und Bedeutung für den Klimaschutz; Prüfung der ökologischen Aufwertung der Waldfläche; Standortalternative für das Jugendhaus mit geringeren Eingriffen; Verwendung der Ersatzaufforstungsfläche als Ausgleich für einen anderen Eingriff; Darstellung der Aufforstungsfläche im Umweltbericht; Darstellung des Erhalts bzw. der Beseitigung des Gehölzbestands)
 - **Ver- und Entsorgung** (Prüfung der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens; Prüfung weiterer Regenrückhaltungsmöglichkeiten für die geplante Wohnbebauung)
- Stellungnahme von Hessen Archäologie mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (Archäologische Fundstelle der Eisenzeit (Hochheim 24) im Plangebiet; notwendige denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 HDSchG für die Fortführung des Vorhabens beim Bekanntwerden von Bodendenkmälern; Begleitung der Maßnahme mittels Baubeobachtung; vorgeschaltete Grabungsmaßnahmen zur Dokumentation und Sicherung der Bodendenkmäler)
- Stellungnahmen der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes; dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen bei Veräußerung und Umwidmung von Grundstücksflächen; Einhaltung der NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ für alle Baumaßnahmen)
 - **Grünordnung** (Berücksichtigung der aktuellen Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung von Grünflächen)
- Stellungnahme der PLEdoc GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen durch ggf. planexterne Ausgleichsflächen)
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Naturschutz** (Hinweis auf genehmigungspflichtige Waldumwandlung im Sinne des § 12 HWaldG; Verlust von positiven Eigenschaften des Waldes wie Luftreinhaltung und Kühleffekte im innerstädtischen Bereich)
 - **Ver- und Entsorgung** (Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung und Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge; Ergänzung eines konkreten Wasserbedarfsnachweises; Ergänzung von genaueren Angaben zur Entwässerung des Plangebietes; Einhaltung der Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018); Einholung der vorherigen Zustimmung der Abfallbehörde bei bisher nicht bekannten Schadstoffen im Bodenaushub)
 - **Bodenschutz** (Berücksichtigung von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen; Anregungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes; Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes)
- Stellungnahmen des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadts mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (Lage des Plangebietes im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen; Erforderlichkeit einer Sondierung auf Kampfmittel)
- Stellungnahmen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Naturschutz** (Übermittlung der Daten aus der strategischen Umweltprüfung (SUP); Keine Bedenken bezüglich der Umwandlung der Waldfläche in eine „Grünfläche – Parkanlage“)
- Stellungnahme der Stadtwerke Hochheim am Main mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Notwendige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet; Ableitung des Schmutzwassers in die bestehende Kanalisation; Berücksichtigung der Schutzrechte für die Hauptversorgungsleitung DN 400 für die Stadt Hochheim am Main sowie für vorhandene Versorgungsleitungen; Gewährleistung der Unterhaltung der Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)

- Stellungnahme der Syna GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Hinweis zu jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblättern)
 - **Grünordnung** (Hinweis zu Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen)
- Stellungnahme des Wasserversorgungsverband Main-Taunus-West mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Bestehende Verbandsleitungen DN 200 und DN 400 im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen)
- Stellungnahme der Westnetz GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen durch externe Ausgleichsflächen)
- Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Immissionsschutz** (Bedenken wegen Lärmbelästigung durch das Jugendhaus mit Multifunktionsplatz und die öffentliche Parkanlage mit Freizeitgestaltung; Belastung durch Verkehr, Staub und Lärm durch die geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für die geplante Wohnbebauung; Bedenken bezüglich der Auswirkungen der Abgasemissionen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung; Zusatzbelastung durch Fahrzeuggeräusche)
 - **Artenschutz** (Standortalternative für das Jugendhaus mit geringeren Eingriffen in die Lebensräume von Tierarten)
 - **Naturschutz** (Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen durch die Aufstellung von Sport- und Fitnessgeräten auf dem Schulhof der Heinrich-von-Brentano-Schule anstatt in der öffentlichen Parkanlage; Bedenken wegen des Verlustes von bestehenden Bäumen im Bereich der geplanten Wohnbebauung und der innerörtlichen Waldfläche; Bedenken wegen des Verlustes der bestehenden Grünfläche als Brut- und Niststätte für einheimische Tierarten sowie als Naherholungsgebiet für Anwohner und Besucher; geplante Intensivbegrünung ist nicht adäquat zu einer natürlichen Grünfläche; Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke zur nördlichen Wohnbebauung hin)
 - **Grundwasserschutz** (Bedenken wegen der Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungen auf die Neubildung von Grundwasser)
 - **Klimaschutz** (Bedenken bezüglich einer Frischluftschneise im nördlichen Bereich des Plangebietes)

Während der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mailadresse des beauftragten Planungsbüros ruettinger@planergruppe-rob.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift und/oder Mailadresse des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutzhinweise in Bezug auf die Abgabe von Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass Personen, welche eine Stellungnahme einreichen, mit der Abgabe der Stellungnahme der Verarbeitung aller von ihnen angegebenen personenbezogenen Daten - dazu zählen insbesondere Vor- und Nachname, Anschrift, Telefonnummer, Mobilfunknummer, E-Mail-Adresse - zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von der Stadt Hochheim am Main und dem von ihr mit der Auswertung der Stellungnahmen beauftragten Büro Planergruppe ROB GmbH, Am Kronberger Hang 3, 65824 Schwalbach am Taunus für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht gegenüber den betroffenen Personen genutzt. Die personenbezogenen Daten werden gelöscht, sobald sie für das Verfahren nicht mehr benötigt werden und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen bestehen. Nach Art. 15, 16, 17 und 18 DSGVO stehen der betreffenden Person folgende Rechte zu: Auskunftsrecht, Recht auf Berichtigung, Vervollständigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, datenschutzrechtliche Beschwerde bei der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde einlegen: Zuständig ist der Hessische Beauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit, Gustav-Stresemann-Ring 1, Postfach 3163, 65021 Wiesbaden, Tel. 0611/1408-0, Mail: poststelle@datenschutz.hessen.de.

Hochheim am Main, den 13.05.2025

Der Magistrat der Stadt Hochheim am Main

Gez.: Dirk Westedt
Bürgermeister

Veröffentlicht am 27.06.2025