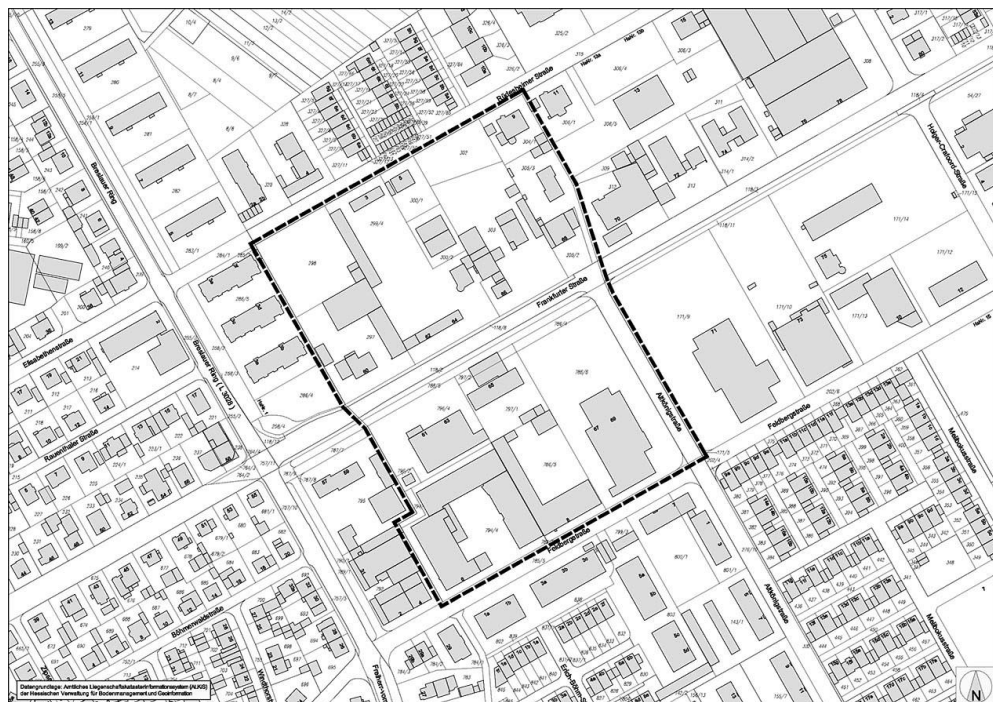


# Stadt Hochheim am Main

## Bebauungsplan Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“



Vorentwurf, 22.01.2024

# Stadt Hochheim am Main

Bebauungsplan NR. XLIV  
„Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Hochheim  
am Main und Lidl GmbH & Co KG, Langgöns  
Stand: 22.01.2024

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Urbanes Gebiet MU .....	6
1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	6
1.3	Sonstiges Sondergebiet SO .....	7
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Urbanes Gebiet MU .....	7
2.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	7
2.3	Sonstiges Sondergebiet SO .....	7
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Bauweise .....	8
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	8
<b>4</b>	<b>Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen</b> .....	<b>8</b>
4.1	Urbanes Gebiet MU, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe .....	8
4.2	Sonstiges Sondergebiet SO .....	8
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>8</b>
<b>D</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen</b> .....	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Gestaltung der Grundstücksfreiflächen</b> .....	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Werbeanlagen</b> .....	<b>10</b>
<b>E</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten</b> .....	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Nachsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Solarenergie</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>13</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	14
3.2	Regionalplanerische Dichtevorgaben .....	17
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen</b> .....	<b>17</b>

<b>6</b>	<b>Bestandsdarstellung</b> .....	<b>22</b>
6.1	Städtebauliche Situation .....	22
6.2	Landschaftliche Situation .....	28
<b>7</b>	<b>Planerische Zielsetzung</b> .....	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Landschaftliche Zielsetzung</b> .....	<b>29</b>
<b>9</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>30</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	30
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	33
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	33
9.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	33
9.5	Verkehrsflächen .....	34
9.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	34
	Artenschutz .....	34
	Bodenschutz .....	35
	Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen von Natur .....	35
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>35</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>35</b>
11.1	Lösch- und Trinkwasserversorgung .....	35
11.2	Abwasserentsorgung .....	35
<b>12</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>35</b>
<b>13</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>36</b>
13.1	Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung der Planung .....	36
<b>14</b>	<b>Schallschutz</b> .....	<b>40</b>
<b>G</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>42</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen</b> .....	<b>42</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen</b> .....	<b>42</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

## B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan** vom 28. Januar 1977

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (GVBl. S. 378)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

**Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Urbanes Gebiet MU

(gem. § 6a BauNVO)

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. Sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Tankstellen.

Nicht zulässig sind

1. Vergnügungsstätten.

##### 1.1.1 Baufenster B1 – B4

In den Baufenstern B1 – B4 sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

#### 1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe

(gem. § 8 BauNVO)

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Vergnügungsstätten.

### 1.3 Sonstiges Sondergebiet SO

*(gem. § 11 BauNVO)*

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gewerbe“ festgesetzt.

Im Erdgeschoss sind zulässig:

1. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels.

Im ersten Obergeschoss sind zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO.

Im ersten Obergeschoss sind ausnahmsweise zulässig:

1. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

*(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)*

Die zulässige Grundfläche darf in dem Urbanen Gebiet MU und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 2.1 Urbanes Gebiet MU

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,5.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt III.

### 2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt III.

Die maximal zulässige Baumassenzahl beträgt 6,0.

### 2.3 Sonstiges Sondergebiet SO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die zulässig Grundflächenzahl beträgt 0,42.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

### **3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)*

#### **3.1 Bauweise**

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

#### **3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planeintrag definiert.

### **4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

#### **4.1 Urbanes Gebiet MU, eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**

Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.2 Sonstiges Sondergebiet SO**

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Tiefgaragen ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **5 Verkehrsflächen**

*(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

### **6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a + b BauGB)*

#### **6.1.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzliste unter Punkt E1 in den Hinweisen ist zu beachten. Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist 1 Laub- bzw. Obstbaum nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen binnen eines Jahres auf dem Grundstück vorzusehen.



### **6.1.2 Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 7° Neigung) sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

### **6.1.3 Fassadenbegrünung**

Ab 20 m<sup>2</sup> fensterlose geschlossene Wandfläche ist eine Fassadenbegrünung mit mindestens einer Kletterpflanze pro laufender Meter Wand oder eine alternative vertikale Begrünung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten, sofern die Fassade nicht mit Photovoltaikmodulen oder zulässigen Werbeanlagen belegt ist.

### **6.1.4 Baufeldkontrolle**

Vor Beginn von Rodungs-, Sanierung oder Abrissarbeiten sind der Gehölzbestand bzw. die Bestandsgebäude hinsichtlich eines Besatzes durch Brutvögel oder Fledermäuse zu überprüfen. Bei einem Nachweis werden Schutzmaßnahmen eingeleitet (Umsiedlung der Fledermäuse, Verschiebung des Abrisses bei Vogelfund).

### **6.1.5 Schutz von Oberboden**

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung der Gartenflächen wieder zu verwenden. Nicht wiederverwendbarer Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

## **D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 4 Stellplätze ist ein geeigneter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> in geeignetes Substrat zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Stellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, so weit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Die Oberflächen von Tiefgaragen sowie Flachdächern über 100 m<sup>2</sup> Dachfläche von Garagen und Stellplätzen sind, soweit sie nicht selbst als Stellplatzfläche oder zu anderweitiger Nutzung genehmigt sind, mit einer Begrünung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main in der jeweils gültigen Fassung.

### **2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Im Urbanen Gebiet (MU) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Im Sondergebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig mit Ausnahme von baukonstruktiv erforderlichen Einbauten wie Spritzschutzstreifen an Gebäuden bis zu einer Breite von 0,5 m.

### **3 Werbeanlagen**

Die Überdeckung der Fassadenflächen mit Werbeanlagen ist in dem Urbanen Gebiet MU, dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie dem Sonstigen Sondergebiet SO bis zu maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig.

## E Hinweise

### 1 Vorschlagslisten für Gehölzarten/-sorten

#### Bäume

Acer campestre -	Feldahorn i. S.
Acer platanoides -	Spitzahorn i. S.
Acer pseudoplatanus -	Bergahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Prunus avium -	Vogelkirsche
Prunus padus -	Traubenkirsche
Quercus robur -	Stieleiche
Salix caprea -	Salweide
Sorbus media-	Mehlbeere
Tilia cordata -	Winterlinde i. S.
Tilia platyphyllos -	Sommerlinde i. S.

sowie Obstbaum regionaler Sorten.

sowie klimaresiliente Bäume aus dem Online-Tool des HLNUG KLIMPRAX Stadtgrün

#### Sträucher

Cornus sanguinea -	Roter Hartriegel
Corylus avellana -	Hasel
Virburnum opulus -	Gewöhnlicher Schneeball
Amelanchier ovalis -	Felsenbirne
Euonymus europaea -	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum -	Heckenkirsche
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa -	Schlehe
Rosa cania-	Hundsrose
Ligustrum vulgare-	Gewöhnlicher Liguster
Crataegus monogyna-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata-	Zweigriffeliger Weißdorn

### 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### 3 Nachsorgender Bodenschutz

Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Werden Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **4 Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

Darüber hinaus wird die Nutzung von Zisternen, auch zur Brauchwassernutzung, empfohlen.

#### **5 Solarenergie**

Bei der Errichtung von Neubauten sollen Photovoltaik und/oder Solarthermie in das Energiekonzept der Neubauten einbezogen werden, darüber hinaus wird empfohlen angemessen dimensionierte Speicher zu installieren.

#### **6 Kampfmittel**

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

## **F Begründung**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, um den geplanten Neubau der Lidl-Filiale im Plangebiet zu ermöglichen sowie die städtebauliche Weiterentwicklung des übrigen Quartiers in Bezug auf die zulässigen Nutzungen und die Schallschutzbelange umgebungsverträglich zu steuern.

Die bestehende Lidl-Filiale am Standort Frankfurter Straße 67 im Stadtteil Hochheim mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> soll abgerissen und durch einen Neubau mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung soll auf dem Wege der Bauleitplanung durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO geschaffen werden.

Im näheren Umfeld des Verbrauchermarktes befinden sich beidseits der Frankfurter Straße gewerblich sowie gemischt genutzte Liegenschaften. Für diese Flächen zwischen der Rüdeshheimer Straße, der Feldbergstraße und der Altkönigstraße liegt bislang ebenfalls kein Bebauungsplan vor. Für das Grundstück Frankfurter Straße 60 liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Wohnhäusern und einem Pflegehotel vor.

Unmittelbar angrenzend an den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ befinden sich über verschiedene Bebauungspläne festgesetzte Allgemeine Wohngebiete sowie ein Gewerbegebiet. Die Sicherung der innerstädtischen Gewerbeflächen ebenso wie die planungsrechtliche Steuerung der vorhandenen Gemengelage einschließlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten soll über den Bebauungsplan XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ erfolgen.

### **2 Lage und Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ hat eine Größe von ca. 42.817 m<sup>2</sup> (4,28 ha). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

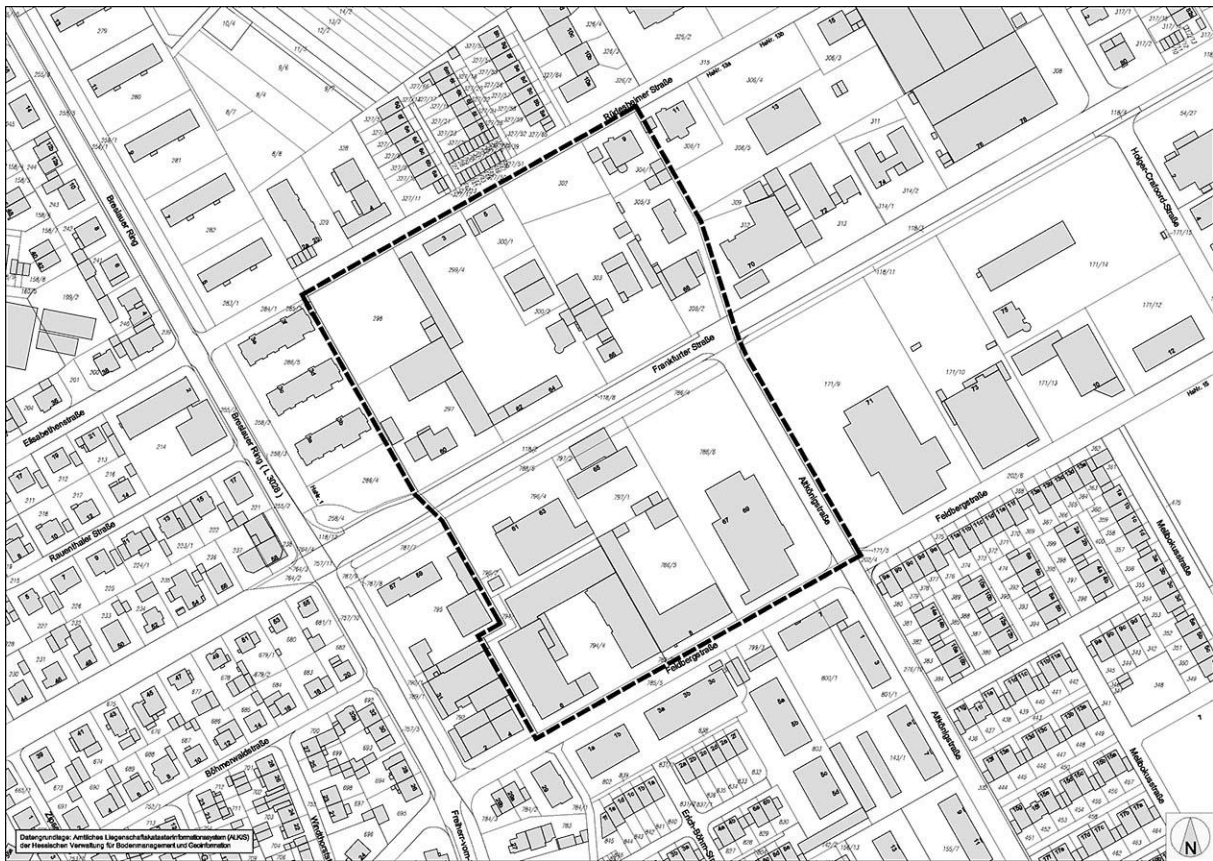


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ (unmaßstäblich)

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt Hochheim am Main ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Im Verdichtungsraum soll die Inanspruchnahme von Freiflächen durch die Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt werden.

Die Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen Raum und teilweise im Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, z. T. auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot, auf. Die mittelzentralen Funktionen werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben die Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche im Bestand und somit als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Ein südlicher Teilbereich des Plangebietes befindet sich zudem im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Main. (siehe Abb. 2).

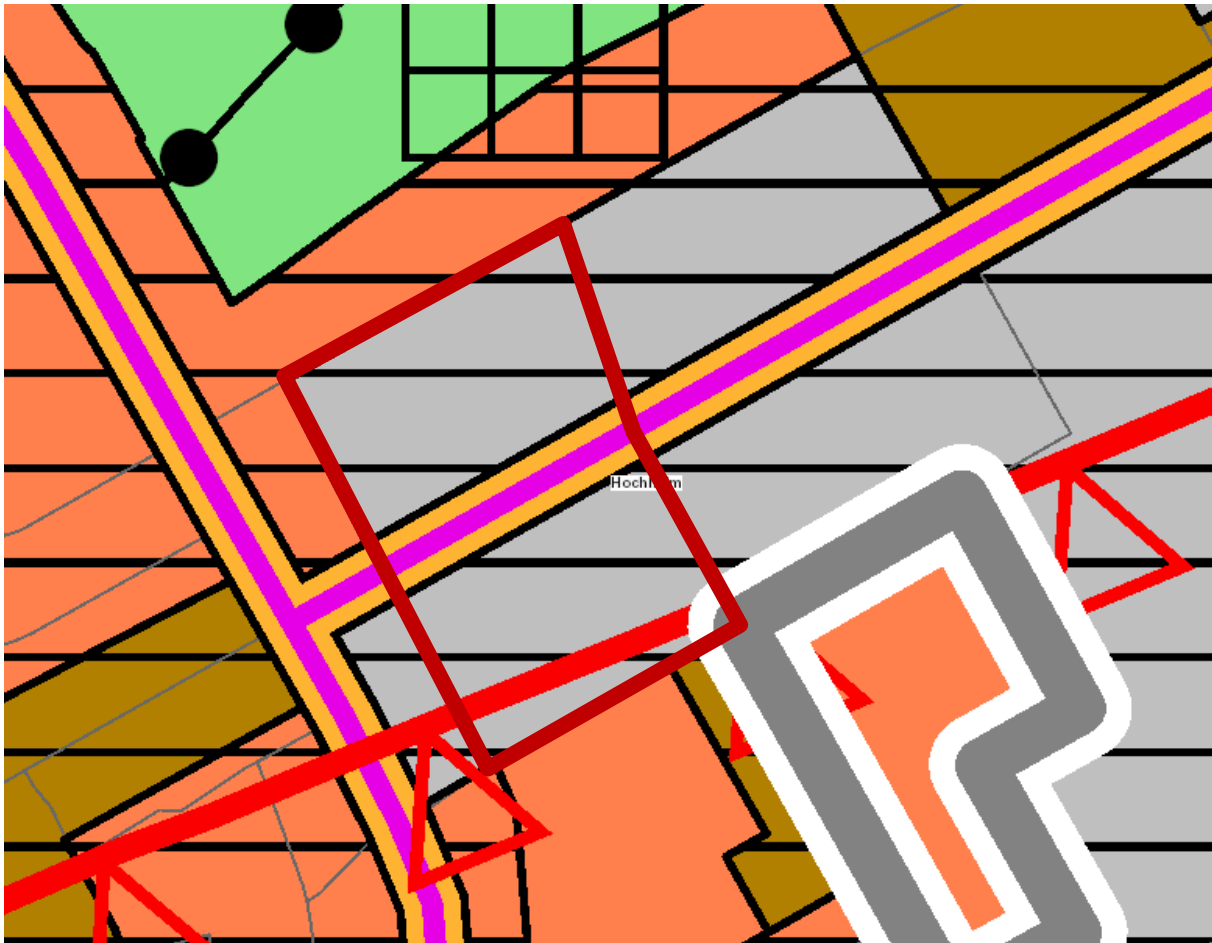
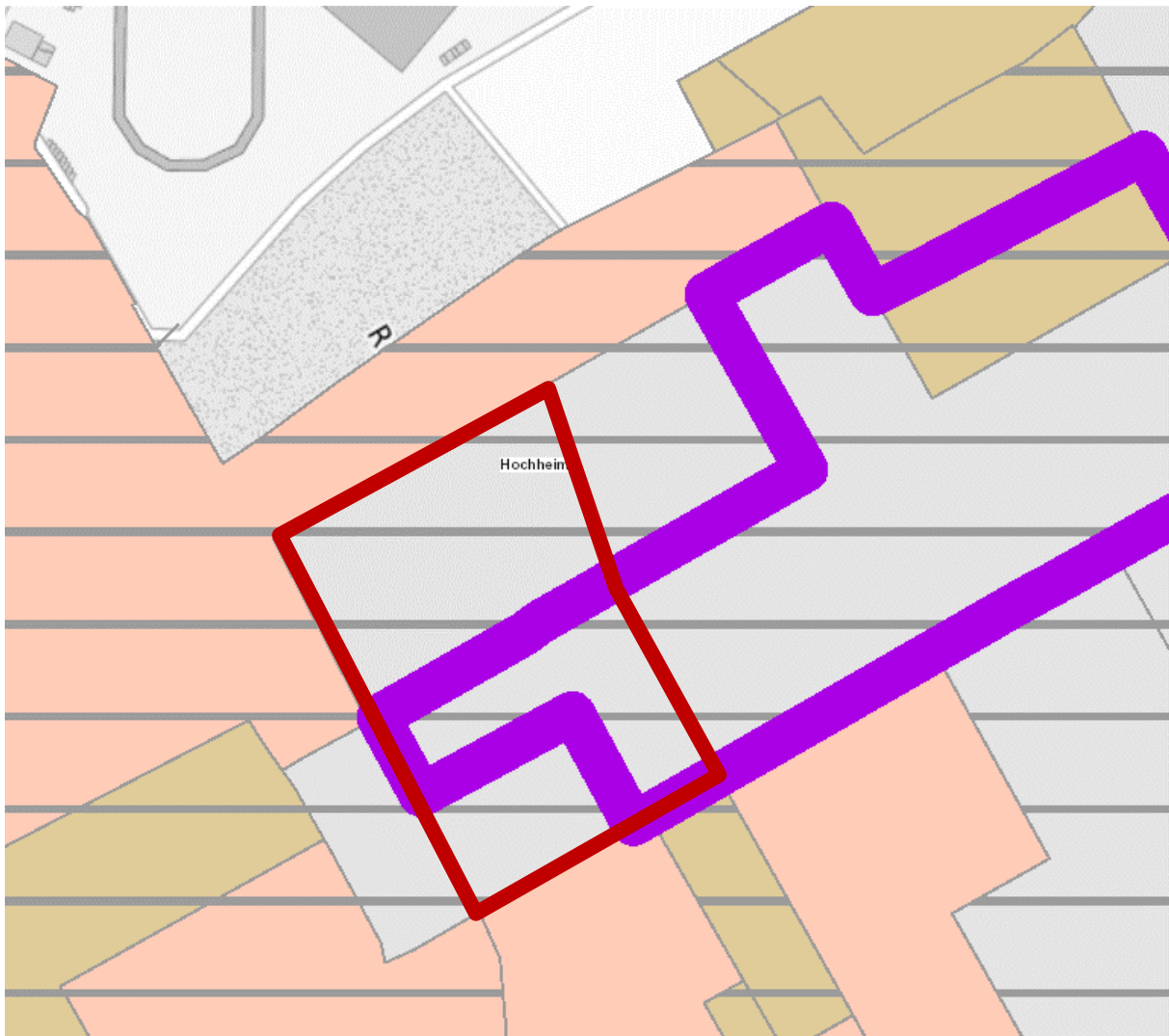


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entspricht demnach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung, da der Bebauungsplan für den betreffenden Bereich als aus dem Regionalplan Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt angesehen werden kann.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO und eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO entsprechen hingegen nicht den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die bauleitplanerische Ausweisung eines Urbanen Gebietes als gemischte Baufläche sowie eines Sondergebietes widerspricht dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.1-3, die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" vorzunehmen sowie dem Ziel Z3.4.2-5 des Vorrangs industrieller und gewerblicher Nutzungen.

Die Beikarte 2 des Regionalplans Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplans weist den südwestlichen Bereich des Plangebietes mit den bestehenden Märkten des Lidl, Aldi, Rewe sowie Rewe Getränkemarkt und der OIL! -Tankstelle als Sonstigen Einzelhandelsstandort (Bestand) aus. Damit folgt die bauleitplanerische Ausweisung eines Einzelhandelsstandortes den regionalplanerischen Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts (siehe Abb. 3).



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 – Beikarte 2**

Gemäß dem Ziel Z3.4.3-4 des regionalen Einzelhandelskonzeptes sind regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevante Sortimenten nur in den – für die Mittel- und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Diesem Ziel folgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den Einzelhandel nicht, jedoch entsprechen sowohl die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes als auch eines Urbanen Gebietes für den nördlichen Bereich des Plangebietes der im Bestand vorhandenen Nutzung des Plangebietes, wie sie sich über Jahre hinweg entwickelt hat. Die planungsrechtliche Sicherung einer gemischten Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes stellt aus Sicht des Plangebers zudem einen geeigneten Übergang zwischen den im südlichen Bereich des Plangebietes und südöstlich angrenzenden gewerblichen Strukturen sowie der reinen Wohnnutzung (gesichert durch regionalplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen und teils bauleitplanerische Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete WA) nördlich und nordwestlich des Plangebietes im Sinne planerischer Konfliktbewältigung dar.

Die bauleitplanerische Ausweisung eines Gewerbegebietes für das gesamte Plangebiet ist insbesondere im nördlichen Bereich nicht zuletzt aus Sicht des Immissionsschutzes für die angrenzende reine Wohnbebauung sowie vor dem Hintergrund der im Bestand vorhandenen Realnutzung nicht vertretbar.



Bei den vorgesehenen, von den Zielen des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 abweichenden, Gebietsausweisungen handelt es sich um insgesamt 2,6 ha (2 ha Urbanes Gebiet und 0,64 ha Sondergebiet), sodass die Flächen aufgrund ihrer geringen Größe nicht als raumbedeutsam einzustufen sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, sodass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Im Rahmen eines Abstimmungsgespräches mit dem Regierungspräsidium Darmstadt sowie dem Regionalverband FrankfurtRheinMain am 20.07.2023 bei der Stadt Hochheim am Main wurde bestätigt, dass kein Zielabweichungsverfahren und kein Änderungsverfahren des regionalen Flächennutzungsplans erforderlich ist.

### **3.2 Regionalplanerische Dichtevorgaben**

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

*„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).*

Da sich das Plangebiet des Bebauungsplans auf ein bestehendes Baugebiet bezieht, ist die Abarbeitung des Themas „Regionalplanerische Dichtewerte“ (auf der Grundlage der genannten Rechtsprechung) nicht erforderlich.

## **4 Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat in ihrer Sitzung am 09.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ im Stadtteil Hochheim aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. XLIV erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung.

## **5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen**

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. XLIV grenzt der rechtskräftige B-Plan XXXVI-1 an, welcher entsprechend der Realnutzung die Flächen der 3 dort befindlichen Mehrfamilienhäuser als Allgemeines Wohngebiet WA und die Fläche des gemischt genutzten Gebäudes im Kreuzungsbereich Breslauer Ring/Frankfurter Straße als Mischgebiet MI ausweist. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie 3 Vollgeschosse zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit 13,5 m festgesetzt. Für das Mischgebiet MI wird eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie zwei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt.

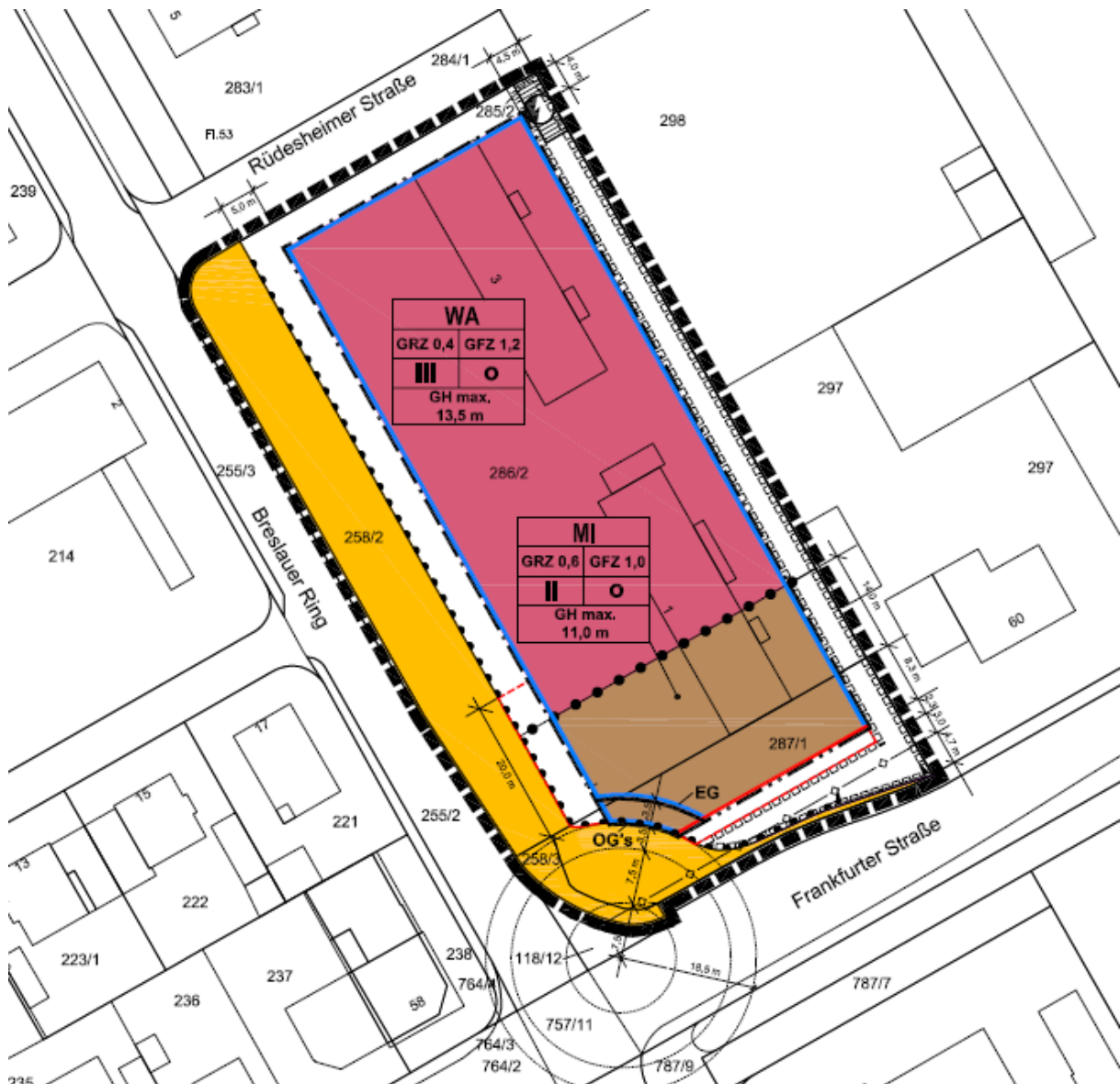


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. XXXVI "Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße", 1. Änderung

Für den inzwischen von Bebauung befreiten Grundstückstreifen Frankfurter Straße 60 / Rüdesheimer Straße 3 mit den Flurstücken 297 und 298 liegt bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 26 Wohneinheiten, einer Tagespflegeeinrichtung und Tiefgarage vor. Für die beiden nördlichen Wohnhäuser sind drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss sowie für das Pflegehotel an der Frankfurter Straße drei Vollgeschosse und ein Dachgarten genehmigt. Unter dem Komplex wird eine Tiefgarage errichtet.



Abb. 5: Genehmigte Neubauten Frankfurter Straße 60

Für den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich mit den bestehenden Märkten Aldi und Rewe sowie weiteren gewerblichen Nutzungen existiert der Bebauungsplan Nr. VIIc für das Gebiet Feldberg – Altkönig – U.Schwedenstr. aus dem Jahr 1995. Dieser setzt unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ein Gewerbegebiet für das Gelände des Aldi-Markt, Rewe-Markt, ein Hotel sowie ein Blumengeschäft fest. Hier sind eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie Geschossflächenzahl von 1,6 und eine maximale Firsthöhe von 9 m zulässig.

Südlich davon setzt die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIIc Allgemeine Wohngebiete im westlichen Bereich sowie ein Gewerbegebiet im östlichen Bereich fest. Für die zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. XLIV hin orientierten Allgemeinen Wohngebiete sind eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie zwei Vollgeschosse und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

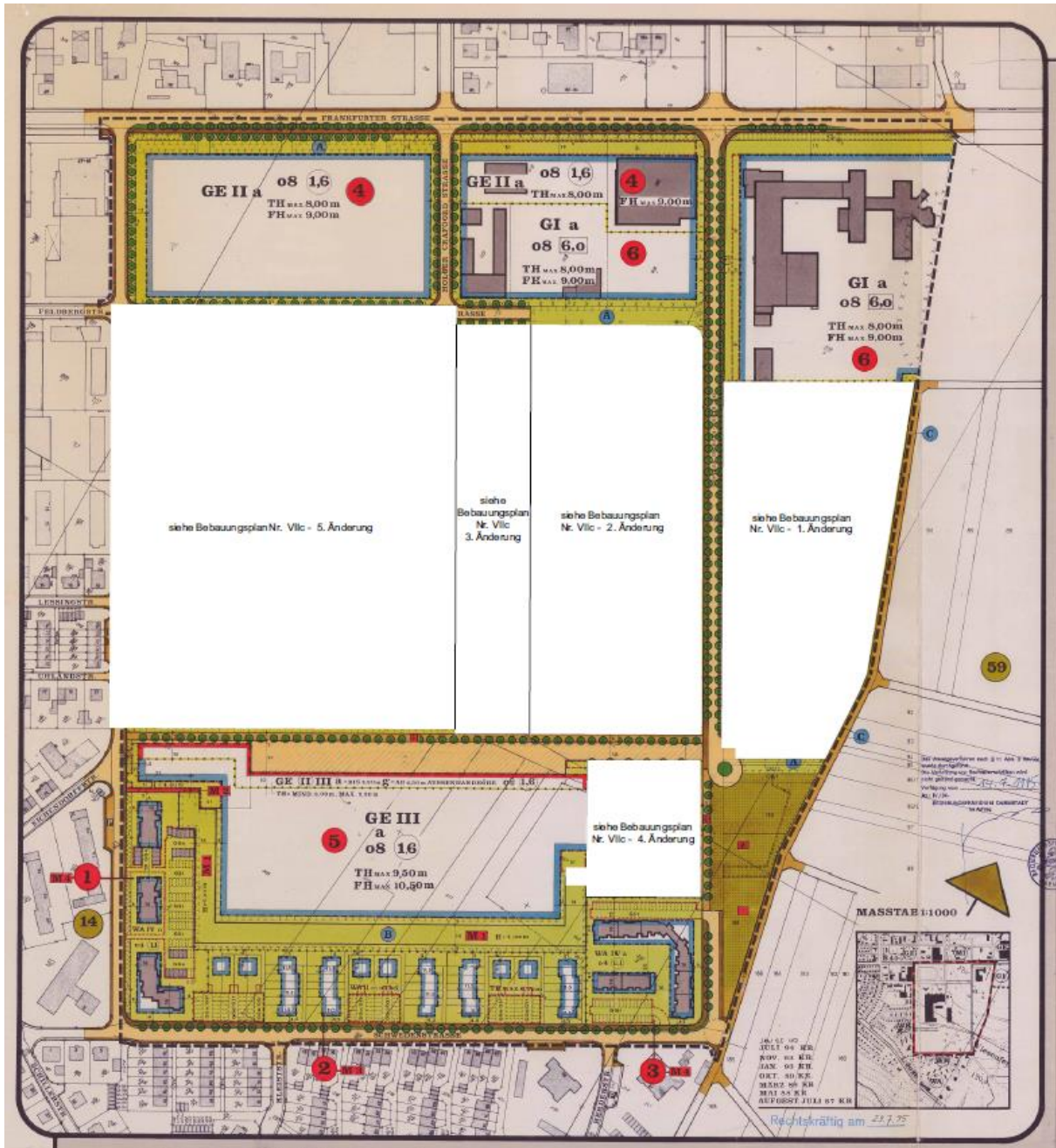


Abb. 6: Bebauungsplan Nr. VIIc der Stadt Hochheim a.M. – Neuaufstellung für das Gebiet Feldberg – Alt-könig – U.Schwedenstr.

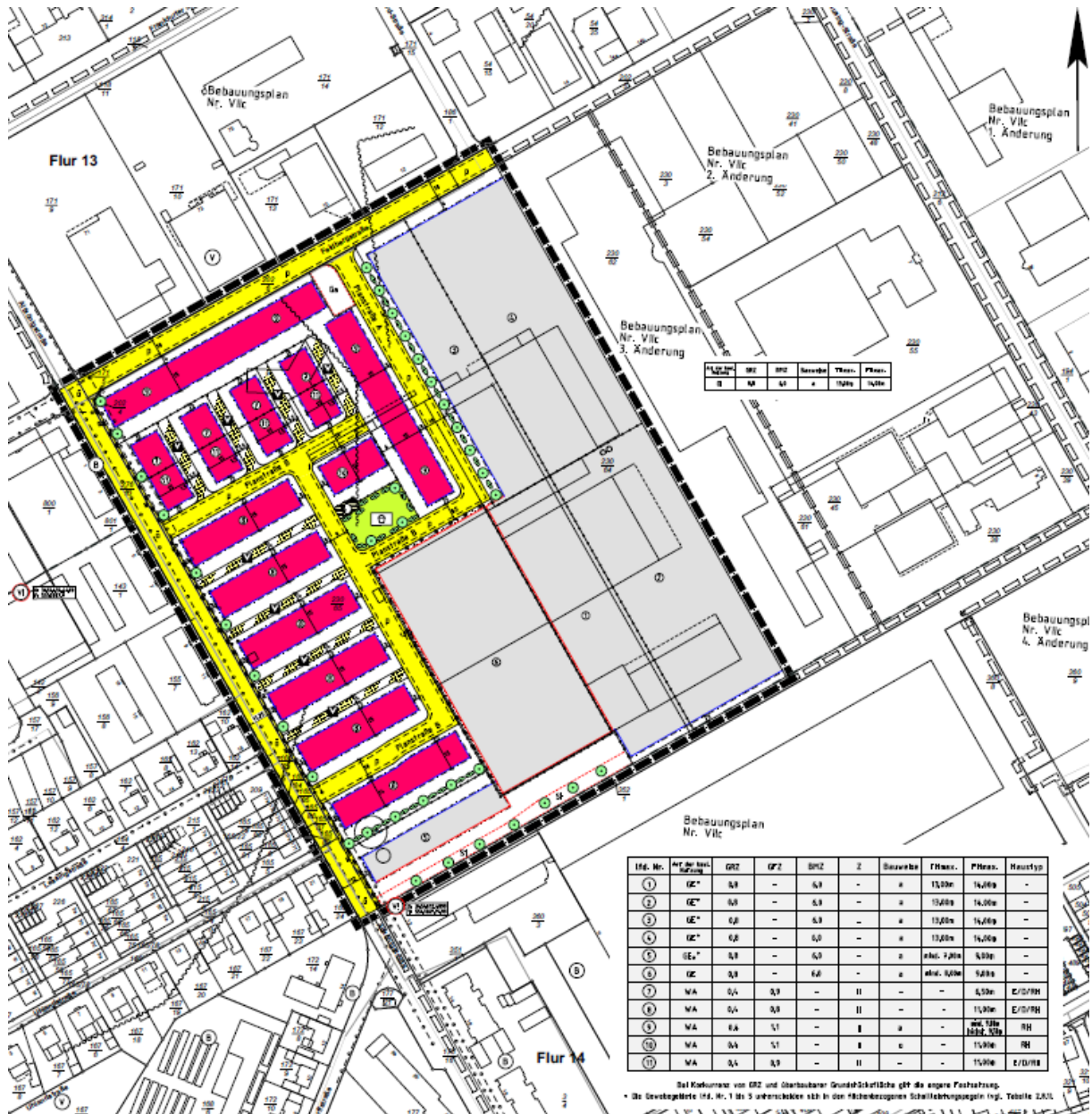


Abb. 7: Bauungsplan Nr. Vllc „5. Änderung für das Gebiet Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße“

Südlich des Plangebietes grenzt an der Felbergstraße der Bauungsplan Nr. XLI "Zwischen Feldberg- und Goethestraße" an. Dieser setzt Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie entlang der Feldbergstraße drei Vollgeschossen und im südlichen Bereich zwei Vollgeschossen fest.

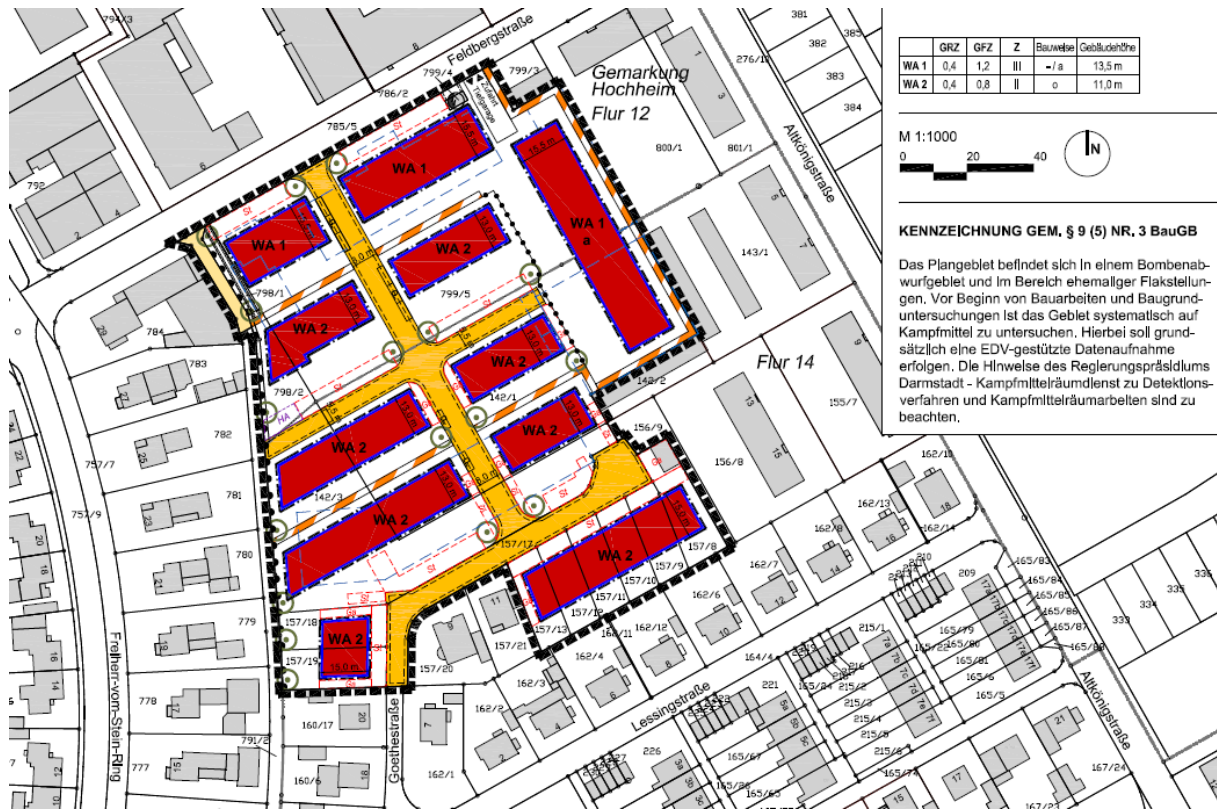


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. XLI "Zwischen Feldberg- und Goethestraße"

## 6 Bestandsdarstellung

### 6.1 Städtebauliche Situation

#### 6.1.1 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist im Bestand durch eine sehr heterogene Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Es findet sich eine Gemengelage aus gemischt genutzter Bebauung, unterschiedlichen gewerblichen Betrieben und Einzelhandel sowie Wohnnutzung vor.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der zu vergrößernde Lidl-Markt (s. Abb. 9), die westlich daran angrenzende Tankstelle sowie ein Rewe-Getränkemarkt (s. Abb. 10) und das Unternehmen Technogroup IT-Service GmbH (s. Abb. 11) am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs.



Abb. 9: Bestehender LIDL-Markt



Abb. 10: Tankstelle (links) und Rewe-Getränkemarkt (rechts)



**Abb. 11: Gelände der Firma Technogroup IT-Service GmbH im südlichen Bereich des Plangebietes**

Westlich der Technogroup IT-Service GmbH, auf der bis zur Freiherr-vom-Stein-Ring gelegenen Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs), befindet sich das Weingut Rebenhof und die Schreinerei Möhn zur Feldbergstraße hin inklusive einer Wohnnutzung. Südöstlich des Geltungsbereichs grenzt Wohnbebauung entlang der Feldbergstraße an.



**Abb. 12: Westlich des Plangebiets gelegenes Weingut Rebenhof (links); südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an der Feldbergstraße (rechts)**

Nördlich der Frankfurter Straße befindet sich eine gemischt genutzte Bebauung mit Wohnhäusern und gewerblichen Nutzungen. Auf dem Flurstück 297 ist die Errichtung der oben



beschriebenen, genehmigten Mehrfamilienhäuser sowie Tagespflegeeinrichtung geplant. Die beiden Wohnhäuser sollen mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss sowie das Inklusionshotel mit drei Vollgeschossen und Dachgarten errichtet werden. Auf dem nördlich daran angrenzenden Flurstück 298 sollen perspektivisch zwei weitere Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Ein Bauantrag wurde hierfür bislang nicht gestellt.



**Abb. 13: Grundstück zur Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser und der Pflegeeinrichtung, Blick von Süden (links) und Norden (rechts)**

Auf der östlich angrenzenden Fläche (Flurstück 299/4) ist derzeit keine gewerbliche Nutzung vorhanden. Neben Garagenzeilen und einer Remise ist das Grundstück mit einem Wohngebäude bebaut, welches derzeit von der Grundstücksbesitzerin bewohnt wird.



**Abb. 14: Wohnhaus an der Frankfurter Straße**

Wiederum östlich schließt sich in der Rüdeshheimer Straße 5 auf den Flurstücken 300/1 und 300/2 das Gelände der Fa. Steins & Sohn Metallbauunternehmen mit dem Wohngebäude der Betriebsinhaber im Norden und dem Betriebsgebäude im Süden an.

Davon östlich schließt sich in der Frankfurter Straße 66 auf den Flurstücken 302 und 303 das Gelände der Bauunternehmung Hahn mit Hauptzufahrt und Maschinenhalle an der Frankfurter Straße und ausgedehnten Außenlagerflächen zur Rüdeshheimer Straße hin an. Im Gebäude an der südwestlichen Grundstücksseite (s. Abb. 15) ist neben den Büroeinheiten eine Wohnung für einen Betriebsangehörigen untergebracht.



**Abb. 15: Büro- und Wohngebäude (links) und rückwärtiger Bereich zur Rüdeshheimer Straße (rechts) der Bauunternehmung Hahn**

Im Osten des Plangebietes schließen sich dem Betriebsgelände der Fa. Hahn die Flurstücke 304/1, 305/3 und 305/2 an. Auf dem Flurstück 305/2 mit dem Gebäude Frankfurter Straße 68 ist die Kfz-Werkstatt Tögel mit Zufahrt über die Frankfurter Straße (s. Abb. 16) untergebracht. Auf dem Flurstück 305/3 befindet sich ein Wohngebäude, welches augenscheinlich ohne Bezug zur einer Gewerbenutzung vom Grundstückseigentümer der beiden Flurstücke 305/2 und 305/3 bewohnt wird. Nördlich davon befindet sich auf dem Flurstück 304/1 das Wohngebäude Rüdeshheimer Straße Nr. 9 (s. Abb. 16), welches augenscheinlich von mehreren Parteien bewohnt wird. Ein Zusammenhang aller Wohneinheiten mit einer gewerblichen Nutzung ist hier nicht erkennbar.



**Abb. 16: Kfz-Werkstatt Tögel (links) und Wohnhaus Rüdeshheimer Str. 9 (rechts)**

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs an der Frankfurter Straße 70 eine derzeit ungenutzte Tankstelle und ein im Bau befindlicher Hotelkomplex. Nördlich davon befindet sich eine Lager- und Maschinenhalle, die vom Gartenbau Mohr genutzt wird. Weiter nördlich befinden sich mit den Hausnummern Rüdeshheimer Straße 13a und b ein neues Mehrfamilienhaus ohne Bezug zu gewerblichen Nutzungen sowie das Gebäude Nr. 9 mit einem Nagelstudio und mehreren Wohneinheiten.

Nördlich der Rüdeshheimer Straße schließt sich dem Geltungsbereich eine nach § 34 BauGB genehmigte Wohnbebauung aus viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit ausgedehnten Garagenzeilen sowie nordöstlich eine zweigeschossige Reihenhausbauung an.



**Abb. 17: Nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung**

Im Plangebiet ist überwiegend eine offene Bauweise vorzufinden. Lediglich die gewerblichen Nutzungen im südlichen Bereich des Plangebietes bilden zur Feldbergstraße hin eine geschlossene Bebauung aus. Der bestehende Lidl-Markt hat zur Altkönigstraße ebenfalls eine Gebäudelänge von über 50 m.

Die Bebauungsdichte fällt im nördlichen Bereich des Plangebietes etwas geringer aus. Hier ist eine kleinteiligere Bebauung vorzufinden, wohingegen im südlichen Bereich die gewerblichen Nutzungen durch große Grundflächen und großvolumigere Baukörper gekennzeichnet sind. Bis auf vereinzelte zweigeschossige Gebäudeteile der Technogroup IT Service GmbH sowie der vorhandenen Tankstelle mit zwei Geschossen, ist der südliche Teil des Plangebietes durch eingeschossige hallenförmige Bauten bzw. die eingeschossigen Verbrauchermärkte geprägt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist durch zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser zzgl. Dachaufbauten sowie eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude und Hallen bebaut. Die Wohnhäuser der angrenzenden Umgebung weisen mit Ausnahme der nördlich angrenzenden Reihenhausstrukturen überwiegend drei- bis viergeschossige Bauweisen auf.

### **6.1.2 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet wird von der Frankfurter Straße aus erschlossen, welche im weiteren Verlauf als Anschlussstelle an die B40 sowie die A671 dient. Nördlich des Plangebietes verläuft die Rüdeshheimer Straße und südlich die Feldbergstraße. Der bestehende Lidl-Markt wird zusätzlich von der Altkönigstraße erschlossen, welche den südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ausbildet.



Abb. 18: Frankfurter Straße mit Blick nach Westen (links) und Osten (rechts)

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Plangebiet für die gewerblichen Nutzungen überwiegend auf den Grundstücken. Der Lidl-Markt sowie der ansässige Getränkemarkt verfügen über große Stellplatzflächen vor den Filialen. Der ruhende Verkehr der Wohnbebauung wird über Stellplatz- und Garagenflächen auf den Grundstücken sowie straßenbegleitendes Parken abgewickelt. Für die genehmigte Neubebauung Frankfurter Straße 60 ist eine Tiefgarage geplant. Ebenso die an das Plangebiet angrenzenden Wohnungsneubauten im Nordwesten und Südosten verfügen über Tiefgaragen zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs.

Weiter findet sich straßenseitiges Parken entlang der Feldbergstraße südlich des Plangebietes sowie der Rüdeshheimer Straße nördlich des Plangebietes. In der Frankfurter Straße sind keine straßenseitigen Parkmöglichkeiten vorhanden.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltstelle „Frankfurter Straße“. Hier verkehren Buslinien in Richtung Hochheim (Main) Bahnhof sowie in Richtung Wiesbaden. Der Bahnhof befindet sich in ca. 1.500 m Entfernung südlich des Plangebietes und bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S1.

## 6.2 Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Ortslage von Hochheim und ist allseitig von Bebauung umgeben. Ein großer Teil des Planungsgebietes ist bereits überbaut bzw. versiegelt und wird für Gewerbe oder Verbrauchermärkte genutzt. Während südlich der Frankfurter Straße der Versiegelungsgrad bereits sehr hoch ausfällt, existieren auf der Nordseite noch größere Freiflächen. Die Dachflächen sind nicht begrünt. Die unbebauten Flächen sind durch Rasen- und Gartenflächen, gärtnerisch gepflegte Flächen im öffentlichen Raum und verschiedene Einzelbäume geprägt. Die Gebäude- und Vegetationsstrukturen bieten vor allem siedlungsorientierten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger sowie häufigen und ungefährdeten Insekten bzw. Wirbellosen) geeignete Lebensräume. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die Siedlungstätigkeit entsprechend überformt. Die Gartenflächen bilden privat nutzbare Erholungsräume.

## 7 Planerische Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ besteht in der planungsrechtlichen Steuerung zukünftiger Vorhaben und gebietsverträglichen Weiterentwicklung des heterogen bebauten und gemischt genutzten Quartiers.

Im südöstlich Bereich des Plangebietes soll der bestehende Lidl-Markt abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt werden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sollen die in Kapitel F5 benannten Mehrfamilienhäuser sowie eine Tagespflegeeinrichtung entstehen. Für diese Nutzungen liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Das Nutzungskonzept sieht eine Konzeption der gesamten Bebauung als Pflege Campus vor. Die beiden Punkthäuser in zweiter Reihe werden ebenfalls dem Betreuungskonzept zugeordnet. Die Gebäude sind jedoch nicht als Pflegeheim im Sinne der TA Lärm konzipiert, da hier das selbstständige Wohnen (seniorengerechtes Wohnen mit entsprechendem Betreuungsangebot im Riegel entlang der Frankfurter Straße) im Vordergrund steht. Auch im Rahmen der vereinzelt Plätze zur Kurzzeitpflege werden zur Frankfurter Straße hin keine schutzbedürftigen Räume zum Wohnen bzw. für kurzzeitige Übernachtungsräume geplant. Die wesentliche Nutzung sind hier Gemeinschafts- und Versorgungsräume, welche im Nachtzeitraum gegenüber dem Tag keine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweisen.

Für den übrigen Bereich des Plangebietes soll eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu sind Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes eine der bestehenden Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe entsprechende Weiterentwicklung sichergestellt werden, welche sich auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der festgesetzten Ausnutzungsziffern neben der im Bestand vorhandenen Dichte an den angrenzenden Wohnungsbauten orientiert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes sollen ebenfalls die im Bestand vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sollen für das eingeschränkte Gewerbegebiet an die nähere Umgebung angepasste Dichtewerte planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Unter den Wohnungsneubauten und der Pflegeeinrichtung/Inklusionshotel ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Im übrigen Bereich des Urbanen Gebietes MU sowie des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe soll der ruhende Verkehr zunächst wie im Bestand auf den jeweiligen Grundstücken sowie vereinzelt durch straßenseitiges Parken organisiert werden. Perspektivisch soll im Falle von Neu-/Umbauten jedoch ebenso die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht werden.

Für den Neubau des Lidl-Marktes ist die Anlage einer großzügigen oberirdischen Stellplatzanlage vor dem Gebäude vorgesehen.

## 8 Landschaftliche Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept verfolgt die Zielsetzung

- nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter weit möglichst zu minimieren bzw. bei einer Neubebauung Potenziale zur Aufwertung der Landschaftsfunktionen zu nutzen,
- die Neu- bzw. Ersatzbebauung durch Bepflanzungen und gärtnerische Gestaltung zu strukturieren und – auch mit Blick auf eine Klimawandelanpassung – zu durchgrünen sowie
- den Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes Rechnung zu tragen.

Da durch den Bebauungsplan keine Außenbereichsflächen überplant werden, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Die landschaftsplanerischen

Maßnahmen zielen darauf ab, beispielsweise durch Pflanzungen, einen funktionalen Ausgleich für die betroffenen Schutzgüter sicherzustellen.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **9.1.1 Urbanes Gebiet MU**

Der derzeitigen und zukünftig gewünschten Nutzung entsprechend wird für den nördlichen Bereich des Plangebietes ein Urbanes Gebiet MU gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Diese entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen und Nahversorgung sowie überwiegend kleinteilige Gewerbenutzung geprägten Plangebietes.

Tankstellen zählen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich bereits eine Tankstelle, die den Bedarf für die angrenzende Umgebung deckt. Die Grundstücke des Urbanen Gebietes MU sollen vorrangig von gebietstypischen Gewerbebetrieben und durch Wohnen genutzt werden.

Vergnügungsstätten entsprechen keinesfalls der gebietstypischen Mischnutzung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Sie würden dem Erhalt des Charakters des Gebietes entgegenstehen und sind daher nicht zulässig.

Der Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschossen entlang der Frankfurter Straße begründet sich im Wesentlichen in dem bestehenden Gebietscharakter des nördlichen Bereiches des Plangebietes als Übergang zwischen der reinen Wohnnutzung und den gewerblichen Strukturen sowie dessen planungsrechtlicher Sicherung. Im Bestand sind im Bereich des Plangebietes entlang der Frankfurter Straße bis auf eine Ausnahme (Frankfurter Straße 64), welche Bestandsschutz hat, keine Wohnnutzungen in den Erdgeschossen vorhanden. Bereits die beiden westlich angrenzenden Gebäude entlang der Frankfurter Straße verfügen über gewerbliche bzw. gesundheitliche Nutzungen in den Erdgeschossen. Diese Struktur soll als Vermittlerstruktur zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der angrenzenden reinen Wohnnutzung auch im Urbanen Gebiet weitergeführt werden.

#### **9.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe**

Entsprechend der im Bestand vorhandenen sowie zukünftig geplanten gewerblichen Nutzung wird für den südlichen Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet begründet sich dabei in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen und deren Schutzbedürftigkeit.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zählen betriebszugeordnete Wohnungen. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind diese den gewerblichen Nutzungen flächenmäßig unterzuordnen. Anlagen für sportliche Zwecke sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe genauso wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenso ausnahmsweise zulässig. Entsprechende Aktivitäten finden hauptsächlich in geschlossenen Räumen statt und würden in Ausnahmefällen den Charakter des Gebietes sowie der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete nicht gefährden.

Das tiefergestellte e der eingeschränkten Gewerbegebiet GEe definiert die Nutzungsbeschränkung. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, die die benachbarten schutzbedürftigen

Nutzungen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind daher in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig, da bei Ihnen von Geräuschemissionen auszugehen ist, welche zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden zudem Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht der gebietstypischen Gewerbenutzung und würden somit dem Erhalt des Charakters des Gebietes entgegenstehen.

### 9.1.3 Sondergebiet Einzelhandel SO Einzelhandel und Gewerbe

Entsprechend der derzeitigen Nutzung sowie der geplanten weiteren Nutzung des Grundstückes durch den Discountermarkt Lidl wird für das Erdgeschoss des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Gewerbe“ die Zulässigkeit von Betrieben des Lebensmittel Einzelhandels festgesetzt.

Gemäß dem Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 soll zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Für den vorliegenden Standort der Lidl-Filiale mit einer geplanten Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m<sup>2</sup> liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vor, welche zu nachfolgendem Ergebnis kommt:

*„Die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG plant auf dem Grundstück Frankfurter Straße 67 in Hochheim am Main den Abriss des bestehenden Lidl-Gebäudes mit anschließendem Neubau des Marktes. Dabei soll die Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.010 m<sup>2</sup> auf bis zu 1.600 m<sup>2</sup> erweitert werden.*

*Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte Neubebauung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ vorgesehen.*

*Im Rahmen der Bauleitplanung ist u.a. gutachterlich nachzuweisen, dass im Falle der Realisierung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Hochheim oder in den Nachbargemeinden im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.*

*Der Untersuchungsstandort ist Teil eines im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten „Sonstigen Einzelhandelsstandortes, Bestand - Frankfurter Straße“ und liegt damit außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches. Der dort ansässige Discountermarkt übernimmt als siedlungsstrukturell integrierter Ergänzungsstandort eine wichtige Grundversorgungsfunktion für das Stadtgebiet von Hochheim mit ca. 18.500 Einwohnern. Darüber hinaus kann der Markt nur in begrenztem Umfang Streuumsätze mit anderen Kunden (u.a. Pendler, Touristen/Gäste) erzielen.*

*Auch der neu errichtete Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich gut 90 % seines zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus der Stadt Hochheim am Main erzielen, wovon gut ein Drittel auf den fußläufig erreichbaren Nahbereich (700 m Fußwegentfernung) entfällt. Somit wird auch der modernisierte Lidl-Markt überwiegend eine Nahversorgungsfunktion für die Hochheimer Bevölkerung übernehmen.*

*Von dem im Worst-Case-Szenario maximal zu erwartenden Gesamtumsatz (rd. 12,8 Mio. €) entfallen rd. 11,1 Mio. € auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens liegt somit weiterhin eindeutig in den nahversorgungsrelevanten*

Sortimenten. Unter Berücksichtigung der bereits heute durch Lidl am Standort generierten Umsatzleistung (rd. 9,0 Mio. €) ergibt sich ein zusätzlicher Umsatz von rd. 3,8 Mio. €.

Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse sind von den Umsatzverlusten im Zuge der geplanten Einzelhandelsentwicklung vor allem die Lebensmittelmärkte betroffen, die derzeit die Versorgung sicherstellen. Dies sind neben den ebenfalls am Standort «Frankfurter Straße» ansässigen Anbietern (v.a. Aldi, Rewe) auch die weiteren im Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte (Netto/Burgeffstraße, Rewe/Königsberger Ring, Hit/Nordenstädter Straße). Aufgrund des geringen Nahversorgungsangebotes in Hochheim am Main erzielen die ansässigen Nahversorger derzeit jedoch durchweg überdurchschnittliche Umsätze. Auch nach Realisierung des Planvorhabens werden die Anbieter in der Lage sein, Umsätze oberhalb der Rentabilitätsgrenze zu erzielen.

Für den im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Versorgungsbereich Hochheim-Altstadt werden aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen nur marginale Umsatzumverteilungseffekte prognostiziert.

Auch die Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerbsstandorten außerhalb der Stadt Hochheim sind mit max. 1-2 % gering und werden die Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber nicht in Frage stellen.

Aufgrund der nur geringen und daher prognostisch nicht quantifizierbaren Verlagerungen gegenüber Standorten außerhalb des Untersuchungsraumes ist nicht davon auszugehen, dass auch dort die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung beeinträchtigt wird und die Marktzugangschancen von Betrieben gleicher Marktausrichtung durch das Planvorhaben eingeschränkt werden.

Damit können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Hochheim am Main und den Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass auch der neu errichtete Lidl-Markt sowohl dem in Z3.4.3-2 formulierten Zentralitäts- und Integrationsgebot als auch dem Beeinträchtigungsverbot entspricht. Gleichzeitig ist die sich aus den aktuellen Darstellungen des Reg-FNP ergebende Abweichung von Z3.4.3-3 städtebaulich vertretbar.

Das geplante Abriss-/Neubauvorhaben von Lidl ist daher nicht geeignet, die Ziele der Raumordnung mehr als nur unwesentlich zu beeinträchtigen.“<sup>1</sup>

Um im Obergeschoss des Lebensmittelmarktes weitere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes mit „Einzelhandel und Gewerbe“ festgesetzt. Somit wird im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs eine bessere Ausnutzung der Fläche ermöglicht. Bei entsprechendem Bedarf ist die Errichtung von Arztpraxen oder Büroeinheiten in den Obergeschossen vorstellbar.

Eine Wohnnutzung ist in dem Obergeschoss des Sondergebietes aufgrund schallemissionstechnischer Bedenken der angrenzenden gewerblichen Nutzungen nicht vorgesehen. Um die vorgenannten Nutzungen im Obergeschoss zu ermöglichen, werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO in den Obergeschossen allgemein zugelassen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung GmbH (2023): Auswirkungsanalyse – Erweiterung der Lidl-Filiale auf dem Grundstück Frankfurter Straße 67 in Hochheim (Filiale 6385)



ausnahmsweise in den Obergeschossen zulässig, soweit ihre Vereinbarkeit mit den umliegenden Wohnnutzungen hinsichtlich schallschutzrechtlicher Belange gegeben ist.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet sichergestellt werden.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen werden die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO von 0,8 für Urbane Gebiete, Gewerbegebiete und Sondergebiete unterschritten. Die Unterschreitung begründet sich in den im Bestand vorhandenen Dichtewerten sowie den angrenzenden Wohngebieten, für welche ein Dichtewert von überwiegend 0,4 festzustellen ist. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird damit eine angemessene und umgebungsverträgliche Dichte im Plangebiet sichergestellt, welche die Ausnutzungsziffern im Bestand berücksichtigt und zugleich gebietsverträgliche Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich sichert.

Art	Fläche	Anteil	GRZ I	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse	BMZ
MU	20.020 m <sup>2</sup>	47 %	0,5	10.010 m <sup>2</sup>	III	/
GEe	12.131 m <sup>2</sup>	28 %	0,6	7.279 m <sup>2</sup>	/	6,0
SO Einzelhandel	6.431 m <sup>2</sup>	15 %	0,42	2.701 m <sup>2</sup>	II	/
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>38.582 m<sup>2</sup></b>	<b>90 %</b>		<b>19.990 m<sup>2</sup></b>		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.235 m <sup>2</sup>	10 %	/	/	/	/
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>4.235 m<sup>2</sup></b>	<b>10 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Summe</b>	<b>42.818 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>0,42 – 0,6</b>	<b>19.990 m<sup>2</sup></b>		

Tab. 1: Flächenbilanz

## 9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert.

Die Festsetzung von Baulinien im nördlichen Bereich entlang der Frankfurter Straße entspricht den Empfehlungen des Schalltechnischen Gutachtens zur Ausbildung einer Riegelbebauung in betreffendem Bereich. Dadurch wird die nördlich gelegene Wohnbebauung vor Lärmimmissionen geschützt.

## 9.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Zur Unterbringung der im Plangebiet erforderlichen Stellplätze wird die Errichtung von Tiefgaragen im gesamten Plangebiet in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die städtebaulich verträgliche Eingliederung dieser Anlagen sicherzustellen.

In dem Urbanen Gebiet MU sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen im Sinne einer geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für den Bereich entlang der Frankfurter Straße wird im Urbanen Gebiet MU zusätzlich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, um hier entsprechend der Nutzung im Bestand und vor dem Hintergrund der von der Straßenbegrenzung der Frankfurter Straße zurückspringenden Baukörper Stellplätze in den vorderen Grundstücksbereichen zu ermöglichen. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE befinden sich südlich der Firma Technogroup IT-Service ebenfalls Parkplätze unmittelbar an der Straße. Für diese besteht Bestandsschutz, im Falle einer Neubebauung, soll der ruhende Verkehr in diesem Bereich jedoch auf der überbaubaren Grundstücksfläche oder alternativ über eine Tiefgarage organisiert werden.

## **9.5 Verkehrsflächen**

Die Frankfurter Straße und die Altkönigstraße werden entsprechend ihrer im Bestand vorhandenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

## **9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **Begrünung und Bepflanzungen**

Mindestens 20% der Grundstücksflächen Urbanen gebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie mindestens 10% im Sondergebiet werden begrünt bzw. gärtnerisch gestaltet. Für eine Durchgrünung der Baugrundstücke wird eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgegeben. Bei der Artenverwendung werden einerseits heimische bzw. naturraumtypische Gehölze und andererseits trockenheits- und hitzeverträgliche Sorten bzw. Arten bevorzugt. Damit wird sowohl den Ansprüchen wildlebender Tierarten als auch der Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung getragen.

Gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung werden Parkplätze mit Laubbäumen überstellt, die als Zusatzstrukturen für Tiere dienen, aber auch einer Überwärmung entgegenwirken.

Für Flach- oder flach geneigte Dächer sowie für Fassaden mit geringem Öffnungsanteil wird eine entsprechende extensive Dachbegrünung bzw. Begrünung mit Rank- und Kletterpflanzen empfohlen. Dach- und Fassadenbegrünung bilden Zusatzstrukturen und Teillebensräume für wildlebende Tiere, bilden einen Rückhalt für Niederschlagswasser und vermeiden Überwärmungseffekte.

### **Artenschutz**

Durch eine Bauzeitenregelung und ggf. eine Baufeldkontrolle werden Tötung und Verletzung von potenziell im Eingriffsbereich vorkommenden geschützten Tierarten vermeiden. Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen sowie potentielle Abrissarbeiten werden möglichst nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres durchgeführt. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen oder Gebäuden auf genutzte Vogel-nester oder Fledermausquartiere erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze oder Gebäude aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch. Bei einem Nachweis werden Schutzmaßnahmen eingeleitet (Umsiedlung der Fledermäuse, Verschiebung des Abrisses bei Vogelfund).

Weiterhin wird eine tierfreundliche Gestaltung der Grundstücke bzw. Grundstücksfreiflächen empfohlen mit beispielsweise künstlichen Nisthilfen, Trockenmauern, Verwendung heimischer

Gehölzarten und insektenverträglicher Außenbeleuchtung zur Förderung wildlebender Tiere empfohlen.

### **Bodenschutz**

Anfallender Oberboden ist seitlich zu lagern und zur Gestaltung der Gartenflächen wieder zu verwenden. Nicht wiederverwendbarer Oberboden ist fachgerecht zu entsorgen.

Durch Ausschluss sogenannter Schottergärten wird der Anteil versiegelter bzw. befestigter Freiflächen begrenzt.

### **Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen von Natur**

Soweit im Rahmen einer baulichen Entwicklung der Grundstücke möglich, sollten vorhandener Gehölzbestände, insbesondere ältere Laubbäume erhalten werden. Ist ein Verlust nicht zu vermeiden, sind die Bäume entsprechend durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

## **10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Im Hinblick auf die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen wird auf § 5 der Satzung über Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Hochheim am Main in der Fassung vom 16.09.2011 Bezug genommen. Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main in der jeweils gültigen Fassung. Die Beachtung der Pflanzliste in den Hinweisen wird empfohlen.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Größe von Werbeanlagen in Bezug auf die Fasadensfläche dient der Sicherstellung der Stadtbildverträglichkeit von Werbeanlagen im Plangebiet.

## **11 Ver- und Entsorgung**

*Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Stadt Hochheim und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung grundsätzlich erschlossen.*

### **11.1 Lösch- und Trinkwasserversorgung**

*Ergänzung im weiteren Verfahrensablauf*

### **11.2 Abwasserentsorgung**

*Ergänzung im weiteren Verfahrensablauf*

## **12 Artenschutz**

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europäische Brutvögel, jagende und potenziell gebäudebewohnende Fledermäuse) nicht ausgeschlossen. Außerdem ist innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Brutvorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung,

Baufeldkontrolle, Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden und Schutz von Biotopstrukturen) können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die nachweislich oder potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

### 13 Belange des Umweltschutzes

Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht verzichtet werden und findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Ungeachtet dessen sind die nachstehenden Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen.

#### 13.1 Bestandsaufnahme und Prognose bei Durchführung der Planung

##### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

###### Bestandsanalyse:

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets ist bereits überbaut bzw. versiegelt und wird durch Gewerbe und Verbrauchermärkte geprägt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die folgenden, wesentlichen Biotop- und Nutzungstypen (in Klammern Biotop-Code gemäß Kompensationsverordnung Hessen) festzustellen:

Der Großteil des Geltungsbereiches ist in Form von Asphalt (10.510), Pflaster (10.520) und nicht begrüntem Dachflächen (10.710) versiegelt. Im Bereich einer zu bebauenden Fläche befand sich zum Zeitpunkt der Begehung eine Ruderalfläche (09.123) mit Abbruchmaterial von Gebäuden (10.430) sowie Rohboden (10.230). An einigen Häusern v.a. im nördlichen Teil liegen Gärten (11.212). Diese sind zum Großteil nicht von außen einsehbar, weisen aber womöglich einen großen Anteil von artenarmem und gräserdominiertem Rasen mit kleineren Ziergehölzen und vereinzelt Laub- sowie Nadelbäumen auf. Im Geltungsbereich befinden sich einige Hecken einheimischer (02.200) wie nicht einheimischer Arten (02.500) sowie gärtnerisch gepflegte Anlagen im öffentlichen Raum (11.221). Entlang der Frankfurter Straße sowie auf den Parkplatz des LIDL-Markts befinden sich Laubbäume. Auch das nähere Umfeld des zu beplanenden Gebiets weist ähnliche Strukturen auf.

Unter den Sträuchern und Bäumen verdienen u. a. um die folgenden Arten Erwähnung:

Kriechwacholder	<i>Juniperus horizontalis</i>
Berberitze	<i>Berberis spec.</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Flieder	<i>Syringa spec.</i>

Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Heckenrose	<i>Rosa cania</i>
Holunder	<i>Sambucus spec.</i>
Forsythie	<i>Forsythia intermedia</i>
Gemeiner Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Ahorn	<i>Acer spec.</i>
Linde	<i>Tilia spec.</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Kirschbaum	<i>Prunus spec.</i>
Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>
Eiche	<i>Quercus spec.</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>
Thuja	<i>Thuja spec.</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>
Dreilappiger Spierstrauch	<i>Spiraea trilobata</i>

Hinsichtlich möglicher Brutvögel sind ausschließlich störungstolerante, bzw. eher häufige Arten aus der Gilde der Siedlungsbewohner zu erwarten. Dazu zählen Hausrotschwanz, Haussperling, Girlitz und Türkentaube, Amsel, Hausrotschwanz, Meisen und weitere Gebüschbrüter. Für einige Fledermausarten bilden Siedlungsbereiche und Gehölzbestände einen eher nachrangigen Teil der ausgedehnten Lebensräume. Zu erwarten sind vor allem die Zwergfledermaus und der Großer Abendsegler, ggf. auch Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr und Graues Langohr. Weiterhin können verbreitete Kleinsäuger wie Eichhörnchen, Feldmaus sowie häufige und anspruchslose Insekten und Wirbellose vorkommen.

#### Auswirkungsprognose:

Bei den im Geltungsbereich vorgefundenen Biotopstrukturen handelt es sich um Siedlungsbiotope, die entsprechenden Vorbelastungen ausgesetzt sind und nur für störungstolerante und angepasste Tierarten geeignete Lebensstätten bieten. Durch den Bebauungsplan verringert sich die unbebaute Fläche in der Summe nicht wesentlich. Im Grundsatz können bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen vergleichbare oder höherwertige Lebensstätten und Biotopstrukturen wieder hergestellt werden.

#### **Bodenhaushalt**

##### Bestandsanalyse:

Für das innerstädtische Planungsgebiet macht der Bodenviewer von Hessen keine differenzierten Aussagen (Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung). Das nördliche Umfeld ist geologisch von äolischen Sedimenten (mächtiger Löss) bzw. lösslehmreichen Soliflukationsdecken geprägt, die vermutlich auch im Planungsgebiet maßgebend waren. Als Bodeneinheiten haben sich im Geltungsbereich ursprünglich Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden entwickelt, die im vorliegenden Fall durch die Siedlungstätigkeit weitgehend überformt sein dürften. Aussagen zu Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen oder Bodenart erübrigen sich daher. Eine Bodenfunktionsbewertung wird im Bodenviewer für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht vorgenommen. Als Folge der Siedlungstätigkeit sind die Bodenhaushaltsfunktionen (z. B. Wasserspeicher, Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum etc.) auf weiten Flächen im Planungsgebiet mehr oder weniger stark überformt. In dem Bereich mit hohem Versiegelungsgrad (südlich der Frankfurter Straße) ist die Überformung

am umfassendsten, während die weniger dicht bebauten Bereiche (nördlich der Frankfurter Straße) demgegenüber weniger vorbelastet sind.

#### Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird in Maßen bzw. auf Teilflächen eine Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades ermöglicht. Das Planungsgebiet ist jedoch bereits stark versiegelt, die Auswirkungen sind daher unerheblich angesichts der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt und den bestehenden Vorbelastungen, zumal mit der Nachverdichtung im Innenbereich weitere Bodenversiegelungen im Außenbereich vermieden werden können. Die Funktionen des Bodenhaushalts können durch eine Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß in Teilen gewährleistet werden.

### **Wasserhaushalt**

#### Bestandsanalyse:

Auch hinsichtlich des Gebietswasserhaushaltes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der vorherrschenden Siedlungsprägung von nachrangiger Bedeutung. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ist von grundwasserfernen Standorten auszugehen, die bei einem lösslehmreichen Untergrund nur eine geringe Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit nahelegen. Natürliche Oberflächengewässer kommen im Planungsgebiet nicht vor. Bei den überbauten bis nahezu vollständig versiegelten Flächen ist nicht von einer relevanten Grundwasserneubildung auszugehen. Vielmehr werden sämtliche Bauflächen an die Kanalisation angebunden sein. Lediglich auf den einzelnen Gärten und Grünanlagen kann noch eine gewisse Infiltration angenommen werden.

#### Auswirkungsprognose:

Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen in Maßen bzw. auf Teilflächen erhöht, was angesichts der Vorbelastungen und geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Wasserhaushalt jedoch als unerheblich zu bewerten ist. Es ist von einer leichten Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Durch Rückhalt, Speicherung des Dachflächenwassers und Nutzung als Brauchwasser können die Funktionen des Wasserhaushalts gewährleistet oder sogar aufgewertet werden.

### **Klima / Luft**

#### Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des submediterran bis subkontinental geprägten Klimas der Rhein-Main-Ebene mit einer Temperatur im Jahresmittel bei 10-11° C und einem der Jahresniederschlag bei 650 mm. Die jährliche Wasserbilanz schwankt zwischen +100 und -100 mm jährlich. Aus bioklimatischer Sicht kann es im Stadtgebiet von Hochheim an mehr als 30 Tagen eine Wärmebelastung geben. Nur an 15-20 Tagen im Jahr kommt es zu Kältereizen. Das Lokalklima wird durch den innerstädtischen Charakter bestimmt. Eine Kaltluftentstehung, die bei austauscharmen Wetterlagen zur Durchlüftung beitragen kann, ist hier nicht gegeben. Im Bereich der dicht bebauten und nahezu vollständig befestigten Gewerbeflächen ist von Überwärmungseffekten auszugehen. Hinsichtlich der Lufthygiene ergibt sich eine mittlere Verschmutzung mit Luftschadstoffen.

#### Auswirkungsprognose:

Durch den Bebauungsplan erhöht sich der Bebauungsgrad in der Ortslage in gewissem Umfang. Durch die Vorbelastung des Gebietes aufgrund vorhandener Bebauung und Versiegelung sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen. Mit einer Durchgrünung des geplanten Gebiets (Dach- bzw. Fassadenbegrünung, gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Gehölzpflanzungen) kann Überwärmungseffekten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

**Erscheinungsbild, Erholungsfunktion:**Bestandsanalyse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch seine bebaute innerörtliche Lage aus. Einzelne Gärten und Grünanlagen bieten in begrenztem Umfang nutzbare Erholungsräume im privaten Wohn- oder Arbeitsumfeld. Das Planungsgebiet wird von einer stärker befahrenen innerörtlichen Haupterschließungsstraße durchquert.

Auswirkungsprognose:

Gemäß dem Bebauungskonzept soll eine verträgliche städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, bei der sich das Maß der baulichen Nutzung an die umliegenden Siedungsstrukturen orientiert. Der Bebauungsplan trifft hierzu verbindliche Regelungen sowohl was die Höhenentwicklung als auch die überbaubare Fläche betrifft. Das Erscheinungsbild im Planungsgebiet kann sich durch Neu- und Umbauten bei einer ansprechenden Architektur positiv verändern. Dazu tragen auch Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung bzw. Begrünung der Freiflächen bei. Die private Erholungsfunktion kann ebenfalls bei einer entsprechenden Freiraumqualität optimiert werden.

**Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Im Planungsraum und seinem Umfeld liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vor. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher ausgeschlossen.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Bei der maßvollen Nachverdichtung auf innerörtlichen Flächen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl für Urbane Gebiete bzw. Sonder- und Gewerbegebiete wird im Rahmen der BauNVO eingehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen. Im näheren Umfeld sind keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, bekannt.

Weder derzeit noch künftig sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Betriebe ansässig oder zugelassen, die unter die Störfall-Verordnung gemäß Bundesimmissionsschutzrecht (12. BImSchV) fallen und die von einer besonderen Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen gekennzeichnet wären. Der Bebauungsplan setzt Urbane Gebiete und ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in denen ausschließlich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind. Störanfällige Betriebe oder solche, die in größerem Umfang mit gefährlichen Stoffen umgehen, können hierdurch ausgeschlossen werden. Als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer erheblichen Verkehrszunahme. Ein erhöhtes Risiko verkehrsbedingter Stör- oder Unfälle ist demnach nicht zu erwarten.

**Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine denkmalgeschützten Kultur- oder Sachgüter

**Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Immissionsschutzrechtlich relevant können in erster Linie die zulässigen Gewerbenutzungen, insbesondere hinsichtlich der Lärmentwicklung, sein. Hierzu liegt eine schalltechnische Voruntersuchung vor. Der Bebauungsplan integriert die enthaltenen Empfehlungen zu Art der baulichen Nutzung und Bauweise sowie gibt entsprechende Hinweise.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

### **Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die neu entstehenden und bereits vorhandenen Dächer eignen sich ggf. für die Nutzung von erneuerbaren Energien durch Solarpanelen oder thermische Kollektoren. Der Bebauungsplan gibt entsprechende Hinweise.

### **Wechselwirkungen**

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Boden und der Grundwasserneubildung wieder. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

### **Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Gewährleistung einer städtebaulichen Neuordnung für einen bestehenden Siedlungsbereich mit der Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich. Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

### **Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden.

### **Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB**

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

## **14 Schallschutz**

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH ein Schalltechnisches Gutachten mit einer Berechnung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Straßenverkehr sowie zur schalltechnischen Beurteilung der städtebaulichen Planungsziele erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Auf der Grundlage der vorgelegten schalltechnischen Voruntersuchungen wird das Erfordernis weiterer schalltechnischer Untersuchungen für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. XLIV **südlich der Frankfurter Straße** im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesehen.*

*Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. XLIV **nördlich der Frankfurter Straße** wird die Ausweisung eines Urbanen Gebietes MU empfohlen. Die städtebaulichen Voraussetzungen sind bei der geplanten Nutzungsmischung des Gebietes gegeben, ohne dass die bestehenden Gewerbebetriebe gegenüber der aktuellen unbeplanten Bestandsituation weiter eingeschränkt werden.*



*Neben dem baulichen Schallschutz in Form einer angepassten Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile nach der DIN 4109 sind auch auf der Basis des § 9 (1) 24 BauGB zielführende Festsetzungen möglich, mit welcher die angestrebten Nutzungen realisiert werden können, ohne eine einschränkende Wirkung auf das Bestandsgewerbe südlich und nördlich der Frankfurter Straße zu entfalten.*

*Baufenster entlang der Frankfurter Straße:*

*Entlang der Frankfurter Straße erscheint es sinnvoll, über die Festsetzung von Baulinien eine möglichst geschlossene Riegelbebauung, z. B. in einem MU1, zu gewährleisten. Durch bedingte Festsetzungen im Bebauungsplan oder in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag kann gewährleistet werden, dass vor der Bebauung in den nördlich angrenzenden Bereichen zunächst die Riegelbebauung entlang der Frankfurter Straße realisiert wird.*

*Im diesen Baufenstern sollten entlang der Fassaden zur Frankfurter Straße hin und den seitlichen Fassaden zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten nur Nutzungen zugelassen werden, welche überwiegend am Tage genutzt werden bzw. nachts keinen erhöhten Schutzanspruch benötigen (Praxis-, Therapie- und Gemeinschaftsräume von sozialen- und gesundheitlichen und kulturellen Einrichtungen, Büro- und Geschäftsräume etc.). Schlafräume – bspw. von vorübergehend untergebrachten Personen im Rahmen der Kurzzeitpflege oder Pflegepersonal – sollten nur entlang der lärmabgewandten Nordfassade zugelassen werden und an den seitlichen Fassaden keine Fenster aufweisen, die im bestimmungsgemäßen Gebrauch offenbar sind.*

*Nach Ansicht des Sachverständigen können die schalltechnischen Belange im Rahmen der Bauleitplanung so geregelt werden, dass im Geltungsbereich des B-Plans Nr. XLIV Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können, welche den Anforderungen an ein innerstädtisches Urbanes Quartier entsprechen.*

*Insgesamt kann das vorgelegte Gutachten auf Grund der gewählten Emissionsansätze insgesamt als **obere Abschätzung** der Lärmimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm angesehen werden.“<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH (2022): Schalltechnisches Gutachten Nr. T 4773 im Rahmen der Voruntersuchungen für den Bebauungsplan Nr. XLIV der Stadt Hochheim am Main beidseits der Frankfurter Straße. Seite 33, 36

## G Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. XLIV „Baugebiet Mittlere Frankfurter Straße“ (unmaßstäblich) .....	14
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	15
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 – Beikarte 2 .....	16
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. XXXVI "Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Slegfried-Straße", 1. Änderung.....	18
Abb. 5: Genehmigte Neubauten Frankfurter Straße 60 .....	19
Abb. 6: Bebauungsplan Nr. VIIc der Stadt Hochheim a.M. – Neuaufstellung für das Gebiet Feldberg – Altkönig – U.Schwedenstr. ....	20
Abb. 7: Bebauungsplan Nr. VIIc „5. Änderung für das Gebiet Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße“ .....	21
Abb. 8: Bebauungsplan Nr. XLI "Zwischen Feldberg- und Goethestraße" .....	22
Abb. 9: Bestehender LIDL-Markt .....	23
Abb. 10: Tankstelle (links) und Rewe-Getränkemarkt (rechts) .....	23
Abb. 11: Gelände der Firma Technogroup IT-Service GmbH im südlichen Bereich des Plangebietes.....	24
Abb. 12: Westlich des Plangebiets gelegenes Weingut Rebenhof (links); südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an der Feldbergstraße (rechts).....	24
Abb. 13: Grundstück zur Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser und der Pflegeeinrichtung, Blick von Süden (links) und Norden (rechts) .....	25
Abb. 14: Wohnhaus an der Frankfurter Straße.....	25
Abb. 15: Büro- und Wohngebäude (links) und rückwärtiger Bereich zur Rüdesheimer Straße (rechts) der Bauunternehmung Hahn .....	26
Abb. 16: Kfz-Werkstatt Tögel (links) und Wohnhaus Rüdesheimer Str. 9 (rechts) .....	26
Abb. 17: Nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung .....	27
Abb. 18: Frankfurter Straße mit Blick nach Westen (links) und Osten (rechts).....	28

### 2 Tabellen

Tab. 1: Flächenbilanz .....	33
-----------------------------	----