

Stadt Hochheim am Main

1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“



- Stand Entwurf -

Unterlagen zur erneuten Veröffentlichung
nach § 4a (3) BauGB

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main,
1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm";
Ihr Schreiben vom 03.08.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Bauleitplanung geben die Stadtwerke Hochheim folgende Stellungnahme ab:

Abwasserbeseitigung Allgemeines Wohngebiet

Aus der derzeitigen Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes, bestehend aus den derzeitigen Flurstücken 37/4 (Flächengröße 6.684 m²) und 38/2 (Flächengröße 651 m²) wird nur Schmutzwasser über einen Kanalanschluss der Rohrdimension DN 200 in die öffentliche Kanalanlage eingeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird einer Versickerungsanlage auf dem Flurstück 37/4 zugeführt gemäß Festsetzung der Baugenehmigung AZ 5/1-067/80 zum Neubau einer Tennishalle vom 10.10.1980.

Die öffentliche Kanalanlage ist in der Generalentwässerungsplanung nicht für die Ableitung von Niederschlagswasser aus diesen Flächen berechnet und es bestehen keine freien Kapazitäten mehr für die zusätzliche Aufnahme von Niederschlagswasser. Wir bitten daher in der Bauleitplanung für das Allgemeine Wohngebiet die Bestandssituation festzuschreiben, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes zu versickern ist und dass aus dem Gebiet nur Schmutzwasser über den bestehenden Kanalanschluss der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden darf. Die Festsetzung der Nutzung des bestehenden Kanalanschlusses DN 200 in der süd-östlichen Gebietsecke an der Massenheimer Landstraße ist erforderlich zur vollständigen Durchspülung der Kanalandhaltung in der Pfarrer-Olbert-Allee

**Eigenbetrieb Stadtwerke
Hochheim am Main
Burgeffstraße 30 / Le-Pontet-Platz
65239 Hochheim am Main
www.Hochheim.de**

Datum: 16.09.2021
Zeichen: Abwasserbeseitigung /
701.11

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Büro-/ Lieferanschrift:
Lahnstraße 59
65239 Hochheim am Main

Öffnungszeiten:
Montag - Freitag
09.00- 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung
Taunus-Sparkasse Hochheim
BLZ 512 500 00
Konto 221 80 89
IBAN DE 19 5125 0000 0002 2180 89

Steuer-Nummer
043 226 02405

(Vermeidung der Ansiedelung von Ratten) sowie zur Verhinderung von Aufgrabungen in der bereits endausgebauten Pfarrer-Olbert-Allee.

Wasserleitungen auf der Fläche Schank- und Speisewirtschaft

Hier verlaufen die Hauptversorgungsleitung DN 400 für die Stadt Hochheim am Main sowie eine Leitung DN 150 für die Versorgung der Grundstücke Feuerwehr und Hallenbad an der Massenheimer Landstraße. Insbesondere die Hauptversorgungsleitung DN 400 birgt im Havariefall (Rohrbruch) ein großes Schadenspotential. Für die Sicherstellung der Wasserversorgung der Stadt Hochheim ist im Havariefall die sofortige Instandsetzung erforderlich. Die auf der Fläche festzusetzenden Schutzrechte müssen diesem Umstand Rechnung tragen durch besondere Festlegungen wie z.B.

1. Nutzungen in der Schutzfläche

Verbot jeglicher Einwirkungen, die Bestand und Betrieb der Wasserleitungen beeinträchtigen oder gefährden können;
keine Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen;
keine Lagerung von schwer zu transportierenden Materialien;
keine Anpflanzung von Bäumen;
Sicherstellung der jederzeitigen Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit für den Leitungsbetreiber

2. Oberflächenbefestigungen in der Schutzfläche

Der Eigentümer/Nutzer/Errichter von Oberflächenbefestigungen in der Schutzfläche trägt die Gefahr für diese. Bei Arbeiten an den Wasserleitungen trägt der Leitungsbetreiber nur die Kosten für Aufnahme und seitliche Lagerung der vorhandenen Oberflächenbefestigungen sowie die Oberflächenwiederherstellung in Form einer ungebundenen Trag- und Frostschuttschicht aus Mineralgemisch. Alle weiteren Maßnahmen zur Oberflächenwiederherstellung gehen zu Lasten des Eigentümers/Nutzers/Errichters der Oberflächenbefestigung.

3. Zufahrtsmöglichkeit am Südrand der Schutzfläche

Am Südrand der Schutzfläche ist eine Zufahrtsmöglichkeit zu schaffen. Diese ist vom Nutzer der Schutzfläche jederzeit frei zu halten. Die Grundstückseinfriedigung ist hier in Form eines einfach demontierbaren Zaunes auszuführen.

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungsgegenstände in der Schutzfläche

Der Eigentümer/Nutzer/Errichter trägt die Gefahr und das Risiko für sämtliche in der Schutzfläche vorhandenen und/oder errichteten und/oder betriebenen festen und beweglichen baulichen Anlagen und Einrichtungsgegenstände, wie z.B. Grillhütte, Podest mit Wandscheibe,

Seite 3 zu unserem Schreiben vom 16. September 2021

Mauern, Zelte, Sitzmöbel, Sonnenschirme etc.
Bei Beschädigung oder erforderlichem Abriss dieser Anlagen und
Einrichtungsgegenstände infolge von Maßnahmen an den Wasserleitungen
bestehen seitens des Eigentümers/Nutzers/Errichters keine Ansprüche auf
Wiedererrichtung oder Schadensersatz gegenüber dem Leitungsbetreiber.

Baufeld am Wasserturm

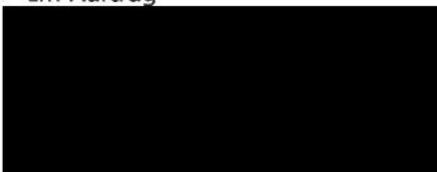
Das hohe Gefahrenpotential der Hauptwasserversorgungsleitung DN 400 im Falle eines Rohrbruches stellt ein erhebliches Beschädigungsrisiko für bauliche Anlagen im Baufeld am Wasserturm dar. Wir bitten daher um Festlegung in der Bauleitplanung, dass Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen hier mindestens einen Meter tiefer als Sohle Hauptwasserleitung DN 400 zu gründen sind.

Grünfläche zwischen Rückhaltebecken für Niederschlagswasser und Parkplatz an der Massenheimer Landstraße

Für die Unterhaltung der Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung bitten wir hier um Festlegung einer Zufahrt zum Rückhaltebecken und zur Fläche Schank- und Speisewirtschaft (siehe Anlage Skizze).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anlage

Skizze Zufahrt zu Rückhaltebecken und Fläche Schank- und Speisewirtschaft



27/2

Schrank- und Speisewirtschaft
D

29/5

30/13

2a

30/14

30/15

P

38/4

Massenheimer Landstraße

Hs.Nr. 4

33/16

33/17

37/7

33/14

33/20

33/12

33/18

41/34

36

2

42/9

168/40

50/10

32/13

47,1

39,4

168/39

36/5

5

29/5

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Lageplanausschnitt_1182.01-128238 WVV Main-Taunus-West, Verbandsanlagen im Bereich "Am Wasserturm"
Datum: Mittwoch, 20. Oktober 2021 08:56:36
Anlagen: [2021_10_19_118201_128237_LP-BW23_IWT.pdf](#)

Von: kontakt@iwt-wi.de <kontakt@iwt-wi.de>

Gesendet: Montag, 18. Oktober 2021 18:20

An: [REDACTED]
[REDACTED]

Betreff: 1182.01-128228 WVV Main-Taunus-West, Verbandsanlagen im Bereich "Am Wasserturm"

1182.01-Doku: 128228-hs/dk

Sehr geehrte [REDACTED]
sehr geehrter [REDACTED]

zur Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ kann ich Ihnen bezüglich der Anlagen des Wasserversorgungsverbandes Main-Taunus-West Folgendes mitteilen:

- Betroffen sind die beiden Verbandsleitungen DN 200 und DN 400 für die Versorgung von Hochheim.
- Beide Leitungstrassen befinden sich im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen oder öffentlicher Grünflächen.
- Da es sich um überörtliche Transportleitungen handelt, ist der jeweilige Schutzstreifen zu beachten und frei von baulichen Anlagen zu halten.
- Sofern Sie die aktuelle Bestandsdokumentation der Verbandsanlagen benötigen, kann ich Ihnen diese noch ergänzend zur Verfügung stellen.

Zusammenfassend sehe ich keine Konfliktpunkte.

Mit freundlichen Grüßen

IWT Ingenieurbüro Wasserwirtschaft Tiefbautechnik

[REDACTED]

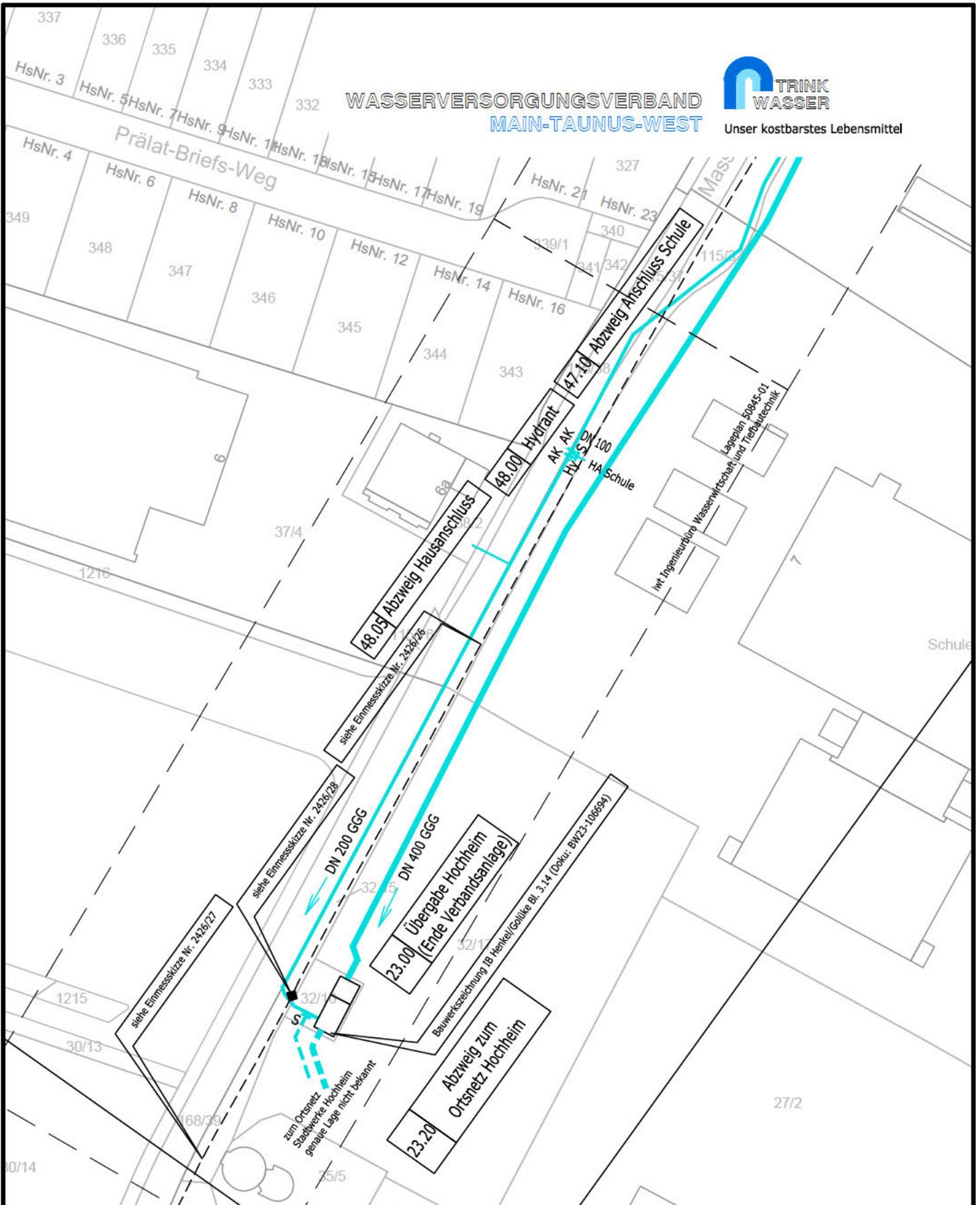
IWT Ingenieurbüro Wasserwirtschaft Tiefbautechnik
Bauingenieure, VBI
An den drei Weiden 22
65207 Wiesbaden
Telefon: 06122 9105-0
Telefax: 06122 9105-55
E-Mail: kontakt@iwt-wi.de
Internet: www.iwt-wi.de

[Schauen Sie doch mal auf unsere Homepage](#)

iwt-wi.de

Es gibt einige Neuigkeiten und auch manch Interessantes!

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist ohne die schriftliche Genehmigung des Absenders nicht gestattet.



S:\1182\01\Zeichnung\DWG\2021_10_19_118201_128237_LP-BW23_IWT.dwg

Lageplanausschnitt,
Übersicht Bestandsdokumentation

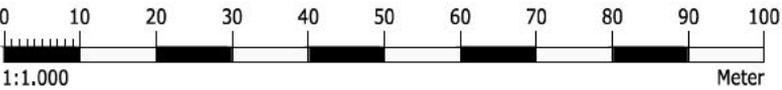
IWT INGENIEURBÜRO WASSERWIRTSCHAFT TIEFBAUTECHNIK
Bauingenieure, VBI
An den drei Weiden 22 65207 Wiesbaden Internet: www.iwt-wi.de
Telefon: 06122-91050 Telefax: 06122-910555 E-Mail: kontakt@iwt-wi.de

Trinkwassertransportleitung

Steuerkabel

WVV MTW Datei: 2021_10_19_118201_128237_LP-BW23_IWT.dwg
Hochheim, den 19 Oktober 2021

Maßstab
1:1.000



[Redacted]

Betreff: WG: Stellungnahme zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm" in Hochheim - genehmigte Fristverlängerung bis einschl. 22.09.2021

Von: [Redacted]

Gesendet: Mittwoch, 22. September 2021 11:50

An: [Redacted]

Cc: [Redacted]

Betreff: Stellungnahme zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm" in Hochheim - genehmigte Fristverlängerung bis einschl. 22.09.2021

Sehr geehrte [Redacted],

zu dem Bebauungsplanentwurf für den Planbereich 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim haben wir grundsätzlich keine Bedenken.

In dem Planbereichs sollte auf eine Verlegung von Leerrohren geachtet werden, um den zukünftigen Bedürfnissen nach einem Glasfaseranschluss bis in die Gebäude Rechnung zu tragen.

Für eine positive Quartiersentwicklung sind Stellplätze in ausreichender Anzahl für die Anwohner, die Besucher und die Kunden der potentiell ansässigen nicht störenden Gewerbebetriebe (Baufenster 1) notwendig.

Im Hinblick auf die E-Mobilität sollten die Voraussetzungen für Ladestationen in dem Planbereich bereits berücksichtigt werden.

Freundliche Grüße

[Redacted]

Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden

[Redacted]



Besuchen Sie uns online unter ihk-wiesbaden.de, nehmen Sie an unseren Veranstaltungen teil oder abonnieren Sie unsere Newsletter.

+++ Ihre IHK hat zu den üblichen Öffnungszeiten (Mo-Do 8-17 Uhr, Fr 8-16 Uhr) wieder geöffnet. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, vorab einen Termin mit Ihrem Ansprechpartner/Ihrer Ansprechpartnerin zu vereinbaren. Wir bitten Sie, eine medizinische Maske zu tragen und auf die allgemeinen Abstands- und Hygieneregeln zu achten. Desinfektionsmittel haben wir selbstverständlich für Sie bereitstehen. Wir unterstützen Unternehmen bei allen Fragen rund um die Pandemie: ihk-wiesbaden.de/coronavirus. +++ Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig. Informationen zu unserem Umgang mit Ihren Daten erhalten Sie in unseren Pflichtinformationen nach der DSGVO und Datenschutzhinweisen.

Von: [BIL Leitungsauskunft](#)
An: [REDACTED]
Betreff: BIL Anfragestatus - Stadt Hochheim a.M., 1. Teiländerung ... (20210803-0723)
Datum: Mittwoch, 4. August 2021 09:52:37
Anlagen: [attachment-1.png](#)

Sehr geehrte(r) [REDACTED]

Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert.

Teilnehmer: Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd
Telefonnummer: +49 069 9551 3554
E-Mail: planauskunft-colt@steuernagel-ing.de

Status: Beantwortet
Betroffenheit: **BETROFFEN**
Gültigkeit: 01.09.2021
Dokumente: 4 Dokument(e) verfügbar

Details zur Anfrage

Vorhaben: Stadt Hochheim a.M., 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“
Typ: behördliche Planung
Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren
Beginn der Maßnahme: 09.08.2021
Auftraggeber: Stadt Hochheim am Main

[Link zu Ihrer Anfrage](#) im BIL Portal

Wie geht es weiter?

Der Zuständige Leitungsbetreiber hat Ihre Anfrage beantwortet, die Antworten stehen Ihnen direkt über das BIL-Portal zur Verfügung.

Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.

Häufige Fragen haben wir für Sie in unseren FAQs beantwortet:
<https://bil-leitungsauskunft.de/faq>

WICHTIG

Beginnen Sie erst mit Ihren Maßnahmen, wenn Ihnen sämtliche Stellungnahmen aller betroffenen Netzbetreiber vollständig und lesbar zur Verfügung stehen!

Im Zweifel besteht die Verpflichtung, sich mit den zuständigen Netzbetreibern direkt in Verbindung zu setzen.

Über das BIL-Portal können Sie zusätzlich den ALIZ-Recherchedienst nutzen. Über unseren Kooperationspartner können Sie abfragen, ob weitere Leitungsbetreiber von Ihrer Baumaßnahme betroffen sein könnten. ALIZ verfügt

im Bundesgebiet über eine umfangreiche Schutzflächendatenbank mit über 12.500 Leitungsbetreibern. Erhöhen Sie Ihre Planungssicherheit, fragen Sie zusätzlich auch ALIZ an. Hierzu nutzen Sie bitte die im BIL-Portal integrierten Funktionen der ALIZ-Recherche.

Mit freundlichen Grüßen
Ihr BIL Team



Bitte antworten Sie nicht auf diese E-Mail. Antworten auf diese E-Mail werden nicht gelesen! Sollten Sie technische Fragen haben, wenden Sie sich bitte an support@bil-leitungsauskunft.de.

Mit allen weiteren Anliegen rund um BIL wenden Sie sich bitte an info@bil-leitungsauskunft.de.

Diese Anfrage wurde über das Portal der BIL Leitungsauskunft versendet. Vertretungsberechtigte Vorstände: Dipl.-Ing. Jens Focke und Rechtsanwalt Markus Heinrich. Sitz der eingetragenen Genossenschaft: Josef-Wirmer Straße 1-3, 53123 Bonn, Germany, eingetragen beim Registergericht Amtsgericht Bonn. Register-Nr.: GnR394. Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz / VAT-ID: DE 815 571 550. Steuer-Nummer: 5206/5897/0207.

This E-Mail was sent via the Portal of BIL Leitungsauskunft. Authorised Managing Directors: Dipl.-Ing. Jens Focke and Advocate Markus Heinrich. Registered office and German headquarters: Josef-Wirmer Straße 1-3, 53123 Bonn, Germany. The company is recorded in the commercial register of the City of Bonn District Court under number GnR394. VAT-ID: DE 815 571 550. German Tax ID: 5206/5897/0207.

Diese E-Mail (mit zugehörigen Dateien) enthält möglicherweise Informationen, die vertraulich sind, dem Urheberrecht unterliegen oder ein Geschäftsgeheimnis darstellen. Falls Sie diese Nachricht irrtümlicherweise erhalten haben, benachrichtigen Sie uns bitte umgehend unter info@bil-leitungsauskunft.de, und löschen Sie bitte diese E-Mail und ihre Antwort darauf. Sämtliche aufgeführten Ansichten oder Meinungen sind ausschließlich diejenigen des Autors und entsprechen nicht notwendigerweise denen der BIL eG. Alle Rechte vorbehalten!

This E-Mail (and any attachments) may be confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient please notify us immediately using info@bil-leitungsauskunft.de and delete this E-Mail and your reply from your system. All the views and opinions published here are solely based on the author's own opinion and should not be considered necessarily as reflecting the opinion of BIL eG. All rights reserved!



colt
 Gießerei- und Maschinenbau-Unternehmen
 Industriestraße 16-22, D-60528 Frankfurt a.M.
 Telefon: 069 45651-0 Fax: 069 45651-233 E-Mail: colt@colt.de
 www.colt.de

Technische Zeichnung
 Blatt: 1/1
 Datum: 10.10.2011
 Maßstab: 1:250
 Zeichner: [Name]
 Geprüft: [Name]
 Freigegeben: [Name]

- 1. Gebäude
- 2. Grundstücksgrenzen
- 3. Verkehrsflächen
- 4. Grünflächen
- 5. Wasserleitungen
- 6. Abwasserleitungen
- 7. Gasleitungen
- 8. Fernwärmeleitungen
- 9. Telefonleitungen
- 10. Stromleitungen
- 11. Mischwasserleitungen
- 12. Regenwasserleitungen
- 13. Entwässerung
- 14. Entwässerung
- 15. Entwässerung
- 16. Entwässerung
- 17. Entwässerung
- 18. Entwässerung
- 19. Entwässerung
- 20. Entwässerung
- 21. Entwässerung
- 22. Entwässerung
- 23. Entwässerung
- 24. Entwässerung
- 25. Entwässerung
- 26. Entwässerung
- 27. Entwässerung
- 28. Entwässerung
- 29. Entwässerung
- 30. Entwässerung
- 31. Entwässerung
- 32. Entwässerung
- 33. Entwässerung
- 34. Entwässerung
- 35. Entwässerung
- 36. Entwässerung
- 37. Entwässerung
- 38. Entwässerung
- 39. Entwässerung
- 40. Entwässerung
- 41. Entwässerung
- 42. Entwässerung
- 43. Entwässerung
- 44. Entwässerung
- 45. Entwässerung
- 46. Entwässerung
- 47. Entwässerung
- 48. Entwässerung
- 49. Entwässerung
- 50. Entwässerung
- 51. Entwässerung
- 52. Entwässerung
- 53. Entwässerung
- 54. Entwässerung
- 55. Entwässerung
- 56. Entwässerung
- 57. Entwässerung
- 58. Entwässerung
- 59. Entwässerung

Netzauskunft

PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Planergruppe ROB GmbH

[REDACTED]
Schulstraße 6
65824 Schwalbach I Taunuszuständig
Durchwahl [REDACTED]

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
03.08.2021Anfrage an
PLEdocunser Zeichen
[REDACTED]Datum
12.08.2021**1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm" der Stadt Hochheim am Main;
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
(1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

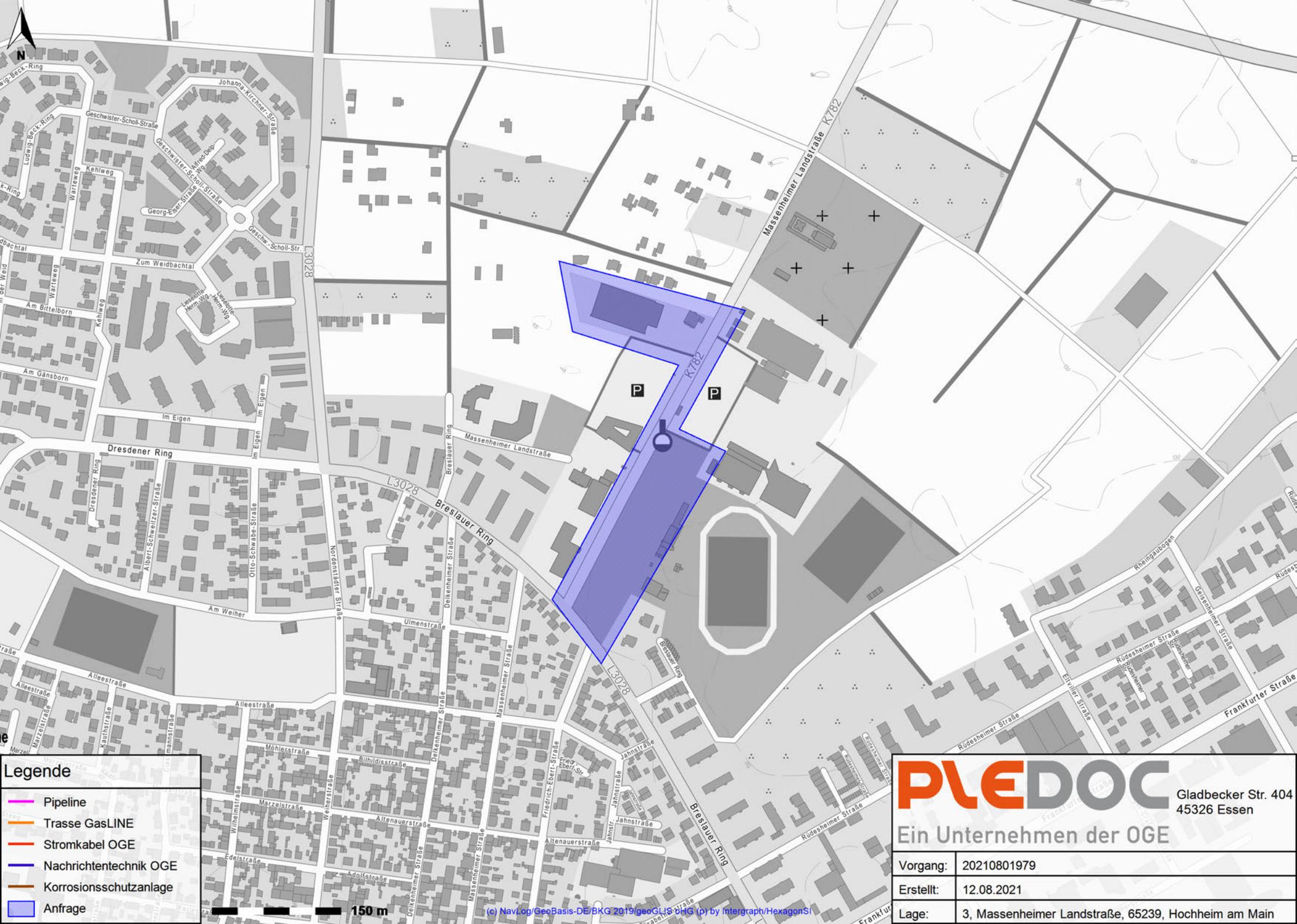
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph



Legende

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

PLEDOC Gladbecker Str. 404
45326 Essen
Ein Unternehmen der OGE

| | |
|-----------|---|
| Vorgang: | 20210801799 |
| Erstellt: | 12.08.2021 |
| Lage: | 3, Massenheimer Landstraße, 65239, Hochheim am Main |

150 m

Magistrat der Stadt Hochheim
Burgeffstraße 30

65239 Hochheim am Main

BUND KV Main-Taunus

[REDACTED]
[REDACTED]

65779 Kelkheim

[REDACTED]

info@bund-kelkheim.de

Kelkheim, den 30.08.2021

1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm" im Stadtteil Hochheim, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Stieglitz,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Die Umwandlung des Waldes in eine öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche im südöstlichen Teil des Planbereichs lehnen wir aus Naturschutz- und Klimaschutzgründen ab.

Es handelt sich hier um eine Fläche mit einer reichhaltigen biologischen Vielfalt bei Flora und Fauna (Hinweis: Die Amphibienerfassung ist im Vorentwurf, Teil Artenschutz explizit als unvollständig bezeichnet worden). Aufgrund der großen Bäume, der weiteren Vegetation und der dicken, intakten und feuchten Humusschicht haben wir an dieser Stelle in Hochheim einen wertvollen CO₂ Speicher, der zusätzlich kühlend auf die Umgebung wirkt. Durch die beabsichtigte Rodung des Gebiets für die Neubebauung gehen Biodiversität, CO₂ Speicher und positive Wirkung auf das Mikroklima im Siedlungsbereich unwiederbringlich verloren. Ein Ersatz ist durch die geplante spärliche Neubepflanzung „30% Gehölzanteil für die Fläche sind ausreichend“ nicht möglich.

Ein Ausgleich dieses Verlusts durch die Aufforstung einer Außenbereichsfeldflur in Hochheim kann erst nach Jahrzehnten erreicht werden. Zusätzlich geht an dieser Stelle durch eine Aufforstung wertvoller Ackerboden verloren. Nach unserer Auffassung können wirksame Ausgleichsflächen nur durch die Entsiegelung von Flächen und deren Bepflanzung entstehen.

Die Waldfläche und das Rückhaltebecken liegen deutlich tiefer als die Umgebung, auch tiefer als der Weg, der von den Parkplätzen zur Sportanlage führt. Um das Gelände überhaupt bebauen zu können, sind Treppenanlagen für die Erschließung und eine Entwässerung des Gebiets notwendig. Weiterhin muss das Gelände für die Bebauung und die Erschließung nivelliert werden, wobei das

Rückhaltebecken erhalten werden muss. Diese wichtigen Einzelheiten und deren Lösung gehen aus dem Bebauungsplan nicht hervor. Wir bezweifeln auch deshalb die Aussage, dass es sich nur um eine geringfügige Bebauung des Geländes handelt. Nebenanlagen, Wege, Terrassierungen, Treppenanlagen sind nicht in diese Rechnung mit einbezogen worden.

Mit Sicherheit ist es gerade in diesem Bereich von Hochheim möglich einen Platz für ein Jugendhaus und ein Kleinspielfeld zu finden, mit dem Natur und Umwelt weniger geschädigt werden. Für Kinder und Jugendliche sollte es doch möglich sein, auf den Bau von renditestarken Gewerbe- und/oder Wohnbauten zu verzichten.

Wir möchten ebenfalls für das nordwestlich gelegene Teilgebiet des Planungsbereichs wichtige Anregungen geben:

- Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine abwechslungsreiche und ökologisch wirksame Bepflanzung des Außenbereichs sicher zu stellen, empfehlen wir die Aufbringung einer mindestens 100cm starken Erdschicht festzusetzen.
- In der 3. Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes sind für den Schutz der Insekten Regelungen für insektenfreundliche Außenbeleuchtungen getroffen worden. Wir empfehlen in den Bebauungsplan einen Hinweis auf diese neuen Regelungen aufzunehmen.
- Wir schlagen in den textlichen Festsetzungen eine Verpflichtung für den Einbau von Zisternen und eine Empfehlung für den Einbau von Brauchwasserleitungen vor.
- Wir schlagen eine Verpflichtung zum Einbau von solartechnischen Anlagen auf Dächern und/oder Fassaden vor.
- Bau und Unterhaltung von Gebäuden verursacht rund 40% der globalen CO2 Emissionen. Die Klimabilanz vieler Rohstoffe, die für das Bauen benötigt werden ist fatal. Durch den Materialabfall, der beim Bauen und beim Abriss entsteht, werden Ressourcen verschwendet. Wir schlagen deshalb für den Planungsbereich die Festsetzung eines noch zu bestimmenden Anteils von Holz und bereits recycelten Baumaterialien beim Bau der Gebäude vor.

Die Beispiele für nachhaltiges Bauen – auch im Bereich Mehrfamilienhäuser – sind inzwischen zahlreich. Als Beispiel möchten wir ein Mehrfamilienwohnhaus anführen, das in Holzbauweise erstellt und kombiniert wurde mit Photovoltaik und einem eigenen Energiespeicher. Die Bauherren haben den Hessischen Staatspreis für innovative Energielösungen erhalten <https://www.hessischer-staatspreis-energie.de/preistraeger/2020/defossilisiertes-kraftwerk-ein-nahezu-autarkes-bio-wohnhaus/>

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt Hochheim
Burgeffstraße 30

65239 Hochheim am Main

BUND KV Main-Taunus

[REDACTED]
[REDACTED]

65779 Kelkheim

[REDACTED]

info@bund-kelkheim.de

Kelkheim, den 07.07.2022

**1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm" im Stadtteil Hochheim,
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Stieglitz,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Die Umwandlung des Waldes in eine öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche im südöstlichen Teil des Planbereichs lehnen wir, wie schon in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, aus Naturschutz- und Klimaschutzgründen ab.

Eine Begrenzung der Grundfläche des Jugendhauses auf 600m² und ein Gehölzanteil auf 50% der Fläche ist nicht ausreichend für den vorhersehbaren (s. Artenschutzgutachten) Verlust an Flora und Fauna.

Aufgrund der großen Bäume, der weiteren Vegetation und der dicken, intakten und feuchten Humusschicht existiert an dieser Stelle in Hochheim ein wertvoller CO₂ Speicher, der zusätzlich kühlend auf die Umgebung wirkt. Durch die beabsichtigte Rodung des Gebiets für die Neubebauung gehen Biodiversität, CO₂ Speicher und positive Wirkung auf das Mikroklima im Siedlungsbereich unwiederbringlich verloren. Ein Ersatz ist durch die geplante Neubepflanzung „50% Gehölzanteil für die Fläche sind ausreichend“ nicht möglich.

Die Waldfläche und das Rückhaltebecken liegen deutlich tiefer als die Umgebung, auch tiefer als der Weg, der von den Parkplätzen zur Sportanlage führt. Um das Gelände überhaupt bebauen zu können, sind Treppenanlagen für die Erschließung und eine Entwässerung des Gebiets notwendig. Weiterhin muss das Gelände für die Bebauung und die Erschließung nivelliert werden, wobei das Rückhaltebecken erhalten werden muss. Diese wichtigen Einzelheiten und deren Lösung gehen aus dem Bebauungsplan nicht hervor. Wir bezweifeln auch deshalb die Aussage, dass es sich nur um eine geringfügige Bebauung des Geländes handelt. Nebenanlagen, Wege, Terrassierungen, Treppenanlagen sind nicht in diese Rechnung mit einbezogen worden.

Ein Ausgleich dieses Verlusts an Flora und Fauna und die negativen Auswirkungen auf das Klima können durch die Aufforstung einer Außenbereichsfeldflur in Hochheim erst nach Jahrzehnten erreicht werden. Die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima können damit überhaupt nicht ausgeglichen werden. Zusätzlich geht an dieser Feldflur durch eine Aufforstung wertvoller Ackerboden verloren. Nach unserer Auffassung können wirksame Ausgleichsflächen nur durch die ortsnahе Entsiegelung von Flächen und deren Begrünung entstehen.

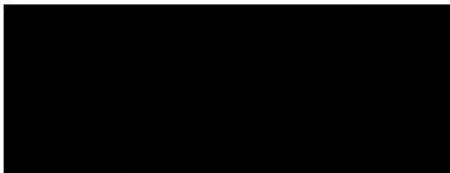
Mit Sicherheit ist es gerade in diesem Bereich von Hochheim möglich einen Platz für ein Jugendhaus und ein Kleinspielfeld zu finden, mit dem Natur und Umwelt weniger geschädigt werden. Zu überprüfen wären z.B. eine Erweiterung des Motorradparkplatzes und dessen Bebauung und die Überprüfung des nebenan gelegenen Flurstücks 32/17 für eine Bebauung. Beide Flächen würden ausgesprochen gut zum Angebot der Heinrich-von-Brentano Schule (s. Stellungnahme bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) für eine gemeinsame Nutzung des Außengeländes der Schule passen.

Wir möchten ebenfalls für das nordwestlich gelegene Teilgebiet des Planungsbereichs wichtige Anregungen geben, die in der Bauleitplanung auch nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach wie vor fehlen:

- Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine abwechslungsreiche und ökologisch wirksame Bepflanzung des Außenbereichs sicher zu stellen, empfehlen wir die Aufbringung einer mindestens 100cm starken Erdschicht festzusetzen. Die Festsetzung einer Mindestdicke der Substratschicht für eine wirkungsvolle Begrünung der Tiefgaragendecken ist immer noch nicht getroffen worden.
- In der 3. Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes sind für den Schutz der Insekten Regelungen für insektenfreundliche Außenbeleuchtungen getroffen worden. Wir begrüßen die Aufnahme einiger Empfehlungen in den Plan. Wir schlagen vor, eine Lichttemperatur der Außenbeleuchtungen von höchstens 3000 Kelvin ebenfalls mit aufzunehmen.
- Wir begrüßen, dass nun durch Änderungen im Bebauungsplan die vollständige Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet sein soll. Auch dieses Baugebiet muss zusätzlich mit Trinkwasser versorgt werden. Es ist darzustellen, wo das zusätzlich erforderliche Trinkwasser in den kommenden Jahrzehnten herkommen soll. Aus dem Hessischen Ried wird das nicht mehr möglich sein. Nach derzeitigen Erkenntnissen werden dort die Trinkwasservorkommen vor allen Dingen in den Sommermonaten abnehmen. Im Bebauungsplan muss deshalb ebenfalls festgelegt werden, wie das Trinkwasser möglichst weitgehend durch Brauchwasser ersetzt werden kann.

- Wir schlagen eine Verpflichtung zum Einbau von solartechnischen Anlagen auf Dächern und/oder Fassaden vor.
- Bau und Unterhaltung von Gebäuden verursacht rund 40% der globalen CO2 Emissionen. Die Klimabilanz vieler Rohstoffe, die für das Bauen benötigt werden ist fatal. Durch den Materialabfall, der beim Bauen und beim Abriss entsteht, werden Ressourcen verschwendet. Wir schlagen deshalb für den Planungsbereich die Festsetzung eines noch zu bestimmenden Anteils von Holz und bereits recycelten Baumaterialien beim Bau der Gebäude vor.

Mit freundlichen Grüßen
für den BUND KV Main Taunus



Vorstand BUND KV Main Taunus



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Wallstr.88 55122 Mainz

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

[REDACTED]

TELEFONNUMMER

[REDACTED]

DATUM

09.08.2021

BETRIFFT

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau,

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.





DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Wallstr.88 55122 Mainz

Planergruppe ROB
Regionalplanung Ortsplanung Bauplanung GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

REFERENZEN

ANSPRECHPARTNER

[REDACTED]

TELEFONNUMMER

[REDACTED]

DATUM

12.08.2022

BETRIFFT

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“

Sehr geehrter Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 09.08.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

[REDACTED]

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Wallstraße 88, 55122 Mainz | Besucheradresse: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Postanschrift: Postfach 91 00 | Pakete: Wallstraße 88, 55122 Mainz

Telefon: 06131 149-6050 | Telefax: 0391 580131312 | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführer: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Planergruppe ROB
EINGEGANGEN
20. Sep. 2021
bearbeiten:.....



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2_ 2021-025158

ROB Planungsgruppe
Architekten + Stadtplaner
[REDACTED]
Schulstraße 6
65824
Schwalbach/Taunus

Bearbeiter/in
Telefon
Fax
E-Mail



Datum 16. September 2021

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

**1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte [REDACTED]

in Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 05.08.2021 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

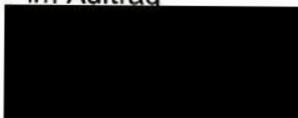
I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Hessen Mobil hat bezüglich des oben genannten Vorhabens keine Bedenken und kann somit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ der Stadt Hochheim am Main zustimmen.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3229, 65022 Wiesbaden

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2022_028820

Planergruppe ROB GmbH
Architekten und Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

Datum 06. Juli 2022

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“

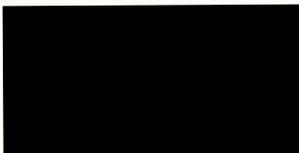
Hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Email-Nachricht vom 30. Juni 2022, Herr Rüttinger

Sehr geehrte Damen und Herren,

die in oben genanntem Bauleitplanungsverfahren mit Aktenzeichen 34c2_2021-025158 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 16. September 2021 abgegebene Stellungnahme behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag





Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

| | | |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| Besuchszeiten | vormittags | nachmittags |
| Dienstag | 8.00 - 12.00 Uhr | 13.30 - 16.30 Uhr |
| Donnerstag | | 13.30 - 17.30 Uhr |

oder nach Terminvereinbarung

An die
Planergruppe
ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

| |
|--|
| Planergruppe ROB EINGEGANGEN 15. Sep. 2021 bearbeiten:..... |
|--|

Allgemeine Auskünfte über Main-Taunus-Kundenservice
 unter 06192-201-2222
 Zimmer-Nr. [redacted]
 Telefon [redacted]
 Telefax [redacted]
 E-Mail [redacted]

| | | | |
|----------------|--------------------------|------------------|------------|
| Ihre Nachricht | Unser Aktenzeichen | Auskunft erteilt | Datum |
| | 63-0536 BP 05481.21 1300 | [redacted] | 10.09.2021 |

Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm" 1. Teiländerung

Grundstück: Hochheim, Massenheimer Landstraße
Gemarkung: Hochheim
Flur: 7
Flurstück: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplanentwurf bitten wir um Berücksichtigung folgender Hinweise und Anregungen:

Naturschutz:

Vorbehaltlich der noch ausstehenden faunistischen Untersuchungsergebnisse und der artenschutzrechtlichen Prüfung haben wir folgende Anmerkungen.

Die Überplanung der Waldfläche für das Jugendzentrum wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen, da lediglich ein Gehölzanteil von 30 % für die geplante „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ vorgesehen ist.

Waldflächen weisen eine hohe Biodiversität auf und sind sowohl für die Erholung als auch aus Klimaschutzgründen (Produktion von Sauerstoff, Schadstofffilterung, Temperaturregulierung für die Umgebung etc.) sehr wichtig und sollten vor einer Bebauung bewahrt werden, insbesondere in waldarmen Gebieten wie Hochheim.

Es ist zwar bereits eine Waldneuanlage geplant, aber Wälder benötigen mit ihren Lebensgemeinschaften lange Entwicklungszeiträume und deswegen sollte dem Erhalt des Waldes im vorliegenden Fall Vorrang eingeräumt werden. Vielmehr wäre zu prüfen, in wieweit ggf. eine ökologische Aufwertung des Waldes möglich ist.

Insbesondere mit dem Regenrückhaltebecken in der Waldfläche erhöht sich der ökologische Wert. Ggf. vorkommende Amphibien sind sowohl auf Wasser- als auch geeignete Landlebensräume angewiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt daher dringend, für den Bau des Jugendzentrums einen alternativen Standort zu suchen, der mit geringeren Eingriffen bebaut werden kann.

Bezüglich des Regenüberlaufbeckens muss geprüft werden, ob es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes handelt. Im weiteren Verfahren wäre dann zu prüfen, ob für die Umgestaltung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich wäre und wie sich die Umgestaltung somit auf die ggf. vorkommenden Amphibien auswirken würde.

Die geplante Ersatzaufforstungsfläche könnte bei einem Verzicht auf Eingriffe in den Wald zukünftig einem anderen Eingriff als Ausgleich zugeordnet werden.

Die Fläche sollte im Umweltbericht konkret benannt und näher beschrieben werden und bei einer Weiterverfolgung der vorliegenden Planung in einem Übersichtsplan dargestellt werden. Es sollte auch geprüft werden, ob die Fläche in den Festsetzungen aufzuführen ist hinsichtlich der Verpflichtung zur Erhaltung und dem Ersatz von ausfallenden Gehölzen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Kapitel 9.1.1 Artenschutzmaßnahmen

Die Artenschutzmaßnahmen müssen im weiteren Verfahren an die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung angepasst werden.

Weiterhin sollten Festsetzungen hinsichtlich einer insektenfreundlichen Beleuchtung erfolgen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag geprüft werden.

Wasser- und Bodenschutz:

Wir bitten zur Planung folgende Hinweise aufzunehmen:

1. Infolge der vermehrt auftretenden Starkregenereignisse empfiehlt sich zu prüfen, ob die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens am Wasserturm ausreichend ist.
2. Im weiteren Verfahren sollten weitere evtl. notwendige Rückhaltemöglichkeiten geprüft werden, wie sie als Teich bei den Christ'schen Höfen dargestellt wurde (Abb. 14, S. 29).

Denkmalschutz:

Zum Baufenster im direkten Umfeld des denkmalgeschützten Wasserturms bestehen wesentliche Bedenken. Die Belange des Denkmalschutzes sind nicht ausreichend berücksichtigt.

Das Baufenster nimmt keinen Bezug zum Einzelstellungsmerkmal eines Wasserturms.

Schon in der Vergangenheit wurde hier rückwärtig ein Anbau zugelassen, weitere direkte Anbauten werden denkmalpflegerisch sehr kritisch gesehen.

Ein Erweiterungsbau „rund um den Turm“ ist nicht möglich, dies würde die Solitärwirkung des Turms negativ beeinflussen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht sollte ein Erweiterungsbau als eigenständiger Pavillon oder als Reihung mehrerer Pavillons, vom Turm abgerückt und mit dem Wasserturm lediglich durch eine untergeordnete Verbindung, erfolgen.

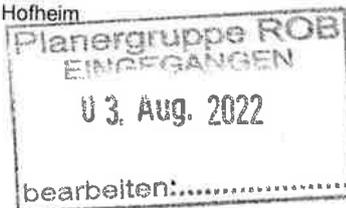
Wir bitten zu prüfen ob eine Bebauung näher an die unterirdische Wasserleitung heranrücken kann. Das Baufenster sollte hinter dem Turm angeordnet werden.

Mit freundlichen Grüßen





Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim



| | | |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| Besuchszeiten | vormittags | nachmittags |
| Dienstag | 8.00 - 12.00 Uhr | 13.30 - 16.30 Uhr |
| Donnerstag | | 13.30 - 17.30 Uhr |

An die
Planergruppe
ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

oder nach Terminvereinbarung

Allgemeine Auskünfte über Main-Taunus-Kundenservice unter 06192-201-2222



| | | | |
|----------------|--------------------------|------------------|------------|
| Ihre Nachricht | Unser Aktenzeichen | Auskunft erteilt | Datum |
| | 63-0536 BP 05481.21 1300 | | 29.07.2022 |

Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm" 1. Teiländerung

Grundstück: Hochheim, Massenheimer Landstraße
Gemarkung: Hochheim
Flur: 7
Flurstück: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Main-Taunus-Kreises bitten wir Beachtung folgender Hinweise zu dem o.g. Bebauungsplan.

Naturschutz/Artenschutz:

Im Ergebnisbericht vom 13.08.2021 zur faunistischen Untersuchung fehlt noch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß dem „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ (Hess. Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz), die konkret die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes, u. a. auch des Störungstatbestandes (§ 44 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes) sowohl während der Bauphase als auch nach der Bauphase beschreibt.

Dem Umweltbericht sollte ein Plan beigefügt werden, worin dargestellt wird, welcher Gehölzbestand beseitigt bzw. erhalten wird, um die Auswirkungen auf die vorkommenden Vogelarten beurteilen zu können. Dabei kommt auch der Strauchschicht eine große Bedeutung zu, unter anderem auch für den Stieglitz, der sich in Hessen in einem „ungünstigen Erhaltungszustand“ befindet.

Die Artenvielfalt und Anzahl der Brutreviere wird in Kapitel 2.4. „Bewertung der Ergebnisse“ als sehr artenreich mit dichter Besiedelung beschrieben. Die Fläche hat eine große Bedeutung für die lokale Avifauna gemäß Artenschutzgutachten.

Es fehlt eine konkrete Beschreibung, mit welchen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen ist. Auch wenn viele Arten noch in einem „günstigen Erhaltungszustand“ sind, ist die Erhaltung der Biodiversität zu gewährleisten (Urteil des EuGH vom 04. März 2021 – C-473/19 und C-474/19).

Wenn die Brutdichte sehr hoch ist, können Arten aufgrund ihres Revierverhaltens nicht ohne weiteres auf Strukturen in der Umgebung ausweichen, zumal diese oft schon besetzt oder gar nicht vorhanden sind.

In Hochheim, Flur 63, Flurstück 139 wurde zwar im Jahr 2021 eine Ersatzaufforstungsfläche angelegt (S.42 des Entwurfes, Kapitel 8.9). Diese Fläche wird als artenschutzrechtlicher Ausgleich aber noch nicht funktionsfähig sein.

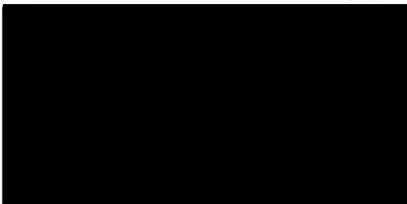
Denkmalschutz:

Das Baufenster nimmt keinen Bezug zum Einzelstellungsmerkmal "Wasserturm" und widerspricht somit den denkmalpflegerischen Anforderungen.

Dennoch wird der Anordnung des Baufensters unter Zurückstellung von wesentlichen Bedenken zugestimmt.

Dies geschieht auf Grund des öffentlichen Belanges der Wasserversorgung der Stadt Hochheim. Die Lage der unterirdischen Hauptwasserleitung bedingt Zwänge im Hinblick auf den gebotenen baulichen Abstand zur Wasserleitung sowie das Verbot einer Überbauung. Daher ist ein vom Wasserturm abgerücktes Baufenster nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planergruppe ROB

Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl

Fax

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum

20.08.2021

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“
Hier: **Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Plangebiet ist eine Fundstelle der Eisenzeit (Hochheim 24) bekannt.

Daher sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet eine Voruntersuchung und Ausgrabung als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / bei Bodeneingriffen die Maßnahmen begleiten.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planergruppe ROB

Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Ts.

Aktenzeichen

Bearbeiter/in

Durchwahl (0611) 6906-132

Fax (0611) 6906-137

E-Mail

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum 07.07.2022

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main: 1. Teiländerung des Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“

Hier: **2. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

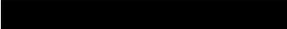
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.08.2021, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Die Hinweise in der textlichen Fassung unter Punkt „F.2 Sicherung von Bodendenkmälern“ auf § 21 HDSchG sowie auf die archäologische Baubegleitung von Bodeneingriffen sind korrekt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bereits im Laufe der vorbereitenden Maßnahmen durchzuführende Bodeneingriffe (z. B. im Rahmen der Kampfmittelsondierung) archäologisch zu überwachen sind.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Bezirksarchäologe

Von: [Koordination](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main; 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Datum: Freitag, 27. August 2021 12:47:24

Sehr geehrte [REDACTED]

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
(1) BauGB**

vom 03.08.2021 können wir Ihnen mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“ der Stadt Hochheim grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Sollten weitere Hausanschlüsse benötigt werden, bitten wir um Anfragen über das NRM-Netzportal unter folgendem Link:

<https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzportal>

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Sachgebietsleiter Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

[REDACTED]

Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main

Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier

Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

Von: [Koordination](#)
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: Stellungnahme Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ 1. Teiländerung der Stadt Hochheim am Main
Datum: Donnerstag, 4. August 2022 08:10:24

Sehr geehrter [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ hier: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

vom 30.06.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan XIX „Am Wasserturm 1. Teiländerung“ der Stadt Hochheim grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Unserer Meinung nach sollte der Bereich der „Weissfläche“ (B-Plan XXXIII-2. Änderung) um das Feuerwehrgerätehaus Massenheimer Landstraße 2 erweitert werden.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

Für zukünftige Anfragen bitten wir Sie, die Unterlagen nach Möglichkeit in elektronischer Form (DWG/PDF) einzureichen. Die E-Mail-Adresse lautet koordination@nrm-netzdienste.de.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main



Internet <http://www.nrm-netzdienste.de>

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.

NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH · Solmsstraße 38 · 60486 Frankfurt am Main
Geschäftsführer: Torsten Jedzini, Mirko Maier
Sitz der Gesellschaft: Frankfurt am Main · Amtsgericht Frankfurt HRB 74832 · USt-ID-Nr. DE 814437976

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem [Link](#).

Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und löschen Sie diese E-Mail. Das unbefugte Kopieren dieser E-Mail oder die unbefugte Weitergabe der enthaltenen Informationen ist nicht gestattet.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Abt. III - Dez. 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Magistrat der Stadt
Hochheim am Main
Burgeffstraße 30
65239 Hochheim am Main

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/36-2021/1**
Dokument-Nr.: **2021/1100187**
Ihr Zeichen: Berz
Ihre Nachricht vom: 03. August 2021
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 20. September 2021

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
Bebauungsplanvorentwurf Nr. XIX „Am Wasserturm“, 1. Teiländerung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Neuordnung des o. g. ca. 2,3 ha großen Areals. Im Rahmen dessen soll die bestehende Tennishalle im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes abgerissen und die frei werdende Fläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Die im südöstlichen Teilbereich bestehende Waldfläche soll in einen Park umgewandelt werden. Zudem soll ein Jugendhaus und Kleinspielfeld angesiedelt werden.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Die im Zuge der Planung vorgesehenen Änderungen der Festlegungen des RegFNP 2010 „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport, Bestand“ und „Wald, Bestand“ wurden gemäß der vorgelegten Begründung bereits im Vorfeld mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgestimmt.

Eine Zuständigkeit der **Oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Aus **forsthoheitlicher Sicht** teile ich Ihnen folgendes mit:

Der südliche Teil des Plangebiets, insbesondere die Flurstücke 32/13 (Flur 7) und 262/2 (Flur 53), sind mit Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) bestockt. Die geplante Umwandlung der Waldflächen in einen Park sowie die Bebauung stellen eine genehmigungspflichtige Waldumwandlung im Sinne des § 12 HWaldG dar. Genehmigungsbehörde ist der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises.

Ich weise auf die Vielzahl von positiven Eigenschaften von Wald im städtischen Bereich hin. Luftreinhaltung und Kühleffekte im Sommer werden hier nur beispielhaft genannt. Bei einer walddrechtlichen Kompensation außerhalb des unmittelbaren Stadtgebietes gehen diese Effekte für die Stadt selbst verloren.

Aus **weinbaufachlicher Sicht** bestehen zu der o. g. Bauleitplanung keine Bedenken.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Bodenschutz

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z. B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des MTK vorliegen.

Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAlt-BodSchG) 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.

Vorsorgender Bodenschutz

In der Umweltprüfung ist nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden aufzunehmen. Hierbei ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen.

Der noch aufzustellende Umweltbericht sollte Unterlagen für eine sorgsame Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zum Bereich vorsorgender Bodenschutz nach den Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB enthalten. Ob die Fragen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden in einem übergeordneten Verfahren (Aufstellung FNP) abgehandelt wurden, sollte aufgenommen sein.

Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Diese wird durch die Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (http://verwaltung.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006).

Oberflächengewässer

Gegen die o. g. Bebauungsplanvorentwurf bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Es bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplanvorentwurf. Genauere Angaben zur Entwässerung sollten aber im Bebauungsplanentwurf gemacht werden.

Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaß-

nahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf bestehen.

Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
- in der Datenbank vorliegende Informationen
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher *hinsichtlich des Altbergbaus* auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der **Abteilung Umwelt** keine weiteren Forderungen gestellt.

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mög-

liche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmr@d@rpda.hessen.de .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt
Hochheim am Main
Burgeffstraße 30
65239 Hochheim am Main

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/36-2021/2**
Dokument-Nr.: **2022/1075637**

Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 8. August 2022

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
Bebauungsplanentwurf Nr. XIX „Am Wasserturm“, 1. Teiländerung
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben der Planergruppe ROB GmbH vom 30. Juni 2022
Meine Stellungnahme vom 20. September 2021, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.10/36-2021/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ziel der vorliegenden Planung ist die Neuordnung eines ca. 2,3 ha großen durch die Massenheimer Landstraße geteilten Areals im Norden Hochheims. In entsprechenden Teilgebieten soll dazu eine bestehende Tennishalle im nordwestlichen Bereich des Plangebietes abgerissen und die frei werdende Fläche der Wohnnutzung zugeführt werden. Im südöstlichen Teilbereich soll die bestehende Waldfläche in einen Park mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche (mit Jugendhaus und Kleinspielfeld) umgewandelt werden.

Wie bereits mit o. a. Stellungnahme vom 20. September 2021 mitgeteilt, bestehen zu der vorgelegten Planung aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Diese Einschätzung gilt unverändert weiter.

Hinsichtlich der geplanten genehmigungspflichtigen Umwandlung der Waldflächen in einen Park sowie der Bebauung wurde, wie der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.1 zu entnehmen ist, die Aufforstung für den Verlust der Waldbestände mit Bescheid vom 22.09.2021 von der Forstbehörde des Main-Taunus-Kreises bereits abgenommen. Es wurde ein Eichenmischwald, unter vereinbartem nachträglichem Abschluss der Traubeneiche, mit gestuftem Waldrand angelegt.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasser:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

Seitens der Fachbereiche Bodenschutz, Oberflächengewässer, Abfallwirtschaft sowie Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Aus Sicht des Fachbereichs Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz werden ebenfalls keine Bedenken mehr gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben, da jetzt konkrete Aussagen zur Entwässerung getroffen werden.

Bergaufsicht:

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

Auch aus **weinbaufachlicher Sicht** bestehen zu der o. g. Bauleitplanung ebenfalls keine Bedenken.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde, wie den textlichen Festsetzungen unter F., Ziffer 4, zu entnehmen ist, von Ihnen bereits beteiligt und hat zu der Erkenntnis geführt, dass sich das Plangebiet im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet und daher vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss.

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
H 3357-2021
Ihr Zeichen: [REDACTED]
Ihre Nachricht vom: 03.08 2021
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 07.09 2021

Hochheim am Main, "Am Wasserturm"

Bauleitplanung;

1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

████████████████████



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
H 3737-2022
Ihr Zeichen: Herr Folkert Rüttinger
Ihre Nachricht vom: 30.06.2022
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 26.07.2022

Hochheim am Main,

"Am Wasserturm"

Bauleitplanung; 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

████████████████████



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 03.08.2021
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung

16. September 2021

Hochheim am Main 3/21/Bp Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm" Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung der Stadt Hochheim am Main besteht aus zwei Teilbereichen.

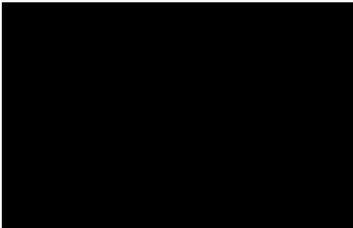
Die nordwestliche Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Sonderbaufläche – Sport, Bestand“ (ca. 0,7 ha) dargestellt. Infolge des Neubaus der „Boris Becker International Tennis Academy“ wird die bestehende Tennishalle nicht mehr benötigt und das Grundstück soll entsprechend der im Norden und Westen angrenzenden Nutzung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die vorgesehene bauliche Entwicklung schließt damit an das große Neubaugebiet „Im Schänzchen“ an, sodass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und die Änderung im Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann.

Weiterhin soll im südöstlichen Teilbereich die bestehende innerörtliche Waldfläche an der Massenheimer Landstraße zu einem Park mit Gehölzbestand umgestaltet und ein Jugendhaus sowie ein Basketballfeld integriert werden. Im RPS/RegFNP 2010 ist hier „Wald, Bestand“ (ca. 0,8 ha) dargestellt. Durch die Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ Gehölze einen Flächenanteil von mindestens 30% durch Erhaltung oder Neupflanzung aufweisen müssen, erfolgt zwar eine Reduzierung des Gehölzanteils, jedoch wurde dieser bereits durch eine Waldersatzaufforstung in der Gemarkung Hochheim, kompensiert.

Da die Waldfläche trotz einer Umwandlung in eine „Grünfläche – Parkanlage“ im Rahmen der Planung ihre Funktion als klimatisch wirksame Fläche innerhalb des Stadtgebietes behält, bestehen auch hierzu hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 30.06.2022
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: [REDACTED]

3. August 2022

Hochheim am Main 4/22/Bp 1. Teilländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm" Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung der Stadt Hochheim am Main besteht aus zwei Teilbereichen.

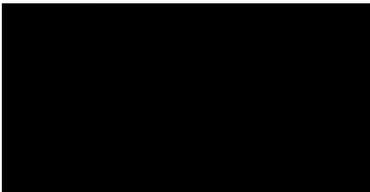
Die nordwestliche Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Sonderbaufläche – Sport, Bestand“ (ca. 0,7 ha) dargestellt. Infolge des Neubaus der „Boris Becker International Tennis Academy“ wird die bestehende Tennishalle nicht mehr benötigt und das Grundstück soll entsprechend der im Norden und Westen angrenzenden Nutzung einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die vorgesehene bauliche Entwicklung schließt damit an das große Neubaugebiet „Im Schänzchen“ an, sodass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und die Änderung im Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann.

Weiterhin soll im südöstlichen Teilbereich die bestehende innerörtliche Waldfläche an der Massenheimer Landstraße zu einem Park mit Gehölzbestand umgestaltet und ein Jugendhaus sowie ein Basketballfeld integriert werden. Im RPS/RegFNP 2010 ist hier „Wald, Bestand“ (ca. 0,8 ha) dargestellt. Durch die Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ Gehölze einen Flächenanteil von mindestens 30% durch Erhaltung oder Neupflanzung aufweisen müssen, erfolgt zwar eine Reduzierung des Gehölzanteils, jedoch wurde dieser bereits durch eine Waldersatzaufforstung in der Gemarkung Hochheim, kompensiert.

Da die Waldfläche trotz einer Umwandlung in eine „Grünfläche – Parkanlage“ im Rahmen der Planung ihre Funktion als klimatisch wirksame Fläche innerhalb des Stadtgebietes behält, bestehen auch hierzu hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Umweltprüfung:

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm", 1. Teiländerung in Hochheim am Main, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 14.09.2021, Programmversion 7.0.0

Kommune/Ortsteil: Hochheim am Main/Hochheim

Realnutzung (Stand 2016): 6310 Parkplatz, 8110 Ackerland, 5900 Verkehrsgrün, 1100 Wohnbebauung, 2200 Gemeinbedarf, diverse

Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant

Flur: 7, 8, 3, 56

Größe der Planfläche: 0,7 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Sonstige Sonderbaufläche, Bestand, Wohnbaufläche, geplant

Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000



Befliegung Hessen Stand 2015

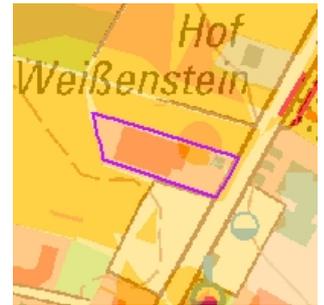
Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

| Bewertungsindex | Restriktion | Konflikt |
|-----------------|-------------|----------|
| Planfläche | 0 | 3,4 |
| Wirkzone | 0 | 2,2 |



Raumwiderstand

| |
|--|
| 0 Konflikte (unerheblich) |
| 1 bis 2 Konflikte (erheblich) |
| 3 bis 4 Konflikte (erheblich) |
| 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich) |
| 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich) |
| = 9 Konflikte (sehr erheblich) |
| Restriktion (sehr erheblich) |

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] erheblich ($\geq 1,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. $0,1$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ($\geq 6,0$ Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ($\geq 0,5$ Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

| Mensch und Gesundheit, Bevölkerung | Wirkzone | Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | Wirkzone |
|------------------------------------|----------|--|----------|
| Siedlungsbeschränkung LEP |0 m | Vogelschutzgebiete | 1000 m |
| Laermschutzbereich |0 m | FFHGebiete | 1000 m |
| Fluglaerm |0 m | Naturschutzgebiete | ..300 m |
| Strassenverkehrslaerm |0 m | Landschaftsschutzgebiete | ..300 m |
| Schienenverkehrslaerm |0 m | Naturdenkmale | ..300 m |
| Industrielaerm |0 m | G Landschaftsbestandteile | ..300 m |
| Seveso Stoerfallbereich |0 m | Kompensationsflaechen | ..300 m |
| Emittierende Betriebe | ..300 m | Biotope | ..300 m |
| Gasfernleitungen | ..300 m | Biotopverbundsystem | ..300 m |
| Freileitungsabstand LEP |0 m | Vogelzugrastplaetze | ..300 m |
| Elektromagnetische Felder |0 m | Artenvorkommen | ..300 m |
| Windenergieanlagen Bestand | 1000 m | . | . |
| Wohnumfeld Misch Bestand | ..100 m | . | . |
| Wohnumfeld Gewerbe Bestand | ..300 m | . | . |
| Boden und Fläche | | Wasser | |
| Altlasten | ..100 m | Gewaesserezustand | ..100 m |
| Bergschadensgebiete | ..100 m | FliessStillgewaesser | ..100 m |
| Hangrutschungsgefaehrung | ..100 m | Quellen | ..100 m |
| Neuversiegelung |0 m | Ueberschwemmungsgebiete |0 m |
| Lebensraum Archivfunktion | ..100 m | Pot Ueberschwemmflaechen |0 m |
| Ertrags Filterfunktion | ..100 m | Trinkwasserschutzgebiete |0 m |
| Palaeantologische Denkmale | ..100 m | Heilquellenschutzgebiete |0 m |
| Geologische Besonderheiten | ..100 m | Pot Grundwasserneubildung |0 m |
| Rohstoffe |0 m | GrundwasserVerschmutzEmpf |0 m |
| Landschaft und Erholung | | Luft und Klima | |
| Forstschutzgebiete | ..300 m | Luftbelastung |0 m |
| Waldfunktionen | ..300 m | Kaltluftaushalt |0 m |
| Wald | ..300 m | Bioklima |0 m |
| Naturpark | ..300 m | . | . |
| Landschaftsbild | ..300 m | . | . |
| Freizeiteinrichtungen | ..300 m | . | . |
| Sichtbarkeit | 1000 m | . | . |
| Unzerschnittene Raeume |0 m | . | . |
| Kultur- und Sachgüter | | . | . |
| Bodendenkmale Limes | ..300 m | . | . |
| Bodendenkmale | ..100 m | . | . |
| Baudenkmale Fernwirkung | ..300 m | . | . |
| Baudenkmale | ..100 m | . | . |

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 1%

Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stillgewässer gem. LP)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 41% (0,3 ha)

LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 91% (0,7 ha)

Gemeinbedarf, diverse

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 24%

Freizeit, Erholung, Verkehrsgrün, Parkplatz, Gemeinbedarf, diverse, Kreisstraße



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 3%

Umspannstation, Feuerwehr, Handel und Dienstl., Landesstraße, Landw. Hof



Biotop

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 5%

Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP)



Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 29%

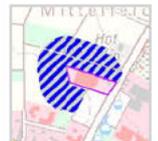
Hamstervorkommen mit günstigem Erhaltungszustand der Population, Hirschkäfer (RL: stark gefährdet)



Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 55%

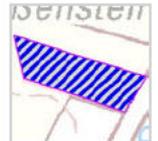
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen), mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial), hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial)



Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)



Wald (Bestand)

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

Mischwald



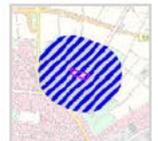
Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 100% (0,7 ha)

Hochtaunus

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil 100%

Hochtaunus



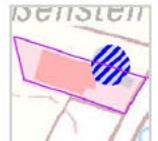
Bodendenkmäler

Planfläche: Betroffener Flächenanteil 12% (0,1 ha)

Brandgräber, Hallstattzeit

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil 2%

Brandgräber, Hallstattzeit



Baudenkmäler mit Fernwirkung

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil < 1%

Wasserturm



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung
(Wirkfaktoren: Wärmebelastung, Lärmmmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächen- und Funktionsverluste

für Naturpark, Bodendenkmäler

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen Baudenkmäler mit Fernwirkung, Wald (Bestand), Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Naturpark, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Bodendenkmäler, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Umweltprüfung:

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm", 1. Teiländerung in Hochheim am Main, Parkanlage, geplant'

Erstellt am 14.09.2021, Programmversion 7.0.0

Kommune/Ortsteil: Hochheim am Main/Hochheim

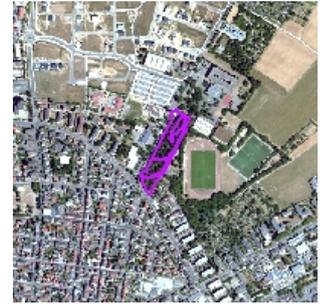
Realnutzung (Stand 2016): 6310 Parkplatz, 6140 Kreisstraße, 5300 Sportanlage, 2820 Wf.Schule/Fördersch., 5100 Parkanlage, 5900 Verkehrsgrün, 1320 Handel und Dienstl., 1100 Wohnbebauung, 9990 Freifläche

Vorgesehene Nutzung: Parkanlage, geplant

Flur: 53, 7

Größe der Planfläche: 0,9 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Weiterführende Schule, Bestand, Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege, Wald, Bestand
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Straße oder Verkehrsfläche, Verkehrsgrün, einschließlich Lärmschutzanlagen, Flächen für Wald einschließlich Waldneuanlagen (§ 3 (2) Ziff. 5 HENatG), Sportanlage (ohne Hallenbauten), Uferbereich (§ 68 (1) und (2) HWG)



Befliegung Hessen Stand 2015



Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

| Bewertungsindex | Restriktion | Konflikt |
|-------------------|-------------|------------|
| Planfläche | 0 | 4,9 |
| Wirkzone | 0 | 1,7 |

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] **erheblich** (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

Raumwiderstand

| |
|--|
| 0 Konflikte (unerheblich) |
| 1 bis 2 Konflikte (erheblich) |
| 3 bis 4 Konflikte (erheblich) |
| 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich) |
| 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich) |
| = 9 Konflikte (sehr erheblich) |
| Restriktion (sehr erheblich) |

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

| Mensch und Gesundheit, Bevölkerung | Wirkzone | Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | Wirkzone |
|------------------------------------|----------|--|-----------|
| Fluglaerm |0 m | Vogelschutzgebiete | ..200 m |
| Strassenverkehrslaerm |0 m | FFHGebiete | ..200 m |
| Schienenverkehrslaerm |0 m | Naturschutzgebiete | ..200 m |
| Industrielaerm |0 m | Landschaftsschutzgebiete | ..200 m |
| Seveso Stoerfallbereich |0 m | Naturdenkmale | ..200 m |
| Emitterende Betriebe | ..300 m | G Landschaftsbestandteile | ..200 m |
| Gasfernleitungen | ..300 m | Kompensationsflaechen | ..200 m |
| Elektromagne ische Felder |0 m | Biotope | ..200 m |
| Windenergieanlagen Bestand | ..300 m | Biotopverbundsystem | ..200 m |
| Wohnumfeld Misch Bestand | ..100 m | Vogelzugrastplaetze | ..200 m |
| Wohnumfeld Gewerbe Bestand | ..300 m | Artenvorkommen | ..200 m |
| Wasser | | Boden und Fläche | |
| Gewaesserzustand | ..100 m | Altlasten | ..100 m |
| FliessStillgewaesser | ..100 m | Bergschadensgebiete | ..100 m |
| Quellen | ..100 m | Hangrutschungsgefaehrdung | ..100 m |
| Ueberschwemmungsgebiete |0 m | Lebensraum Archivfunktion | ..100 m |
| Pot Ueberschwemmflaechen |0 m | Ertrags Filterfunktion | ..100 m |
| Trinkwasserschutzgebiete |0 m | Palaeantologische Denkmale | ..100 m |
| Heilquellenschutzgebiete |0 m | Geologische Besonderheiten | ..100 m |
| Pot Grundwasserneubildung |0 m | . | |
| GrundwasserVerschmutzEmpf |0 m | . | |
| Landschaft und Erholung | | Luft und Klima | |
| Forstschutzgebiete | ..200 m | Luftbelastung | 0 m |
| Waldfunktion | ..200 m | Bioklima | 0 m |
| Wald | ..200 m | . | |
| Naturpark | ..200 m | . | |
| Landschaftsbild | ..200 m | . | |
| Kultur- und Sachgüter | | . | |
| Bodendenkmale Limes | ..200 m | . | |
| Bodendenkmale | ..100 m | . | |
| Baudenkmale Fernwirkung | ..200 m | . | |
| Baudenkmale | ..100 m | . | |
| Kulth Landschaftselemente | ..100 m | . | |

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **2%**

Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Röhrichte (inkl. Schilfröhrichte) gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stilgewässer gem. LP), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)



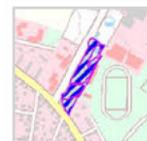
Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **99%** (0,9 ha)

LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (< 0,1 ha)

Verkehrsgrün

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **55%**

Innerörtl. Straße, Hallenbad, Parkplatz, Gemeinbedarf, diverse, Mischbebauung, Freizeit, Erholung, Kreisstraße, Verkehrsgrün, Sportanlage



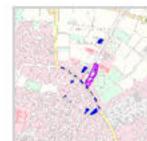
Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **8%** (0,1 ha)

Handel und Dienstl.

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **6%**

Landw. Hof, Landesstraße, Handel und Dienstl., Garten-/Landschaftsb., Feuerwehr, Umspannstation



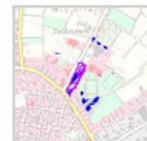
Biotope

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **86%** (0,8 ha)

Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP)

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **6%**

Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP)



Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **5%**

Hamstervorkommen mit günstigem Erhaltungszustand der Population, Gebänderte Prachtlibelle (RL: Vorwarnliste), Südlicher Blaupfeil (RL: stark gefährdet)



Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)

Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **1%**

mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)



Potenzielle Überschwemmungsflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (< 0,1 ha)

Offene Wasserfläche



Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **84%** (0,8 ha)

hoch (Porenleiter über Geringleiter), sehr hoch (Porenleiter über Geringleiter, offene Wasserfläche)



Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,9 ha)

sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)



Wald (Bestand)

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **< 1%**

Mischwald



Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,9 ha)

Hochtaunus

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **100%**

Hochtaunus

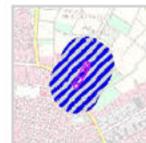
Baudenkmäler mit Fernwirkung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **9%** (0,1 ha)

Wasserturm

Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **< 1%**

Wasserturm



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung (Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko, Schadstoffimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Potenzielle Überschwemmungsflächen

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Baudenkmäler mit Fernwirkung, Naturpark, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG (Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Baudenkmäler mit Fernwirkung, Wald (Bestand), Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Naturpark, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Ts.

Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt

RSDT-A/NF

Ansprechpartner:



Frankfurt, 02. August 2022

Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 30.06.2022 und nehmen zu dem Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Die Versorgung der projektierten Fläche mit elektrischer Energie, kann aus heutiger Sicht voraussichtlich aus der bestehenden Transformatorstation „Pfarrer-Olbert-Allee“ erfolgen.

Hier möchten wir auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) hinweisen.

Der Abstand zwischen Baumachse und Kabel muss 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen. Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Punkte beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH (geo.service@syna.de) anzufordern.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Syna GmbH



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107-1060 · F 069 3107-1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Markus Coenen · Geschäftsführer Timm Dolezych · Jürgen Köchling · Sitz der Gesellschaft Frankfurt am Main · Registergericht Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · Steuernummer 047 243 72361 · Umsatzsteuer-ID-Nummer DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADEFFXXX



[REDACTED]

Betreff:

WG: 1. Teil-Änd. des Bbpl. Nr. XLX Am Wasserturm

Von: [REDACTED]

Gesendet: Donnerstag, 7. Juli 2022 06:19

An: [REDACTED]

Cc: [REDACTED]

Betreff: 1. Teil-Änd. des Bbpl. Nr. XLX Am Wasserturm

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Im Bereich der externen Ausgleichsfläche verläuft eine 110-kV Leitung der Syna.
Wir haben Ihre Anfrage an die Syna weiter geleitet.

Falls Sie Fragen zu dieser Nachricht haben, schicken Sie bitte eine Mail an
Stellungnahmen@Westnetz.de mit Nennung dieser Vorgangsnummer: 153624.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH
DRW-S-LG-TM
Florianstraße 15 – 21
44139 Dortmund

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Gröner, Dr. Patrick Wittenberg
Sitz der Gesellschaft: Dortmund

Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr. HRB 30872
USt-IdNr. DE 325265170

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

15.9.2021

Magistrat der
Stadt Hochheim
Burgeffstraße 30 / Le Pontet Platz
65239 Hochheim am Main

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

Stellungnahme zur 1. Teiländerung des Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“ im Stadtteil Hochheim

Mit der Amtlichen Bekanntmachung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“ wurden wir auf die Planung zum Bau eines Jugendhauses mit Basketballplatz und der Einrichtung einer Parkanlage zur Freizeitnutzung an der Massenheimer Landstraße aufmerksam. In unserer Stellungnahme melden wir hierzu aus folgenden Gründen Bedenken an.

Seit Jahren leben wir mit dem Lärm im näheren Umfeld, sei es durch Personen (ob Jugendliche oder Erwachsene ist dabei egal) die sich lärmend an der Kreissporthalle oder Parkplatz aufhalten, oder Gäste die die Gastronomie Wasserturm verlassen und zwischen den parkenden Fahrzeugen, sowie der Grünanlage der Feuerwehr urinieren und es nach Ansprache zu verbalen Auseinandersetzungen kommt. Zu befürchten ist, das mit Einrichtung der Parkanlage zur Freizeitgestaltung und des Basketballfeldes, mit weiteren nicht hinnehmbaren Lärmbelästigungen zu rechnen ist.

Bereits jetzt schon wird sich auf der gut gemeinten Mitfahrerbank ggü. der Massenheimer Landstraße 2, zum Konsum von Alkohol niedergelassen, was auch zu später Stunde mit Lärm einhergeht. Darauf angesprochen, ist das Ergebnis das man nur verbal angepöbelt wird.

Erfahrung mit Lärmbelästigung konnten wir bereits schon mit dem Basketballplatz am ehemaligen Jugendhaus in der Massenheimer Landstraße machen, dort wurde bis in die frühen Morgenstunden gespielt, wodurch an eine Nachtruhe nicht zu denken war. Erst mit entfernen des Basketballplatzes entspannte sich die Situation.

Wenn wie geplant ein Jugendhaus mit Basketballplatz und eine Parkanlage mit Freizeitgestaltung errichtet wird, befürchten wir, dass sich zum einen die Verunreinigung, aber auch die Lärmbelästigung deutlich erhöhen wird.

Für uns nicht erklärbar warum es notwendig ist, im Bereich einer Allgemeinen Wohnbebauung eine öffentliche Parkanlage zu errichten, die der innerörtlichen Naherholung und für freizeitleiche Nutzung dienen soll. Bereits jetzt ist schon festzustellen, dass es im Bereich der Gerold-Buschlinger-Anlage in den späten Abend- und Nachtstunden zu Lärm- und Sachbeschädigung kommt, gleiches ist aus unserer Sicht in der angedachten Parkanlage ggü. des Wohnhauses Massenheimer Landstraße zu befürchten.

Nach unserem Verständnis gibt es Rund um Hochheim und der näheren Umgebung ausreichend Gebiete, die der Naherholung dienen und eine freizeitleiche Nutzung angeboten wird. Nach unserem Befinden halten wir es nicht für notwendig eine Grünzunge, in der verschiedene Tierarten ihren Lebensraum finden, zu entfernen.

Wir möchten Sie bitten unsere Stellungnahme zu berücksichtigen und die Planungen eines Jugendhauses mit Basketballplatz und eine Parkanlage mit Freizeitgestaltung zu überdenken und ggfls. an einer anderen Örtlichkeit zu errichten.

Freundlichen Grüße



Betreff: WG: Umgestaltung Wäldchen - Termin zur Besichtigung der Pläne / B-Plan "Am Wasserturm"
Anlagen: Sportkonzept für die Heinrich .pdf

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 17. September 2021 14:17
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Umgestaltung Wäldchen - Termin zur Besichtigung der Pläne

Sehr geehrte [REDACTED],

vielen Dank für Ihre Erläuterungen in diesem freundlichen, angenehmen Gespräch!

Nachdem ich mit meinen Kollegen Rücksprache gehalten habe, möchten wir folgende Stellungnahme abgeben. Wir freuen uns, wenn das Schulgelände auch außerhalb der Schulzeiten (sinnvoll) genutzt wird. Deshalb sehen wir es gerne, wenn z. B. das Basketball-Feld seiner Funktion entsprechend genutzt wird und möchten das Jugendzentrum sehr gerne einladen das Gelände in Absprache mit uns zu nutzen.

Wir sehen aber auch, dass es in der Umgebung der Schule mehr und mehr versiegelte Flächen und weniger Grün gibt. Deshalb fänden wir es besser, wenn Sportgeräte auf bereits versiegelten Flächen angebracht würden, z.B auch auf dem Schulhof der HvB. Der Leiter des Faches Sport, [REDACTED], hat ein Konzept zur Umgestaltung des Schulhofs verfasst, auf den letzten Seiten finden Sie die Geräte (S. 13 und 14), die wir uns vorstellen könnten. Er steht sehr gerne zum Austausch hierzu zur Verfügung. In dem Konzept-Vorschlag wird die „Vertiefung“ hinter der HvB als Standort für die Geräte angedacht.

Aus unserer Sicht wäre es am sinnvollsten die verschiedenen Räume um die Schule herum gemeinsam mit dem Jugendzentrum zu nutzen und so eine größere Diversität im Angebot zu entwickeln.

Was die übrigen Punkte Umzäunung des Regenrückhaltebeckens, Standort des Jugendzentrums, Pflege des Wäldchens kommen uns diese Maßnahmen sehr entgegen.

Herzliche Grüße

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Stellv. Schulleitung
Integrierte Gesamtschule
Heinrich-von-Brentano-Schule

Massenheimer Landstraße 7
65239 Hochheim
06146 904 60
06146 904 61

Hochheim, den 15.09.2021

Magistrat der Stadt Hochheim am Main
-Eingang-

17. Sep. 2021

| | | | | | | | | |
|-----|-------------|---|---|---|---|---|----|-------|
| BGM | Brandschutz | | | | | | | |
| Amt | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | EB | WoBau |

B.R.

26
59

Offener Brief

Kopie an Magistrat

An den

Magistrat der
Stadt Hochheim
Stadtplanungsamt
Burgeffstr.30/Le Pontet-Platz
65239 Hochheim

Einspruch nach § 3 Abs. 2 BauGB zu Bebauungsplanentwurf

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und deren 1. Teiländerung Nr. XIX „Am Wasserturm“ im Stadtteil Hochheim (Neuordnung der Fläche des Sondergebietes Tennishalle) vom 30.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

gegen den am 30.07.2021 o.a. bekanntgegebenen Bebauungsplan und der
1. Teiländerung möchten die Anwohner des Prälat-Briefs-Wegs und der Gerold-
Buschlinger-Anlage folgende Einwände vorbringen:

Im westlichen Teil des neuen Plangebiets sollen die Flächen der bestehenden
Tennishalle neu geordnet und das Wohnen und dem Wohnen dienende Dienstleister
angesiedelt werden. Dieser Teilbereich ist aktuell fast vollständig bebaut. Hier befindet
sich eine rund 2.900 qm große Tennishalle mit nunmehr geschlossener Gastronomie,
ein 270 qm großes Wohnhaus (Baufenster 3) sowie rund 900 qm versiegelte Fläche
(Zufahrt, Stellplätze, Weg, Außenbewirtung). Es verbleiben auf dem rund 7340 qm
großen Grundstück somit noch ca. 3270 qm unbebaute Fläche, die im Wesentlichen
aus Rasen und Gehölzen besteht.

Westlich der Tennishalle stehen große Nadel- und Laubbäume, die mehrere Jahrzehnte alt sind, östlich stehen ebenfalls mehrere gewachsene Bäume.

1. Änderung des Bebauungsplans

In der Aufstellung der 1. Teiländerung entnehmen wir nunmehr, dass das Baufenster 1 und 2 gegenüber dem originären Bebauungsplan und ursprünglichen Aussagen der Stadt, **stillschweigend** in Richtung Massenheimer Landstraße um > 8.00 m und der nördlichen/westlichen Wohnbebauung Gerold-Buschlinger-Anlage 10-12 um > 12.00m **vergrößert** wurde. Ebenso erfolgte eine Erweiterung des Baufensters in Richtung der nördlichen Wohnbebauung von > 1 m.

Vorherige Aussagen zum Erhalt der Grünflächen und der dortigen gewachsenen Bäume im östlichen und westlichen Bereich scheinen somit hinfällig.

Hiergegen legen wir Einspruch ein, denn damit würden die dortigen gewachsenen jahrzehntealten Bäume weitestgehend gefällt und der noch vorhandene Grünstreifen wesentlich verdichtet werden. Dies gilt ebenso für den östlichen Bereich, bei denen die vorhandene Waldfläche, zu einem Park umgestaltet werden soll.

Hier würde man den gleichen Fehler begehen, wie bei den gefälltten Kastanienbäumen auf dem Grundstück des ehemaligen „Frankfurter Hofes“. Auch wenn ein Ausgleich der zu fällenden Bäumen beabsichtigt wäre, dauert die Phase des Wachstums mehrere Jahrzehnte!

Die bestehenden Grünflächen, als auch der gewachsene Baumbestand sind sowohl Brut- und Niststätte für verschiedene einheimische Tierarten, wie z. B. Tauben, Elstern, Eichhörnchen, eine Vielzahl von Feldhasen, als auch ein Naherholungsgebiet für die ansässigen Anwohner sowie vorbeikommenden Besuchern, wie z. B. Jugendgruppen, Handwerkern, die die Grünflächen zum Spielen und Verweilen nutzen.

Es ist aufgrund der aktuell veränderten Klima- und Wetterlagen äußerst kurzsichtig, solch einen gewachsenen Baumbestand als auch die dortigen Grünflächen nicht zu schützen!

Auch wenn der Investor eine Intensivbegrünung plant (nur für die Baufenster 1 und 2), so ist diese nicht adäquat zu einer natürlichen Grünfläche, die mehr Lebensraum für die Tierwelt bietet und über Jahrzehnte gewachsen ist.

Ein weiterer nicht zu vernachlässigender Aspekt ist, dass durch die zusätzliche Versiegelung der Grünflächen sich die Neubildung von Grundwasser verringert. Die natürliche Filterwirkung des Bodens für das Grundwasser wird herabgesetzt – auch durch die geplante Tiefgarage. Gerade die vergangenen zwei Jahren haben gezeigt, dass durch extreme Hitzeperioden der Wasserspeicher des Bodens sich nicht erholt und somit eine weitere Verdichtung nicht stattfinden sollte. Auch darf die Erhitzung des Erdbodens nicht außer Acht gelassen werden, die durch den Wegfall solch großer Bäume entsteht.

2. Baufenster GRZ 0.4

Weiterhin legen wir Einspruch gegen das Maß der baulichen Nutzung ein. Hier soll laut Bebauungsplan eine „*verträgliche Dichte*“ im Plangebiet ermöglicht und sichergestellt werden. Dabei wurde die Zahl der Vollgeschosse auf 2-3 sowie die GRZ auf 0,4 festgelegt. Dies entspricht jedoch nicht den Vorgaben der Stadt Hochheim und des Bauamtes des Main-Taunus-Kreises. Hier wurde im gesamten Bereich des Prälat-Briefs-Wegs und Teilbereiche der Gerold-Buschlinger-Anlage auf GRZ 0.3 gedeckelt.

Die Eigentümer dieser Bereiche haben damit erhebliche baurechtliche Auflagen zu beachten und der neuerliche Investor darf nunmehr nach Belieben die Bebauungsfläche auf 0.4 und darüber hinaus stillschweigend erweitern. Hier steht eine deutliche Ungleichbehandlung der Baumöglichkeiten im Raum und wird von den jetzigen Eigentümern der bebauten Flächen im Prälat-Briefs-Weg und Gerold-Buschlinger-Anlage als ungerecht empfunden.

3. Stellplatzänderung Tiefgarage

Gemäß Bebauungsplan sind für die „Christ Höfe“ eine Tiefgarage mit Ein-/Ausfahrt in Richtung Massenheimer Landstraße vorgesehen. Auch hier legen wir Einspruch dagegen ein.

Hierdurch entsteht für die dortigen Anwohner eine signifikante Erhöhung der Emissionswerte. Durch die Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragenfahrzeuge, dem permanenten Schließen und Öffnen der Tiefgaragentore besteht für das Bestandshaus des Baufenster 3 eine deutliche Belastung durch Verkehr, Staub und Lärm. Dies ist aufgrund der direkten Nachbarschaft massiv störend.

Weiterhin werden die Abgasemissionen aus der Tiefgarage zentral gebündelt und direkt in die unmittelbaren Wohngebiete übertragen. Bei der Planung der Tiefgarage ist daher darauf zu achten, dass die Ableitung der austretenden Autoabgase zum Schutze der angrenzenden Nachbarn nicht in Richtung nördliche Wohnbebauung Gerold-Buschlinger-Anlage / Prälat-Briefs-Weg erfolgt.

Die Fahrzeuggeräusche aus dem Umfeld der Tiefgarage, auf den Zufahrtswegen und die hierdurch entstehende Zusatzbelastung wurden im Bauplan nicht beurteilt. Schallschutzmaßnahmen sind hierbei nicht vorgesehen.

Die geplante Ein- und Ausfahrt grenzt unmittelbar an die stark frequentierte Massenheimer Landstraße und mit dem direkten Schulüberweg zur Heinrich-von-Brentano Schule.

Bereits in der Planung des Schänzchen III hatte man sich bewusst für eine Neuausrichtung des öffentlichen Parkplatzes inkl. der Ein- und Ausfahrt zur Pfarrer-Olbert-Allee und nicht zur Massenheimer Landstraße entschieden. Die Entscheidung beruhte darauf, dass die damalige Ein- und Ausfahrt nicht vertretbar mit der stark frequentierten Massenheimer Landstraße war und daher zur deutlich verkehrsärmeren Pfarrer-Olbert-Allee hinausgeführt werden sollte. Hier begeht man nun erneut wissentlich denselben Fehler, wenn Ein- und Ausfahrt zur Massenheimer Landstraße erfolgt.

Zusätzlich besteht durch den deutlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens aufgrund der zukünftigen Anwohner (Annahme zwei Auto je Haushalt, ergibt bei 39 Wohneinheiten, 78 Autos) und deren Besucher eine deutlich erhöhte Gefahr für kreuzende Fußgänger und Fahrradfahrer (insbesondere für Kindergarten- und Schulkinder).

Wir plädieren daher für die Verlegung der Ausfahrt in Richtung der deutlich verkehrsärmeren Pfarrer-Olbert-Allee.

4. Begrünung der Grundstücksgrenze und der geplanten Neubebauung

Durch die Umwidmung des Sondergebiets Tennishalle zu einem allgemeinen Wohngebiet, ist nach baulicher Fertigstellung der geplanten 13 Townhäusern und 26 Eigentumswohnungen mit einer deutlich höheren Lärmbelastung sowie Einsicht in die Privatsphäre (zur nördlichen Wohnbebauung Prälat-Briefs-Weg / Gerold-Buschlinger-Anlage) durch künftige angrenzende Nachbarn zu rechnen.

Daher fordern wir analog des geltenden Bebauungsplans XXXIII - Gebiet zwischen der Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße –nach Punkt 1.6.1.5 eine Begrünung der Grenze durch die Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke, einreihig bei 1,5 – 3,0m breiten Pflanzenstreifen, zur nördlichen Wohnbebauung Prälat-Briefs-Weg / Gerold-Buschlinger-Anlage (zum Zwecke des Sichtschutzes und der Lärmminimierung) sowie den Erhalt des bereits bestehenden grünen Begrenzungsstreifen (**siehe beigefügtes Lichtbild als Anlage**).

Um den Brandschutz zu gewährleisten, wäre an dieser Stelle z.B. über die Einplanung einer benötigten Feuerwehrezufahrt nachzudenken, um bei Brand zu den geplanten Neubauten/Townhäusern zu gelangen.

Der nördliche Bereich Prälat-Briefs-Weg/Gerold-Buschlinger-Anlage, wird von starken Winden als Frischluftschneise durchzogen. Eine durch den Investor vorgesehene Begrünung mittels Bäume auf den Dächern der geplanten Neubauten erscheint daher eher als „Augenwischerei“ und nicht realisierbar anzusehen.

5. Bestandschutz der Tennishalle

Sämtliche Eigentümer aus dem nördlichen Bereich Prälat-Briefs-Weg/Gerold-Buschlinger-Anlage hatten sich bewusst für den Erwerb ihres Grundstückes im Bereich der Tennishalle entschieden.

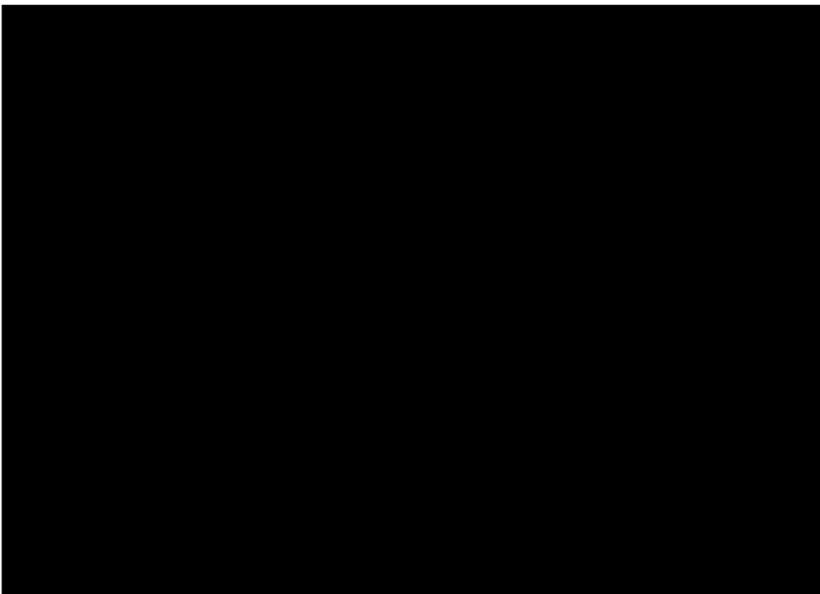
Durch den ehemaligen Stadtplaner Herr Jacob-Landmesser wurde sogar bei der Bewerbungsphase über einen Bestandschutz der Tennishalle gesprochen, zumal es in den letzten Jahren immer wieder aus den politischen Gremien hieß, dass die Stadt Hochheim über fehlende Sporthallen klagt!

6. Ausrichtung der geplanten Townhäuser

Um nicht unmittelbar auf eine 11m hohe Mauer im Zuge der Bebauung durch Townhäuser zu blicken und einen großen Schattenwurf zu verhindern, sollte die Ausrichtung der geplanten Gärten in nördliche Richtung vorgenommen werden – also in Richtung Wohnbebauung Prälat-Briefs-Weg/Gerold-Buschlinger-Anlage.

Weiterhin sollten die geplanten Treppenhäuser zur Begrünung der Dachterrassen der Townhäuser in Richtung Süden (Pfarrer-Olbert-Allee) ausgerichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



Anhang

- **Gesichtete Tierarten**
- **Fotos von den bestehenden Bäumen auf dem hinteren (westlicher) Teil des Grundstücks der Tennishalle**
- **Seitenansicht Tennishalle und Grundstücksgrenze**

Gesichtete Tierarten

Elstern (die Bäume auf dem Grundstück der Tennishalle dienen als Nistplatz)

Tauben (die Bäume auf dem Grundstück der Tennishalle dienen als Nistplatz)

Mäusebussard

Habicht

Frosch

Maus / Hamster

Feldhase

Bachstelze

Rotkehlchen

Meisen

Eichhörnchen

Fledermaus

Amseln

...

