Stadt
Hochheim am Main

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

Entwurf

Stand 28.03.2022

Stadt Hochheim am Main

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

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Hochheim am Main
Stand: 28.03.2022

Verfasser:

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach am Taunus

GPM Geoinformatik umweltPlanung neue Medien

GPM - Büro für Geoinformatik,
Umweltplanung und Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg

Inhalt

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes 6

B Planungsrechtliche Festsetzungen 7

1 Art der baulichen Nutzung 7
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 7

2 Maß der baulichen Nutzung 7
2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 7
2.2 Öffentliche Grünflächen 8

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8
3.1 Bauweise 8
3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 8

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports 8

5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck 8

6 Verkehrsflächen 9
6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 9
6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 9

7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser 9

8 Grünflächen 9
8.1 Öffentliche Grünflächen 9

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
9.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen 10
9.3 Öffentliche Grünflächen 11
9.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11

10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 11
10.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 11

11 Sonstige Festsetzungen 11
11.1 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte 11

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen 12

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 12

2 Fassadengestaltung 12
2.1 Allgemeines Wohngebiet WA 12

3 Dachausbildung 12
3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 12

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen 13

1 Verwertung von Niederschlagswasser 13
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 13

E Nachrichtliche Übernahme....14
1 Schutz von Kulturdenkmälern....14
F Hinweise....15
1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern....15
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA und öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün....15
1.2 Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“....17
2 Sicherung von Bodendenkmälern....17
3 Nachsorgender Bodenschutz....17
4 Kampfmittel....18
5 Verwertung von Niederschlagswasser....18
6 Artenschutz....18
7 Schutz von Kulturdenkmälern....19
8 Schutz bestehender und geplanter Leitungen....19
9 Hauptversorgungleitungen....19
10 Straßenverkehr....20
11 Abfallwirtschaft....20
G Begründung....22
1 Anlass und Aufgabenstellung....22
2 Lage und Abgrenzung....22
3 Übergeordnete Planungsebenen....24
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010....24
3.2 Landschaftsplan....27
4 Verfahrensablauf....27
5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen....28
6 Bestandsdarstellung und Bewertung....29
6.1 Städtebauliche Situation....29
6.2 Landschaftliche Situation....33
6.3 Standortalternativen für das Jugendhaus....33
7 Planerische Zielsetzung....36
7.1 Städtebauliche Zielsetzung....36
7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung....37
8 Planungsrechtliche Festsetzungen....37
8.1 Art der baulichen Nutzung....37
8.2 Maß der baulichen Nutzung....38
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen....40
8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports....40
8.5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck....40
8.6 Verkehrsflächen....41
8.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser....41
8.8 Grünflächen....41
8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft....42

8.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung 43
8.11 Sonstige Festsetzungen 43

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 43
9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen 43
9.2 Fassadengestaltung 44
9.3 Dachausbildung 44

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen 44
10.1 Verwertung von Niederschlagswasser 44

11 Artenschutz 45

12 Ver- und Entsorgung 46
12.1 Trink- und Löschwasserversorgung 46
12.2 Abwasserentsorgung 46

H Abbildungsverzeichnis 49

I Tabellenverzeichnis 49

J Quellenverzeichnis 50

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378);

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318);

Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main in der jeweils gültigen Fassung;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

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

B Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

1.1.1 Baufenster 1

Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind nur in dem Baufenster 1 zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69 überschritten werden.

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse in dem Baufenster 1 beträgt III.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse in den Baufenstern 2 und 3 beträgt II.

In dem Baufenster 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 140,00 m ü. NN.

In dem Baufenster 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 137,00 m ü. NN.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

In den Baufenstern 1 und 2 darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 50 % der darunterliegenden Grundfläche um max. 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitung muss innerhalb des Baufensters 1 mindestens einen Abstand zur darunterliegenden südlichen Gebäudeaußenwand und innerhalb des Baufensters 2 mindestens einen Abstand zur darunterliegenden nördlichen Gebäudeaußenwand aufweisen, der der Höhe des Aufbaus entspricht.

2.2 Öffentliche Grünflächen

2.2.1 Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche

Die maximal zulässige Grundfläche für das Jugendhaus beträgt 600 m².

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Jugendhaus beträgt 135,50 m ü. NN.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern anhand der Firsthöhe und bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA in den dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

(gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Es wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ festgesetzt. Auf der Fläche ist eine dem bestehenden Wasserturm angegliederte Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.2.1 Öffentliche Parkfläche

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

6.2.2 Rad- und Gehweg

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig sind Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser inklusive der Errichtung eines 1,80 m hohen Schutzzauns.

8 Grünflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8.1.1 Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlagen mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ festgesetzten Flächen dienen der innerörtlichen Naherholung und der Nutzung der Grünfläche für freizeitliche Nutzungen durch Jugendliche.

Zweckgebundene bauliche Anlagen für die Errichtung des Jugendhauses sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zudem die Errichtung eines Kleinspielfeldes in einer Größe von 28 Meter mal 15 Meter zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Fitness- und Spielgeräte als zweckgebundene Nebenanlagen zulässig, sofern sie der Zweckbestimmung der Grünanlage zugeordnet werden können.

8.1.2 Straßenbegleitgrün

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

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

9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1.1 Artenschutzmaßnahmen

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Vor einer Fällung von Bäumen ist der Baumbestand genau auf Baumhöhlen zu kontrollieren und vorhandene Höhlen mit einer Endoskopkamera auf Besatz zu untersuchen.

Bei einer Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ausgeglichen werden.

9.2 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

9.2.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes

30 % der nicht überbauten Flächen (im Sinne von § 8 Abs. 1 HBO) im WA sind mit Sträuchern der Vorschlagliste F1.1 zu bepflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 300 m² nicht überbauter Fläche 1 Baum II WO nach Vorschlagliste F1.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2.2 Dachbegrünung des Allgemeinen Wohngebietes

Mindestens 50 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) sind intensiv mit Gehölzen der Vorschlagsliste F1.1.6 zu begrünen. Zusätzlich sind mindestens 30 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten.

Mindestens 80 % der Dachflächen in dem Baufenster 3 (WA) sind bei Neubauten extensiv zu begrünen.

Flachdächer von Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

9.2.3 Fassadenbegrünung des Allgemeinen Wohngebietes

Innerhalb des Baufensters 1 und 2 ist für fensterlose geschlossene Wandflächen ab einer Größe von 50 m² eine Fassadenbegrünung mit mindestens einer Kletterpflanze pro laufender Meter Wand oder eine alternative vertikale Begrünung vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2.4 Tiefgaragen

Tiefgaragendecken außerhalb von Gebäuden sind dauerhaft zu begrünen.

9.3 Öffentliche Grünflächen

9.3.1 Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlagen mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ ist ein Mindestgehölzanteil von 50 % der Fläche zu erhalten.

100 % der Dachflächen des Jugendhauses sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten.

Fensterlose Fassaden des Jugendhauses sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

9.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Gehölze innerhalb des Regenrückhaltebeckens sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen mit gebietseigenen Gehölzen vorzunehmen.

10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

10.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

11 Sonstige Festsetzungen

11.1 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Hochheim) zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Hochheim die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

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

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 4 Stellplätze ist ein geeigneter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² in geeignetes Substrat zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten

Im Übrigen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hochheim am Main in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil F1 Hinweise).

2 Fassadengestaltung

2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Im Allgemeinen Wohngebiet WA hat bei den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Pfarrer-Olbert-Allee hin orientierten Gebäuden nach höchstens 30 m Gebäudelänge ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 1,0 m Tiefe und mindestens 5 m Breite bis höchstens 30 m Breite zu erfolgen.

3 Dachausbildung

3.1 Allgemeines Wohngebiet WA

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind mit Ausnahme des Baufensters 3 für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen nur Flachdächer zulässig.

D Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

1 Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist das Niederschlagswasser aller Dachflächen und befestigten Flächen vollständig auf dem Grundstück zu belassen und über geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zuzuführen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist ein Wasserrechtsantrag bei dem zuständigen Kreis zu stellen. Der Nachweis nach A-138 und M-153 ist zu führen.

E Nachrichtliche Übernahme

1 Schutz von Kulturdenkmälern

(gem. § 9 (6) BauGB i.V. mit § 2 (1) HDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Hochheimer Wasserturm, der Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG aus geschichtlichen, künstlerischen und technischen Gründen ist.

F Hinweise

1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA und öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

1.1.1 Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Fraxinus excelsior „Westhof's Glorie” (Straßenesche)
Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Lederhülsenbaum)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus frainetto (Ungarische Eiche)
Quercus palustris (Sumpfeiche)
Robinia pseudoacacia (Gewöhnliche Robine)
Salix alba „Liempde” (Silberweide)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia tomentosa „Brabant” (Silberlinde)
Zelkova serrata (Japanische Zelkove)

1.1.2 Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)

Acer monspessulanum (Französicher Ahorn)
Alnus spaethii (Purpurerle)
Betula nigra (Schwarzbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum)
Ginkgo biloba (Gingko)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Magnolia kobus (Kobushi-Magnolie)
Ostrya carpinifolia (Europäische Hopfenbuche)
Parrotia persica (Eisenholzbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus avium „Plena” (Gefülltblühende Vogelkirsche)
Quercus robur „Fastigiata” (Säuleneiche)
Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
Tilia cordata „Greenspire” (Amerikanische Stadtlinde)
Ulmus „Regal” -S- Resista (Regal-Ulme)

1.1.3 Obstbäume Hochstamm

Hochstämme heimischer Sorten.

1.1.4 Sträucher

Cornus alba (Weißer Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)

Ligustrum vulgare „Atrovirens” (Immergrüner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Rosa arvensis (Feldrose)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa gallica (Essigrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Salix purpurea (Purpurweide)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

1.1.5 Geschnittene Hecken

Acer campestre (Feldahorn)
Berberis thunbergii (Thunberg-Berberitze)
Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus spec. (Weißdorn)
Ligustrum vulgare „Atrovirens” (Immergrüner Liguster)
Taxus baccata (Europäische Eibe)

1.1.6 Gehölze für intensive Dachbegrünungen

Acer campestre (Feldahorn)
Acer monspessulanum (Felsenahorn)
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)
Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
Betula nana (Zwerg-Birke)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus-Arten (Weißdorn)
Cytisus x beanii (Besenginster)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Mespilus germanica (Echte Mispel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus pubescens (Flaum-Eiche)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rugosa (Kartoffelrose)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Weitere geeignete Gehölze können der BuGG-Fachinformation „Geeignete Gehölze für Dachbegrünungen” (www.gebaeudegruen.info/service/downloads/bugg-fachinformation) entnommen werden.

1.2 Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“

Großkronige Bäume (I Wuchsordnung)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix spec. (Weide)
Tilia cordata (Winterlinde)

Mittelkronige Bäume (II Wuchsordnung)
Betula nigra (Schwarzbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)

Sträucher
Cornus alba (Weißer Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schwarzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

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.

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.

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.

3 Nachsorgender Bodenschutz

In der Altflächendatei des Landes Hessen ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Werden Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der

zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

4 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet 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.

5 Verwertung von Niederschlagswasser

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

6 Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht – artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder

Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Sollten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) – insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 – sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten wird empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

Beim Bau großer Fensterfronten sollte darauf geachtet werden, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sollten vorsorglich folgende Maßnahmen ergriffen werden: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen, wie z.B. Rankgitterbegrünungen, Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz können dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler 2012; www.vogelglas.info/public/leitfaden-voegel-und-glas_dt.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen entnommen werden.

7 Schutz von Kulturdenkmälern

Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie von Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

8 Schutz bestehender und geplanter Leitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich bestehender und geplanter Leitungen sind entsprechende Maßnahmen gemäß den technischen Anforderungen des jeweiligen Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen zu treffen.

9 Hauptversorgungleitungen

Innerhalb des Plangebietes 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.

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

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 Frostschutzschicht aus Mineralgemisch. Alle weiteren Maßnahmen zur Oberflächenwiederherstellung gehen zu Lasten des Eigentümers/Nutzers/Errichters der Oberflächenbefestigung.

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.

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, 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.

Das hohe Gefahrenpotential der Hauptwasserversorgungsleitung DN 400 im Falle eines Rohrbruches stellt ein erhebliches Beschädigungsrisiko für bauliche Anlagen im Baufeld am Wasserturm dar. Gebäude und vergleichbare bauliche Anlagen im Bereich des Baufensters am Wasserturm sind mindestens einen Meter tiefer als Sohle Hauptwasserleitung DN 400 zu gründen.

10 Straßenverkehr

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

11 Abfallwirtschaft

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

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail: Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

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

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

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ liegt im Norden der Stadt Hochheim am Main und wird von der Massenheimer Landstraße in zwei Teilbereiche getrennt. Die nordwestliche Fläche des Plangebiets ist mit einer Tennishalle und einem Wohnhaus bebaut. Die südöstliche Fläche des Plangebietes ist zum Großteil unbebaut und durch einen dichten Baumbestand geprägt. Hier befindet sich an der Massenheimer Landstraße der denkmalgeschützte Wasserturm mit einem angegliederten Restaurant. Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ aus dem Jahr 1981. Der Bereich der bestehenden Tennishalle wird planungsrechtlich als Sondergebiet Tennishalle festgesetzt. Im Bereich der südlichen Teilfläche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ fest.

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

Das für die 1. Teiländerung vorgesehene Plangebiet hat eine Größe von 23.024 m². Das Plangebiet wird durch die Massenheimer Landstraße geteilt. Im westlichen Teil soll das Wohnen und dem Wohnen dienende Dienstleister angesiedelt werden. Im östlichen Bereich ist geplant, die Waldfläche zu einem Park umzugestalten und ein Jugendhaus sowie ein Kleinspielfeld zu errichten.

Mit dem Bebauungsplan soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, die die neue Wohnnutzung, Park und Jugendhaus in ihren Bedürfnissen berücksichtigt und städtebauliche Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte vermeidet.

Die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ erfolgt im Vollverfahren.

2 Lage und Abgrenzung

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

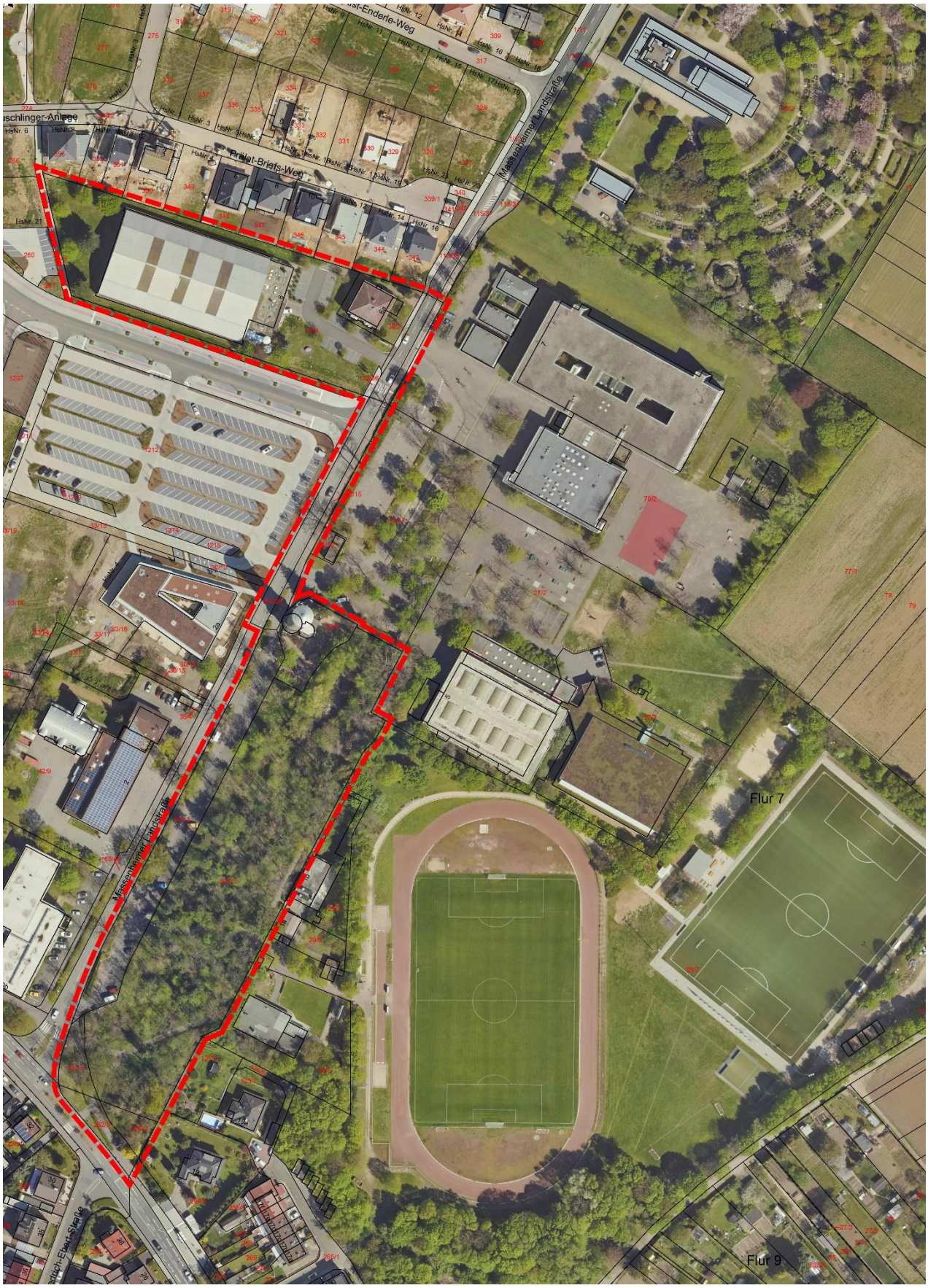


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 13 Abs. 4 ROG verbindet der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 die Funktionen und Darstellungen eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans in einem Planwerk. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Hochheim am Main als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Die nordwestliche Teilfläche der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Sport dargestellt. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes ist als bestehende Waldfläche ausgewiesen. Die Massenheimer Landstraße, die das Plangebiet teilt, wird als sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße sowie als bestehende überörtliche Fahrradroute dargestellt. Im Bereich der Massenheimer Landstraße ist zudem eine bestehende Fernwasserleitung dargestellt (siehe Abbildung 2).

Hinsichtlich der Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten WA im Nordwesten des Plangebietes sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ entspricht das geplante Vorhaben derzeit nicht den Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Zum Ausgleich der zukünftigen Waldrodung auf der innerstädtischen Waldfläche liegt zugunsten des geplanten Neubaus eines Jugendhauses bereits eine Genehmigung zur Ersatzaufforstung in der Außenbereichsfeldflur von Hochheim, Flur 63, Flurstück 139, mit einer Fläche von 8.518 m² vor. Die Aufforstung für den Verlust der Waldbestände innerhalb des Geltungsbereichs wurde mit Bescheid vom 22.09.2021 von der Forstbehörde bereits abgenommen. Es wurde ein Eichenmischwald, unter vereinbartem nachträglichem Ausschluss der Traubeneiche, mit gestuftem Waldrand angelegt. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain bedarf es keiner Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Die Grundzüge der Planung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind durch das Vorhaben nicht wesentlich betroffen. Aufgrund der geringen Größe der Abweichung werden die Flächen im Zuge der Fortschreibung angepasst.

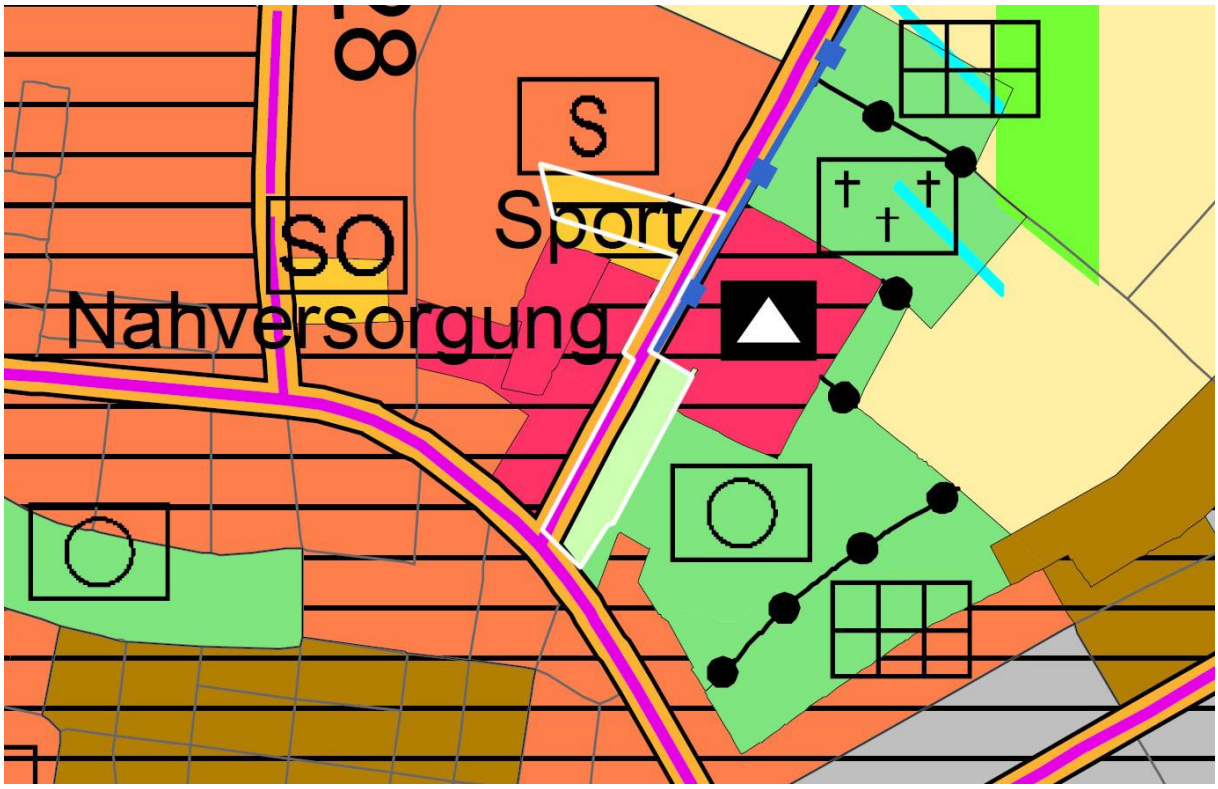


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Die Stadt Hochheim am Main befindet sich zentral im Rhein-Main Gebiet zwischen dem Oberzentrum Frankfurt am Main und dem Oberzentrum Wiesbaden. Die Stadt Hochheim am Main besteht aus der Kernstadt und der um den Bahnhof angesiedelte Südstadt, sowie aus dem Stadtteil Massenheim. Das Plangebiet ist in Bezug auf die örtliche Baustruktur städtisch geprägt. In verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung wird von einem Dichtewert von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebieten mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann. Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 6,03 ha (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

Der überwiegende Teil des Betrachtungsgebietes ist derzeit unbebaut. Das Betrachtungsgebiet befindet sich mit Ausnahme des Plangebietes im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße“ (siehe Abbildung 6). Innerhalb des Betrachtungsraums sind die Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 4 festgesetzt. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind hier je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig. Das Gebiet umfasst ohne das Plangebiet insgesamt 72 Bauplätze. Somit ergeben sich maximal 216 Wohneinheiten für die Umgebung des Plangebietes im Betrachtungsraum. Für das Wohnhaus, welches sich innerhalb des Plangebietes befindet, sind 4 Wohneinheiten genehmigt. Es ergibt sich im Bestand ein Dichtewert von 36,5 WE/ha Bruttowohnbauland, der dem regionalplanerischen Dichtewert der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung von 35 bis 50 Wohneinheiten je Bruttowohnbauland entspricht.

Für den Geschosswohnungsbau, der im Bereich der bestehenden Tennishalle errichtet werden soll, wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer GFZ von 1,2 von einer Bruttogrundfläche von 8.028 m² ausgegangen. Laut Anmerkung zur Gebäudeklasse 2 der Anlage 24 Bewertungsgesetz (BewG)[1] kann in Mehrfamilienhäusern (Mietwohngrundstücken) ein Umrechnungsfaktor von 1,55 auf die Wohnfläche (WF) zur Ermittlung der BGF verwendet werden. Bildet man den Kehrwert, ergibt sich ein Anteil von ca. 64% der Wohnfläche an der Bruttogrundfläche. Unter Annahme dieses Verhältnisansatzes ist für das geplante Mehrfamilienhaus somit eine Wohnfläche von insgesamt ca. 5.138 m² herstellbar.

[1] BEWERTUNGSGESETZ (BewG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464)

Die durchschnittliche Wohnungsgröße für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hessen wird nach den Ergebnissen der Wohnungsfortschreibung 2017 des Hessischen Statistischen Landesamtes mit 74 m² angesetzt.[2] Eine Gesamtwohnfläche von 5.138 m² entspricht damit 70 Wohneinheiten für das geplante Mehrfamilienhaus. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von max. 48,1 WE/ha Bruttowohnbauland, der dem regionalplanerischen Dichtewert der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung entspricht. Es besteht somit kein Bedarf zur Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen innerhalb des Plangebietes.

3.2 Landschaftsplan

Der durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt aufgestellte Landschaftsplan zeigt für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine bebaute Siedlungsfläche. Die südöstliche Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist überwiegend als Fläche für Wald dargestellt. Der Bereich des historischen Wasserturms ist als bebauter Bereich im Wald ausgewiesen. Des Weiteren ist der Bereich des Regenrückhaltebeckens als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß HENatG (Hessisches Naturschutzgesetz) dargestellt. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb von Flächen, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind (siehe Abbildung 4).

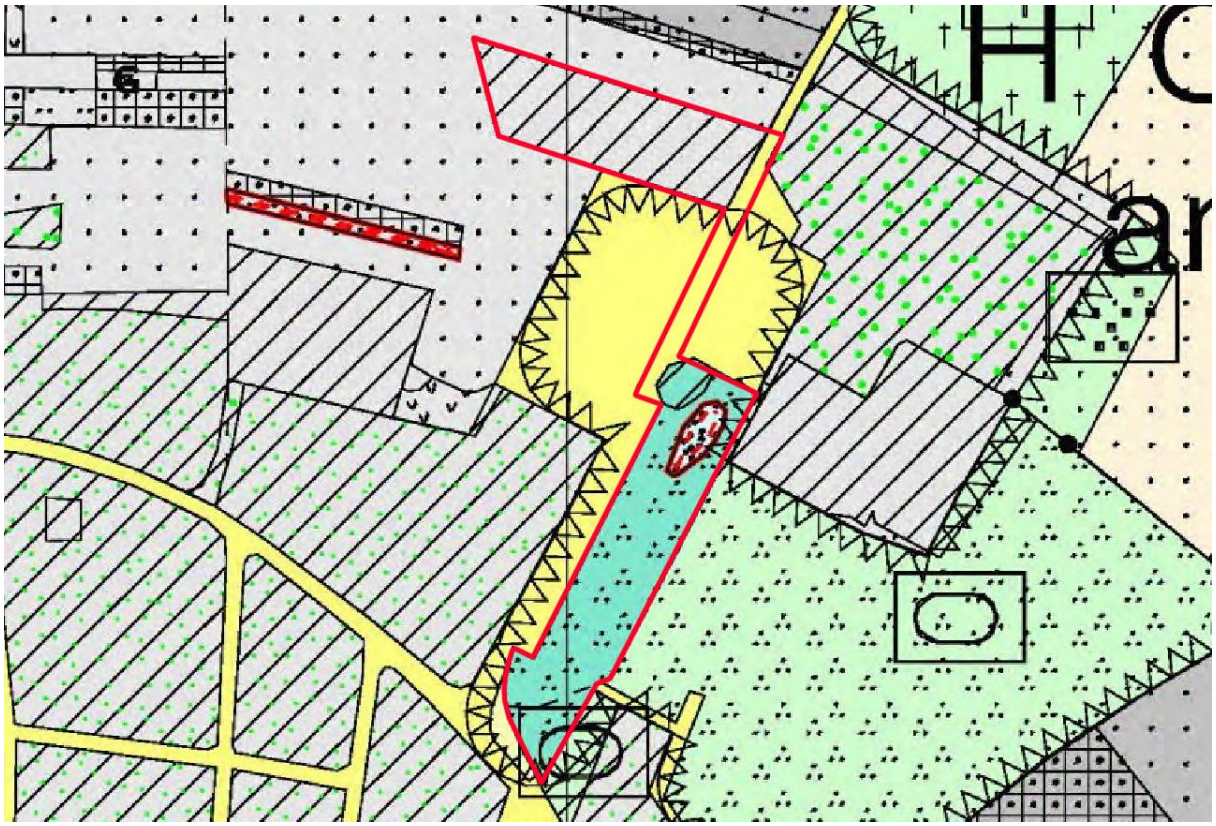


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat in ihrer Sitzung am 16.12.2020 die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am

[2] HESSISCHES STATISTISCHES LANDESAMT, Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung 2017

Wasserturm“ sowie die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ erfolgt im Vollverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 09.08.2021 bis 17.09.2021 statt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ der am 29.01.1981 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 5). Dieser setzt für den nordwestlichen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet Tennishalle mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie maximal drei zulässigen Vollgeschossen fest. Hier sind ausschließlich eine Tennishalle, Tennisplätze und Wirtschaftsgebäude zulässig. Des Weiteren ist für den südlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Parkanlage mit zu erhaltendem geschlossenem Baumbestand und einem Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“

Die an den nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets angrenzenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße“ (siehe Abbildung 6Abbildung 6). Der Bebauungsplan sieht für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen die Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer

Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und zwei zulässigen Vollgeschossen vor. Darüber hinaus sind hier die offene Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude geregelt. Der südöstlich des Plangebietes befindliche Bereich wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

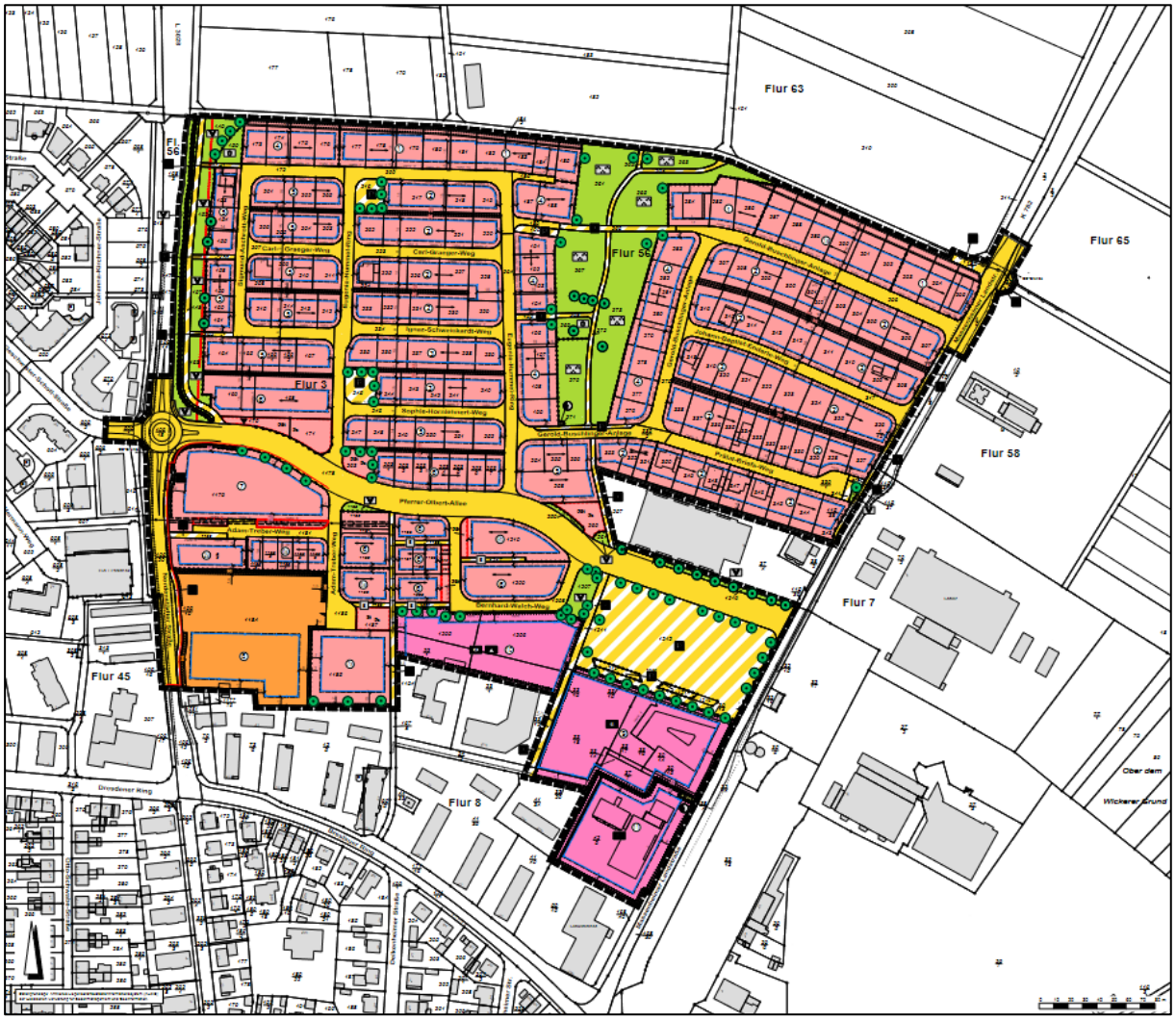


Abbildung 6: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist im Allgemeinen bereits erschlossen. Mittig des Plangebietes verläuft die Massenheimer Landstraße, die eine Verbindung zwischen dem Stadtteil Massenheim und der Kernstadt Hochheim ermöglicht. Bei der Massenheimer Landstraße handelt es sich um die klassifizierte Kreisstraße K782. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der Nähe der Landesstraße L3028, die eine verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße B40 ermöglicht (siehe Abbildung 7). Der nordwestliche Teilbereich des Plangebiets wird an der südlichen

Grundstücksgrenze zudem durch die Pfarrer-Olbert-Allee erschlossen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Verkehrsfläche Breslauer Ring an.

Durch den Bereich der innerörtlichen Waldfläche im Südosten des Plangebietes verläuft ein befestigter Fuß- und Radweg (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Massenheimer Landstraße (links) Fuß- und Radweg im Plangebiet (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme*

Im Südosten des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Wasserturm“ (siehe Abbildung 8). Diese wird von der Linien 46 (Hochheim Bahnhof – Wiesbaden) und der Linie 48 (Wiesbaden – Hochheim) angefahren. In einer Entfernung von ca. 100 m östlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Heinrich-von-Brentano-Schule“, die ebenfalls von den Linien 46 und 48 sowie von der Linien 87 (Hochheim Heinrich-von-Brentano-Schule – Bischofsheim Friedhof) und der Linie 807 (Hochheim Heinrich-von-Brentano-Schule – Flörsheim-Wicker Alte Goldbornschule) angefahren wird. Die Haltestelle „Hallenbad“ befindet sich ca. 100 m südöstlich des Plangebietes und wird von den Linien 46, 809 (Hochheim Bahnhof – Hofheim Bahnhof) und 68 (Hochheim Altenwohnheim – Budenheim Bahnhof) angefahren.

Abbildung 8: Bushaltestelle „Wasserturm“ *Quelle: Eigene Aufnahme*

Im Südosten des Plangebiets befinden sich entlang der Massenheimer Landstraße öffentliche Parkplätze. Im Westen grenzt das Plangebiet an einen großflächigen, öffentlichen Parkplatz an (siehe Abbildung 9).

Abbildung 9: Parkplätze innerhalb des Plangebietes (links); Parkplatz westlich des Plangebiets (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme*

6.1.2 Nutzung

Das Plangebiet ist im Süden fast vollständig unbebaut und mit hohen Bäumen und dichten Gebüschen bewachsen (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Bewuchs im Süden des Plangebiets *Quelle: Eigene Aufnahme*

Im Nordwesten des südlichen Teilbereiches des Plangebiets befindet sich der historische Wasserturm (siehe Abbildung 8). Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1896 und gilt als Denkmal der Technikgeschichte. Angrenzend an das Gebäude des Wasserturms sowie im Bereich der Außenanlage ist das Restaurant „Hochheimer Wasserturm“ mit Biergarten angesiedelt (siehe Abbildung 11).

Abbildung 11: Hochheimer Wasserturm Restaurant *Quelle: Eigene Aufnahme*

Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit einer Tennishalle und einem Mehrfamilienhaus bebaut. Angrenzend an die Tennishalle befindet sich das Restaurant „Tiroler Stuben“ (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12: Wohngebäude (rechts) und Tennishalle (links) *Quelle: Eigene Aufnahme*

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich bebaute Wohngrundstücke, die über den Prälat-Brief-Weg erschlossen sind (siehe Abbildung 13). Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Heinrich-von-Brentano-Schule (siehe Abbildung 13). Im Westen grenzt das Plangebiet an das Hallenbad, an die freiwillige Feuerwehr und die Kindertagesstätte „Arche Noah“ sowie an den großflächigen Parkplatz (siehe Abbildung 9). Östlich angrenzend an das Plangebiet sind der Schützenverein Hochheim, der DJK Sport-Club und die Spielvereinigung 07 Hochheim e. V. angesiedelt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Breslauer Ring und an den angrenzenden, bebauten Siedlungsbereich der Kernstadt Hochheim.

Abbildung 13: Wohnbebauung nördlich des Plangebietes (links), Heinrich-von-Brentano-Schule östlich des Plangebietes (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme*

6.2 Landschaftliche Situation

Der nördliche Teilbereich ist bereits fast vollständig bebaut. Hier befindet sich eine rund 2.900 m² große Tennishalle mit Gastronomie, ein 270 m² großes Wohnhaus sowie rund 900 m² versiegelte Fläche (Zufahrt, Stellplätze, Außenbewirtung, Wege). Es verbleiben auf dem rund 7.340 m² großen Grundstück somit noch ca. 3.270 m² unbebaute Fläche, die im Wesentlichen aus Rasen und Gehölzen (Stellplatzbegrünung, Garten) besteht. Westlich der Tennishalle stehen insgesamt sechs größere Nadel- und Laubbäume.

Die Grünfläche im südlichen Teilbereich stellt sich als geschlossene Waldfläche mit Kiefer, Fichte, Douglasie, Eiche, Buche, Esche, Ahorn, Robinie, Linde, Weiden sowie Weißdorn, Hartriegel, Holunder, Hasel, Brombeere und weiteren Straucharten mit viel Totholz dar. Das Regenrückhaltebecken ist vollständig mit Gehölzen und einem dichten Schilfbestand bewachsen und besitzt zum Zeitpunkt der Begehung eine kleine offene Wasserfläche von ca. 15 bis 20 m² Ausdehnung. Innerhalb des Waldstücks verlaufen mehrere gepflasterte Wege. Zwischen dem Waldstück und der Massenheimer Straße befindet sich ein Parkplatz sowie ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Alleebäumen.

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

6.3 Standortalternativen für das Jugendhaus

Für die Wahl des Standorts zur Errichtung des geplanten Jugendhauses wurde eine Prüfung von verschiedenen Standorten durchgeführt. Alternativ zum Standort am Wasserturm (Standort 5) wurden für die Jugendeinrichtung folgende weitere Standorte untersucht (siehe Abbildung 14):

1. Tetra Pak, Halle 1 (Frankfurter Str. 79 / Dr.Ruben-Rausing-Str. 2c)
2. Neckarstr. 2 (ehemals Bauhof)
3. Am Weiher 1 (derzeitiger provisorischer Standort),
4. Freifläche / Erweiterungsfläche Rath KG (Dr.-Ruben-Rausing-Str.) und
5. Am Wasserturm (Massenheimer Landstraße)

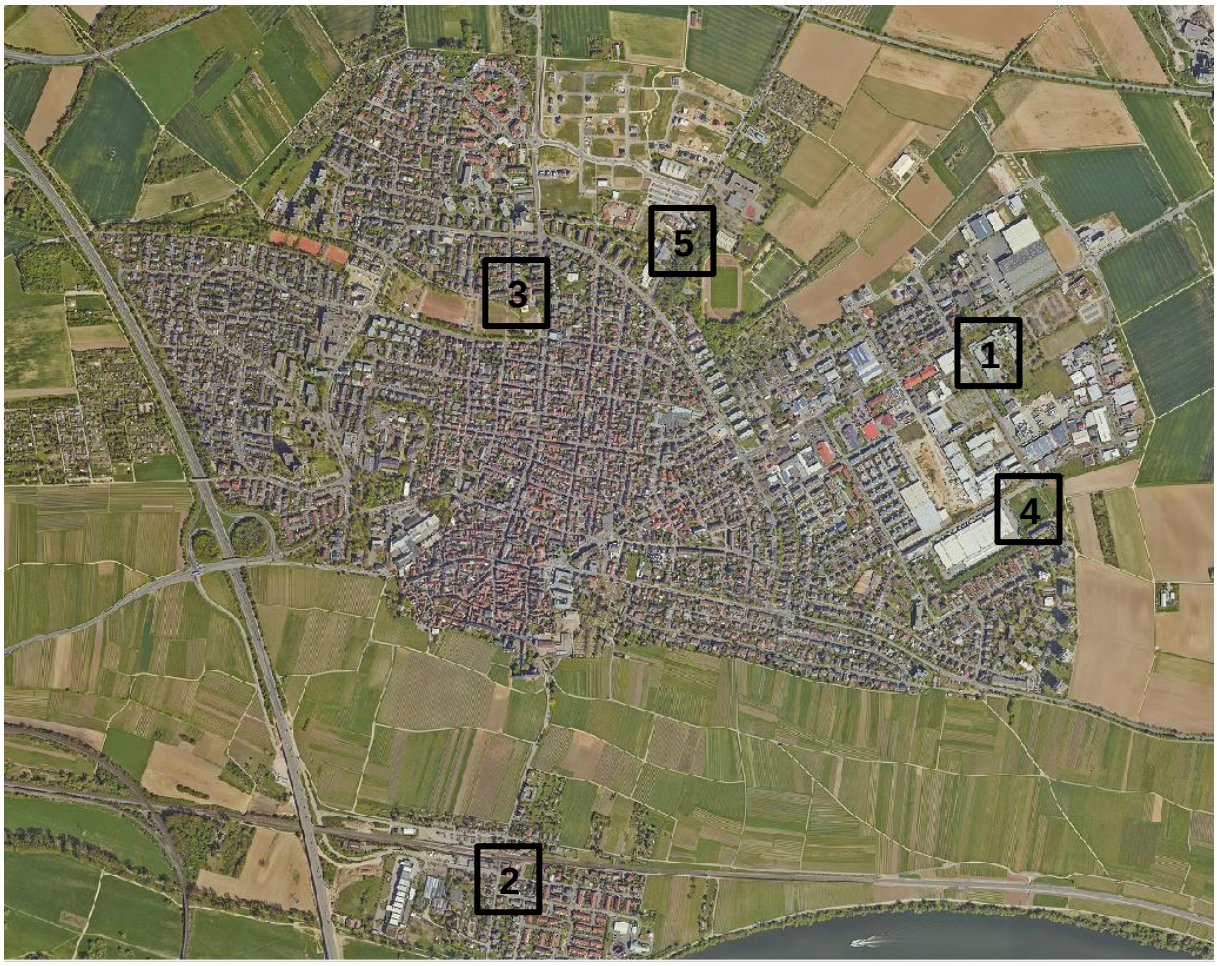


Abbildung 14: Standortalternativen für das Jugendhaus *Quelle: Stadt Hochheim am Main*

Kriterien für die Standortwahl

Ein geeigneter Standort für die Jugendeinrichtung muss mehrere Kriterien erfüllen:

a) **Attraktive Lage**: Die Jugendeinrichtung sollte Treffpunktcharakter besitzen. Hierfür ist von Bedeutung, dass die Einrichtung stadträumlich attraktiv liegt, sei es aufgrund von weiteren Einrichtungen in der Umgebung oder aufgrund von städtischen oder landschaftsräumlichen Qualitäten. Weiterhin sollte sie für die Jugendlichen gut erreichbar sein und, wenn möglich, in alltägliche Bewegungsmuster eingebunden sein.

b) **Verfügbarkeit:** Die Liegenschaft sollte sich im städtischen Besitz befinden, ohne konkurrierende Nutzungsansprüche. Planungsrecht sollte der Nutzung nicht entgegenstehen.

c) **Funktionalität des Gebäudes:** Das Gebäude sollte Nutzungen ermöglichen wie z.B. ein Jugendcafé und verschiedene sozialpädagogische Gruppenangebote, Mädchentreff. Weiterhin müssen Funktionsräume wie Küche, Büro, Werkstatt, Sanitärräume und Abstellflächen/Lager aufgenommen werden können. Als Begegnungs- und Kommunikationsraum sollte es durch ein einladendes Äußeres sowie barrierefreie Gestaltung geprägt sein. Das Café sollte einen kleineren attraktiven Außenbewirtschaftungsbereich für die Sommermonate aufweisen.

d) **Funktionalität des Außenbereichs:** Die adäquate Nutzbarkeit des Außengeländes stellt eine sehr wichtige Komponente der Attraktivität dar. Das Außengelände sollte so beschaffen sein, dass bewegungsorientierte und sportliche Veranstaltungen möglich sind und Trendsportarten wie Streetball oder Skateboarding ausgeführt werden können.

e) **Lärmemissionen / Konflikte mit der Umgebung**: Insbesondere die Nutzung der Außenbereiche kann zu einer Lärmbelastung bei der umgebenden Bebauung führen. Die daraus evtl. folgenden planungsrechtlichen Konflikte sind soweit wie möglich im Rahmen des Planungsverfahrens zu lösen. Ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung bzw. die effektive und städtebaulich verträgliche Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen sind daher für den Betrieb der Jugendeinrichtung erforderlich.

Analyse der Standorte

Standort 1: Tetra Pak, Halle 1 (Frankfurter Str. 79 / Dr. Ruben-Rausing-Str. 2c)

a) Lage: gut erreichbar, im Gewerbegebiet im Osten der Stadt, ÖPNV-Anschluss in ca. 100 m Entfernung
b) Verfügbarkeit: bedingt gegeben, da die Fläche für andere Nutzungen gebraucht wird. Es könnten noch Flächen für eine Jugendeinrichtung verfügbar sein, allerdings steht eine anderweitige Nutzung für eine Versammlungsstätte für städtische Gremien und Boxclub im Raum
c) Gebäude: Hallenbau, Umbau erforderlich. Funktionalität ist nicht gegeben. Das Gebäude ist weder einladend noch barrierefrei.
d) Außengelände: nur bedingt nutzbar und unattraktiv. Hier gibt es einen Nutzungskonflikt zwischen Kindertageseinrichtung, Betriebshof, Stadtwerke und Tennis Academy.
e) Lärmemissionen: geringes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen des großen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung gegeben.

Standort 2: Neckarstr. 2 ehemals Bauhof

a) Lage: Südstadt, relativ zentrale Lage innerhalb der Siedlung. ÖPNV + DB-Anschluss in ca. 150 m Entfernung
b) Verfügbarkeit: gegeben, da im städtischen Eigentum.
c) Gebäude: Altbau, Funktionalität ist nicht gegeben. Das Gebäude ist weder einladend noch barrierefrei. Umbau ist erforderlich.
d) Außengelände: unattraktiv. Trendsportarten nicht möglich, da zu wenig Fläche vorhanden und zu dicht an benachbarter Wohnbebauung gelegen.
e) Lärmemissionen: sehr hohes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen direkt benachbarter Wohnbebauung. Effektive Lärmschutzmaßnahmen sind wegen beengter Verhältnisse städtebaulich nicht verträglich.

Standort 3: Am Weiher 1 (derzeitiger provisorischer Standort)

a) Lage: gut erreichbar, relativ zentrale Lage. ÖPNV-Anschluss in ca. 500 m Entfernung.
b) Verfügbarkeit: Eigentümer der Fläche ist eine Wohnungsbaugesellschaft.
c) Gebäude: Altbau, Funktionalität ist nicht gegeben. Das Gebäude ist weder einladend noch ist der Flächenvorrat vorhanden. Umbau oder Neubau ist erforderlich.
d) Außengelände: unattraktiv.
e) Lärmemissionen: sehr hohes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen direkt benachbarter Wohnbebauung. Effektive Lärmschutzmaßnahmen sind wegen beengter Verhältnisse städtebaulich nicht verträglich.

Standort 4: Freifläche / Erweiterungsfläche Rath KG (Dr.-Ruben-Rausing-Str.)

a) Lage: recht gut erreichbar, Standort am Ortsrand im Bereich von Dirt Bike Anlage. ÖPNV-Anschluss in ca. 350 m Entfernung.
b) Verfügbarkeit: eigentlich nicht gegeben. Die Liegenschaft gehört der FA Rath KG.

c) Gebäude: Neubau ist erforderlich
d) Außengelände: Es befindet sich dort ein für Jugendliche unattraktiver Spielplatz und eine Dirt Bike Anlage
e) Lärmemissionen: sehr hohes planungsrechtliches Konfliktpotential wegen geringem Abstand zur Wohnbebauung und bereits bestehender Belastung durch die vorhandene Dirt Bike Anlage. Effektive Lärmschutzmaßnahmen sind notwendig.

Standort 5: Am Wasserturm (Massenheimer Landstraße)

a) Lage: gut geeignet, da hohe Attraktivität und in der Jugendszene etablierter Standort wegen bestehender Sportplatz Anlage. Bereits in den Bewegungsalltag vieler Jugendlicher eingebunden aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schule und zu der Sportanlage. ÖPNV-Anschluss in unmittelbarer Entfernung.
b) Verfügbarkeit: gegeben, da im städtischen Eigentum. Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
c) Gebäude: Neubau erforderlich
d) Außengelände: attraktiv, vor allem in Verbindung mit der bereits vorhandenen Freizeit-/Sporteinrichtung. Trendsportarten möglich, Flächengröße ausreichend.
e) Lärmemissionen: geringes planungsrechtliches Konfliktpotential. Aufgrund der Topografie und der zur Verfügung stehenden Fläche ist die städtebauliche Verträglichkeit dieser Maßnahmen gesichert.

Zusammenfassend geht nach Untersuchung der aufgeführten Kriterien der Standort am Wasserturm innerhalb des Plangebietes als der geeignetste Standort für die Errichtung des Jugendhauses innerhalb des Standgebietes von Hochheim hervor.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung der Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, die die neue Wohnnutzung, den öffentlichen Park und das Jugendhaus in ihren Bedürfnissen berücksichtigt und städtebauliche Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte vermeidet.

Im westlichen Teil des Plangebiets sollen die Flächen der bestehenden Tennishalle neugeordnet werden und das Wohnen und dem Wohnen dienende Dienstleister angesiedelt werden (siehe Abbildung 15). Hierzu soll insbesondere die Art der baulichen Nutzung geändert werden.

Eine weitere Zielsetzung ist das städtebauliche Einfügen der Neubebauung im Nordwesten des Plangebietes in die umgebende Wohnbebauung des nördlichen Siedlungsrands der Kernstadt Hochheim. Diesbezüglich erfolgt die planungsrechtliche Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Vorfeld der Erarbeitung der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ ist durch das Architekturbüro Willen Associates GmbH für die Deutsche Gesellschaft energieeffizienter Reihenhäuser GmbH (DGER) ein architektonischer Entwurf für den Neubau eines Wohnkomplexes für den Bereich der im Bestand vorhandenen Tennishalle erarbeitet worden (siehe Abbildung 15).

Abbildung 15: Christ‘sche Höfe Hochheim *Quelle: Willen Associates GmbH, Stand: 28.08.2020*

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist geplant, die bestehende innerörtliche Waldfläche zu einem Park umzugestalten und ein Jugendhaus anzusiedeln. Hierfür ist die Zweckbestimmung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Parkanlage hinsichtlich der Freizeitnutzung für Jugendliche anzupassen. Gleichzeitig müssen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche getroffen werden.

Die Erschließung der Grundstücke soll über die durch das Plangebiet führende Massenheimer Landstraße erfolgen. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Bestand gesichert werden.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung ist das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Bebauung von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung) im Nordteil des Plangebietes wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Ein weiteres Ziel ist die teilweise Sicherung der im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände sowie die Begrenzung der Bebauung innerhalb der geplanten Parkanlage, um die Eingriffe in das Lokalklima, den Boden- und Wasserhaushalt, die Biotopstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Zudem werden auch artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftig geplanten Nutzung entsprechend wird für die nordwestliche Teilfläche des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potenziellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes. Die Neubebauung soll sich in

die umgebende Bebauung einfügen und den Charakter der Umgebung als lebendiges Wohnquartier am Stadtrand weitestgehend wahren.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen und der Wohnnutzung dienende Einrichtungen zulässig. Das Wohnen hat als Hauptnutzung Vorrang. Andere ergänzende Nutzungen sind zulässig, soweit sie sich dem Wohnen unterordnen. Dabei dürfen die ergänzenden Nutzungen die gebietsbezogene Wohnruhe, die sich durch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets, vorwiegend dem Wohnen zu dienen, ergibt, nicht gefährden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung im Norden des Plangebietes wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur in dem Baufenster 1 entlang der Pfarrer-Olbert-Allee zulässig sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zentrales Ziel für das Allgemeine Wohngebiet WA ist im Hinblick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Hierfür wird nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69 überschritten werden darf. Der Wert ergibt sich aus der geplanten erdüberdeckten Tiefgaragenanlage sowie einer zusätzlich erforderlichen Zufahrt zu dem Baugrundstück 38/2, die nach den aktuellen Vertragsunterlagen als Dienstbarkeit zugesichert werden muss (siehe Kapitel 8.11.1).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Zur gezielten Steuerung der Höhenentwicklung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse in dem Baufenster 1 auf drei und in den Baufenstern 2 und 3 auf zwei begrenzt. Hierdurch entsteht eine Staffelung der Höhenentwicklung, die zu der im Norden angrenzenden Wohnbebauung abfällt. Darüber hinaus wird die maximale Gebäudehöhe von 140,00 m ü. NN in dem Baufenster 1 und von 137,00 m ü. NN in dem Baufenster 2 festgesetzt. Hierdurch wird die maximale Gebäudehöhe entlang der Pfarrer-Olbert-Allee auf rund 11 m und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf rund 8 m in Bezug auf die bestehende Geländehöhe begrenzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

Zugunsten der Errichtung von Dachgärten und den diesbezüglich notwendig werdenden Dachaufbauten wie z.B. Treppenhäuser, Dachzugänge, Abstellräume für Gartenmöbel und Geräte oder Saunas mit WC und Dusche wird festgesetzt, dass in den Baufenstern 1 und 2 die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 50 % der darunterliegenden Grundfläche um max. 3,00 m überschritten werden darf. Um die Beeinträchtigung des Stadtbilds durch die Dachaufbauten zu reduzieren, muss die Überschreitung innerhalb des Baufensters 1 mindestens einen Abstand zur darunterliegenden südlichen Gebäudeaußenwand und innerhalb des

Baufensters 2 mindestens einen Abstand zur darunterliegenden nördlichen Gebäudeaußenwand aufweisen, der der Höhe des Aufbaus entspricht.

Abbildung 16: Höhenfestsetzungen für die Baufenster B1 und B2 des Allgemeinen Wohngebietes WA

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Erreichbare Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet WA	**7.341 m²**	**31,9 %**	**0,4**	**1,2**	**2.936 m²**	**2 - 3**
Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“	**793 m²**	**3,4 %**	**/**	**/**	**/**	**/**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.578 m²	6,9 %	/	/	/	/
Öffentliche Parkfläche	2.718 m²	11,8 %	/	/	/	/
Öffentliche Straßenverkehrsfläche gesamt	**4.296 m²**	**18,7 %**	**/**	**/**	**/**	**/**
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagwasser	**1.063 m²**	**4,6 %**	**/**	**/**	**/**	**/**
Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitanzug für Jugendliche	8.558 m²	37,2 %	/	/	/	/
Straßenbegleitgrün	973 m²	4,2 %	/	/	/	/
Öffentliche Grünfläche gesamt	**9.531 m²**	**41,4 %**	**/**	**/**	**/**	**/**
Summe	**23.024 m²**	**100,0 %**	**/**	**/**	**2.936 m²**	**/**

Tabelle 1: Flächenbilanz

Für das innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ vorgesehene Jugendhaus wird zur Reduzierung des baulichen Eingriffs in die öffentliche Grünfläche eine maximal zulässige Grundfläche von 600 m² festgesetzt. Darüber hinaus wird aus Gründen der Landschaftsgestaltung eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Diese beträgt maximal 135,50 m ü. NN und entspricht damit einer Höhe von 8,0 m über bestehender Geländehöhe. Die

Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern anhand der Firsthöhe und bei Flachdächern anhand des Abschlusses der Attika.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Innerhalb des Allgemeine Wohngebiets WA wird keine Bauweise festgesetzt. Für die Festsetzung einer Bauweise innerhalb des Plangebietes besteht kein städtebauliches Erfordernis.

8.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert. Die Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA sind möglichst großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die Realisierung des Baugebietes eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

Für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen des historischen Wasserturms und des angrenzenden Restaurants festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze hält hierbei einen Schutzstreifen von 5 m Breite zur östlich der Bestandsgebäude verlaufenden Hauptwasserleitung der Stadt Hochheim ein. Gleichzeitig ermöglicht das festgesetzte Baufenster die Erweiterung des angrenzenden Restaurants nördlich sowie südlich des Wasserturms.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ wird ein Baufenster für die Errichtung eines Jugendhauses sowie die Errichtung eines Kleinspielfeldes festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hierdurch eindeutig definiert und ermöglicht eine architektonische Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Realisierung des Jugendhauses. Die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 600 m² für das Jugendhaus auf ein untergeordnetes Ausmaß begrenzt. Des Weiteren wird aus Gründen des Schallschutzes eine Baulinie hin zur Massenheimer Landstraße festgesetzt. Hierdurch hat die Errichtung des Jugendhauses entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu erfolgen und ermöglicht eine Abschirmwirkung zwischen dem Bereich der Außenanlagen des Jugendhauses und der schutzbedürftigen Nutzungen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Massenheimer Landstraße.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

Der ruhende Verkehr innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA soll größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht werden. Zur Realisierung der Tiefgarage ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA die Errichtung von Tiefgaragen in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Darüber hinaus sollen oberirdische Besucherstellplätze auf dem Grundstück errichtet werden. Hierfür ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen ist nicht zulässig.

8.5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Nutzung des historischen Wasserturms als Restaurant mit angegliederten Flächen im Bestand wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ festgesetzt.

8.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Massenheimer Landstraße wird als solche festgesetzt. Für die im Bereich der öffentlichen Grünfläche vorhandene Wegeführung wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehwege“ festgesetzt. Ebenso werden die im Plangebiet vorhandenen Parkplätze entlang der Massenheimer Landstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt und im Bestand gesichert.

8.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ wird eine Fläche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Das im Bestand vorhandene Regenrückhaltebecken zur Entwässerung der angrenzenden Schulflächen wird hierdurch planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich ist Errichtung eines 1,80 m hohen Schutzzauns allgemein zulässig.

8.8 Grünflächen

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ festgesetzt. Diese Flächen dienen der Nutzung als öffentliche Parkanlage sowie der Errichtung und dem Betrieb eines Jugendhauses. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen für die Errichtung eines Jugendhauses nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 600 m² für das Jugendhaus auf ein untergeordnetes Ausmaß begrenzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist zudem die Errichtung eines Kleinspielfeldes in einer Größe von 28 Meter mal 15 Meter zulässig. Die Nutzung des Kleinspielfeldes für sportliche Aktivitäten wie Fußball, Handball oder Volleyball entspricht der Zweckbestimmung der Grünanlage. Des Weiteren wird festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Fitness- und Spielgeräte als zweckgebundene Nebenanlagen zulässig sind, sofern sie der Zweckbestimmung der Grünanlage zugeordnet werden können.

Durch die getroffenen Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass der prägende Grüncharakter der öffentlichen Grünfläche erhalten bleibt. Auch wenn es sich bei der Fläche des Jugendhauses und des Kleinspielfeldes um weitgehend versiegelte Flächen handelt, ist eine Grünflächenfestsetzung gerechtfertigt, da für die Errichtung der Anlagen eine Rahmenbegrünung vorgesehen ist und diese sich insgesamt in die Grünanlage einordnen. Des Weiteren dienen das Jugendhaus und die damit verbundenen Anlagen der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche als „Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ und prägen somit den geplanten Charakter der Grünfläche. Durch die Eingrünung der baulichen Anlagen sowie die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung kommen den baulichen Anlagen bei einer Gesamtbetrachtung der Grünflächen eine untergeordnete Bedeutung zu. Der Grünflächencharakter der Anlage wird durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt und sichergestellt.

Die bestehenden Grünflächen im Bereich der öffentlichen Stellplätze entlang der Massenheimer Landstraße sowie entlang der Verkehrsfläche Breslauer Ring werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Sie dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplatzbereiche.

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

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Schutz unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im Innenbereich,
- Extensive und intensive Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- Begrünung von Tiefgaragagendecken,
- Erhaltung von Gehölzen,
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Wohngebiet,
- Neupflanzung von Gehölzen,
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem - insbesondere im Nordteil - bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sind Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Zudem wird das gesamte anfallende Regenwasser im Allgemeinen Wohngebiet WA auf den Grundstücken vollständig versickert.

Im Hinblick auf die Errichtung von Dachgärten wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) intensiv mit Gehölzen der Vorschlagsliste F1.1.6 zu begrünen sind. Zusätzlich sind mindestens 30 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten. Aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen die Dachflächen in dem Baufenster 3 (WA) zu 80 % extensiv begrünt werden. Ebenso sind Flachdächer von Nebenanlagen extensiv zu begrünen. Zusätzlich wird die Begrünung von Fassaden festgesetzt.

Durch die Dach- und Fassadenbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei durch lokale und regionale Einflüsse gekennzeichneten Wetterlagen) erreicht. In gleichem Maße wirkt sich auch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude aus.

Durch die Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ Gehölze einen Flächenanteil von mindestens 50 % durch Erhaltung aufweisen müssen, erfolgt zwar eine Reduzierung des Gehölzanteils, jedoch wurde dieser bereits durch eine Waldersatzaufforstung auf einer Fläche von 8.518 m² in der Gemarkung Hochheim, Flur 63, Flurstück 139 kompensiert. Die Aufforstung für den Verlust der Waldbestände innerhalb des Geltungsbereichs wurde mit Bescheid vom 22.09.2021 von der Forstbehörde bereits abgenommen.

Die derzeitige Waldfläche im Plangebiet wird somit im Rahmen der Planung in eine Grünfläche „Parkanlage“ umgewandelt. Die Fläche kann durch Wege, Aufenthalt- und Spielflächen zukünftig für die Bewohner von Hochheim „erlebbar“ gemacht werden und behält dennoch ihre Funktion als klimatisch wirksame Fläche innerhalb des Stadtgebietes. Im Bereich des Regenrückhaltebecken sind keine Änderungen geplant, so dass hier die bestehenden Gehölze zur Erhaltung festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ festgesetzt, dass 100 % der Dachflächen des Jugendhauses extensiv zu begrünen sind. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten. Zudem sind fensterlose Fassaden des Jugendhauses mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Durch diese Festsetzung soll sich das geplante Jugendhaus in die Grünfläche eingliedern und den Charakter der Grünfläche erhalten.

Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich.

8.10 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Vorhabenträgers vorbehalten.

8.11 Sonstige Festsetzungen

8.11.1 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Allgemeinen Wohngebiet WA zugunsten der Allgemeinheit im Bereich des Flurstücks 37/4 wird die verkehrliche Erreichbarkeit der Tiefgarage des im Bestand vorhandenen Wohnhauses auf dem Flurstück 38/2 im Norden des Plangebietes sichergestellt.

In der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Schank- und Speisewirtschaft“ verlaufen Hauptwasserleitungen der Stadt Hochheim. Zum Schutz der vorhandenen Hauptwasserleitungen werden in diesem Bereich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Hochheim) zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Flächen dürfen nicht überbaut werden. Es ist sicherzustellen, dass die Stadtwerke Hochheim die entsprechenden Flächen zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit soweit erforderlich durch Beauftragte betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Entsprechend § 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main sind Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, so weit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Zudem sind Stellplätze ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 4 Stellplätze ist ein geeigneter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von

mindestens 6 m² in geeignetes Substrat zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 1000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen den Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Hierfür wird die Beachtung der Pflanzlisten empfohlen (siehe Teil F1 Hinweise).

9.2 Fassadengestaltung

Aus gestalterischen Gründen im Hinblick auf die kleinteilige Umgebungsbebauung sowie zur Vermeidung einer großmaßstäblichen Wahrnehmung der Neubebauung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Fassadengliederung. Hierzu hat im Allgemeinen Wohngebiet WA bei den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Pfarrer-Olbert-Allee hin orientierten Gebäuden nach höchstens 30 m Gebäudelänge ein Rücksprung in der Fassade von mindestens 1,0 m Tiefe und mindestens 5 m Breite bis höchstens 30 m Breite zu erfolgen.

9.3 Dachausbildung

Entsprechend den Planungsvorstellungen des Investors ist die Errichtung von Dachgärten auf dem geplanten Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA vorgesehen. Diesbezüglich wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA mit Ausnahme des Baufensters 3 für die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen nur Flachdächer zulässig sind.

10 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

10.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro plan°D, Wiesbaden, eine wasserwirtschaftliche Betrachtung für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung durchgeführt.[1]

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Auslastung der öffentlichen Kanalanlagen kann lediglich das anfallende Schmutzwasser nach Aussage der Stadtwerke Hochheim an die vorhandene öffentliche Vorflut aufgebunden werden, während eine Anbindung des anfallendes Niederschlagswassers nicht möglich ist. Unter der Berücksichtigung des § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Entsprechend der Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Betrachtungen für die Neubebauung durch das Ingenieurbüro plan°D, Wiesbaden, wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA das Niederschlagswasser aller Dachflächen und befestigten Flächen vollständig auf dem Grundstück zu belassen und über geeignete Rückhalte- und Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zuzuführen ist. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist ein Wasserrechtsantrag bei dem zuständigen Kreis zu stellen. Der Nachweis nach A-138 und M-153 ist zu führen.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund des Baugrundes in der Örtlichkeit vollständig versickert werden. Die Versickerung / Regenwasserbewirtschaftung wird mit Hilfe eines kaskadierenden Rückhaltesystems und einer letztendlichen Aufbindung auf ein Rigolensystem statt, das umlaufend um die Tiefgarage auf Sohlniveau eingerichtet wird (siehe Kapitel 12.2).

11 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, eine artenschutzrechtliche Potenzialbewertung auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten durchgeführt.[2] Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Für Fledermäuse ist auf der Ebene des Bebauungsplans eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen bei Eingriffen in die Gehölzbestände nicht auszuschließen. Vor einer Fällung von größeren Bäumen im Gebiet müssen diese noch einmal genau nach möglichen Quartieren abgesucht werden.

Auch bei den Vögeln ist bei Eingriffen in die Baumbestände vor Allem im Teilgebiet 1 mit dem Wegfall von Nistmöglichkeiten in den größeren Bäumen, Sträuchern und den großen Mengen an Totholz im Gebiet sowie in einzelnen Spechthöhlen in den größeren Laubbäumen zu rechnen. Um eine Störung von Vogelbruten in den dichten Gehölzen des Teilgebiets 1 zu vermeiden ist es wichtig, Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Flächen vorher genau auf Hinweise auf Vogelbruten untersucht werden.

Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet konnten wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht festgestellt werden. Allerdings ist hier zumindest für einige Amphibienarten ein sehr gut geeignetes Regenrückhaltebecken mit angrenzenden, günstigen Landlebensräumen im Teilgebiet 1 vorhanden, das vor möglichen Baumaßnahmen unbedingt in einer genaueren Untersuchung auf Vorkommen kontrolliert werden sollte.“[3]

In der Zeit vom 19.04.2021 bis zum 19.07.2021 wurde zur Nachkartierung eine faunistische Untersuchung durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, durchgeführt.[4] Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Vögel

„Die Brutvogelfauna im Gebiet ist mit 17 Arten sehr artenreich für einen innerstädtischen Gehölzbestand. Die vielen älteren Bäume und die teilweise immer noch dichte Strauchschicht innerhalb der relativ störungsarmen Fläche sind mit insgesamt 33 Brutrevieren auch ausgesprochen dicht besiedelt. Bei den meisten nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich zwar um in Hessen noch ungefährdete Arten mit günstigen Erhaltungszuständen, die als Kulturfolger gerne und teilweise in höheren Dichten innerhalb oder zumindest am Rand des Siedlungsraumes brüten. Bemerkenswert sind hier aber die Brutvorkommen des streng geschützten Turmfalken und des gefährdeten Stars, aber auch die Brut des Stieglitzes, der in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist. Die teilweise sehr dichten Strauchbestände sind hier sicher der Grund für die erfolgreiche Brut der eher störungsanfälligen Nachtigall im Gebiet. Aber auch das Vorkommen von fünf typischen Höhlenbrütern, die hier insgesamt 12 Brutreviere besetzten, unterstreicht die hohe Bedeutung dieser Fläche für die lokale Avifauna. Notwendige weitere Fällungen von Bäumen in der Fläche im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sollten möglichst nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Der Verlust von als Brut-habitat geeigneten Baumhöhlen sollte nach den Fällungen durch das Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden.“[5]

Reptilien

„Wegen des Fehlens von Nachweisen von Reptilien in der durch Straßen und bebautes Gebiet relativ isolierten Fläche besitzt sie wahrscheinlich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für diese Tiergruppe.“[6]

Amphibien
„Der kleine Tümpel südöstlich des Wasserturms ist durch das Fehlen von Fischen als Prädatoren, die geringe Wassertiefe und den kleinen Röhrichtbestand am Ufer ein günstiges und weitgehend feindfreies Reproduktionsgewässer für eine kleine bis mittelgroße Population des Teichmolches. Positiv wirken sich hier auch die dichten Gehölzbestände mit einer reich strukturierten Krautschicht in der direkten Umgebung des Gewässers aus. Damit finden die Molche hier günstige Landlebensräume und Winterquartiere in wenigen Metern Entfernung zum Laichgewässer vor. Das Gewässer besitzt deswegen einen relativ hohen Wert zumindest für diese Art.

Eine zeitweilige Einleitung von Grundwasser aus der Baustelle in das Gewässer wird voraussichtlich nicht zu einer stärkeren Beeinträchtigung dieser Population des Teichmolches führen, da das Gewässer auch jetzt schon als Auffangbecken für Überlaufwasser von den Dächern der Schule dient. Ein Entfernen der Sedimente innerhalb des Gewässers sowie das Abschieben der Ufervegetation und eine Vernichtung des Schilfbestandes sollten aber unbedingt vermieden werden und bedürfen einer speziellen Genehmigung der Naturschutzbehörde.“[7]

12 Ver- und Entsorgung

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

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Entsprechend der Aussagen der Stadtwerke Hochheim am Main ist die Trink- und Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Am Wasserturm“ sichergestellt. Die gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h kann über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

12.2 Abwasserentsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro plan°D, Wiesbaden, eine wasserwirtschaftliche Betrachtung für die geplante Wohnbebauung im Plangebiet durchgeführt.[8] Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Bestandssituation Kanalanlagen
„Im Bereich der Massenheimer Landstraße sowie der Pfarrer-Olbert-Allee liegt ein Mischwassersammler DN 300. Beide Mischwassersammler sind nach Aussage der Stadtwerke Hochheim am Main vollständig ausgelastet.“[9]

Schmutzwasser
„Das anfallende Schmutzwasser aus der Wohnanlage kann nach Aussage der Stadtwerke Hochheim am Main über die vorhandene Vorflut aufgenommen und abgeführt werden.

Wesentlich ist hierfür, dass es auf dem Baugrundstück zu keiner Vermischung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers kommt. – Trennungsprinzip –

Aufgrund der zu beachtenden Rückstauebene ist das Schmutzwasser auf die Pfarrer-Olbert-Allee aufzubinden.

Geplante EG Höhe 129,00 ü.NN

Massenheimer Landstraße ca. 129,24 ü.NN

Pfarrer-Olbert-Allee ca. 127,70 ü.NN“[10]

Regenwasser
„Für das anfallende Niederschlagswasser besteht nach Aussage der Stadtwerke Hochheim am Main unabhängig von der rechtlichen Situation keine Möglichkeit der Einleitung in die öffentliche Vorflut. Es wurde für das Niederschlagswasser ein 0-Ableitung vorgegeben.

Unter der Berücksichtigung des § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Aufgrund der […] Randparameter zur Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden ist eine planmäßig gezielte Versickerung im Sinne des DWA-Arbeitsblatt A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ möglich.

[…]

Beschreibung des kaskadierenden Gesamtauflaufes

1. *Das auf den Dachflächen […] anfallende Oberflächenwasser wird auf das tiefer liegende Tiefgaragendach geleitet. Die extensiv begrünten Dachflächen erhalten eine mind 10 cm starke Substratschicht.*

2. *Das unter Pkt. 1 genannte Regenwasser wird über Fallrohre auf die Tiefgaragendecke geführt. Auf der Tiefgaragendecke wird das hier auftreffende Regenwasser sowie das Dachwasser in einer Retentionsebene bis zu max. 15 cm hoch eingestaut. Die Retentionsebene wird aus Holkörpern mit einem Speichervermögen von bis zu 95% gebildet.*

3. *Das auf der Tiefgaragendecke […] eingestaute Regenwasser wird gezielt über 4 Punkte mit einer Drosselblende und einer Drosselspende von jeweils 1,5 l/s = max. 6 l/s auf ein vorhandene Rigolensystem geführt. Die Drosselung wird erforderlich um das folgende Rigolensystem nicht zu überlasten.*

4. *Das abgeleitete Regenwasser wird auf ein geplantes Rigolensystem mit einem Speichervolumen von > 210,44 m³ (l/b/h – 212,2 m x 1,6 m x 0,66 m bei 95% Speichervolumen) geführt. Die Tiefenlage des Rigolensystems soll auf dem Niveau der Tiefgarage bei ca. 126,0 ü.NN verortet werden und liegt somit rd. 2,0 m über dem anzusetzenden Bemessungswasserstand von 124,00 ü.NN.*

5. *Das Rigolensystem wird unter der Berücksichtig der Einleitmengen und der Leistungsfähigkeit des anstehenden Bodens mit Kf 7,6 x 10^{-6} nach der Simulationsberechnung bei einem 30ig jährigen Ereignis unter der Berücksichtigung aller Regenreihen max. 63 cm hoch eingestaut. Da das Rigolensystem eine Bauhöhe von 66 cm aufweist, kommt es zu keiner Überstauung. Der Nachweis der vollständigen Versickerung gilt entsprechend als geführt.“*[11]

Zusammenfassung
„Das anfallende Schmutzwasser kann nach Aussage der Stadtwerke Hochheim an die vorhandene Vorflut aufgebunden werden.

Eine Anbindung des anfallendes Niederschlagswassers auf eine öffentliche Vorflut ist nicht möglich.

Das anfallende Regenwasser kann aufgrund des Baugrundes in der Örtlichkeit vollständig versickert werden. Die Versickerung / Regenwasserbewirtschaftung wird mit Hilfe eines kaskadierenden Rückhaltesystems und einer letztendlichen Aufbindung auf ein Rigolensystem statt, das umlaufend um die Tiefgarage auf Sohlniveau eingerichtet wird.

Der Überflutungsnachweis kann über des geplante Rigolensystem nachgewiesen werden.

Die erforderliche Abwasserentsorgung kann als gesichert angesehen werden.“[12]

Das Schmutzwasser des geplanten Jugendhauses wird durch einen Anschluss an den öffentlichen Kanal entwässert. Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu verwerten oder zu versickern.

H Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 23
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 25
Abbildung 3: Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte 26
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001 27
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“ 28
Abbildung 6: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XXXIII „Zwischen Nordenstädter Straße und Massenheimer Landstraße“ 29
Abbildung 7: Massenheimer Landstraße (links) Fuß- und Radweg im Plangebiet (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme* 30
Abbildung 8: Bushaltestelle „Wasserturm“ *Quelle: Eigene Aufnahme* 30
Abbildung 9: Parkplätze innerhalb des Plangebietes (links); Parkplatz westlich des Plangebiets (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme* 31
Abbildung 10: Bewuchs im Süden des Plangebiets *Quelle: Eigene Aufnahme* 31
Abbildung 11: Hochheimer Wasserturm Restaurant *Quelle: Eigene Aufnahme* 32
Abbildung 12: Wohngebäude (rechts) und Tennishalle (links) *Quelle: Eigene Aufnahme* 32
Abbildung 13: Wohnbebauung nördlich des Plangebietes (links), Heinrich-von-Brentano-Schule östlich des Plangebietes (rechts) *Quelle: Eigene Aufnahme* 33
Abbildung 14: Standortalternativen für das Jugendhaus *Quelle: Stadt Hochheim am Main* 34
Abbildung 15: Christ‘sche Höfe Hochheim *Quelle: Willen Associates GmbH, Stand: 28.08.2020* 37
Abbildung 16: Höhenfestsetzungen für die Baufenster B1 und B2 des Allgemeinen Wohngebietes WA 39

I Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 39

J Quellenverzeichnis

[1] PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021

[2] PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“, Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten, Ergebnisbericht, 07.12.2020, redaktionell überarbeitet am 12.02.2021

[3] PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“, Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten, Ergebnisbericht, 07.12.2020, redaktionell überarbeitet am 12.02.2021, Seite 9

[4] PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021, 13.08.2021

[5] PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021, 13.08.2021, Seite 10 - 11

[6] PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021, 13.08.2021, Seite 11

[7] PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021, 13.08.2021, Seite 13

[8] PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021

[9] PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021, Seite 7

[10] PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021, Seite 7 - 8

[11] PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021, Seite 8 - 13

[12] PLAN°D – Ingenieure, Wiesbaden: Wasserwirtschaftliche Betrachtung zur Wohnbebauung im Rahmen der 1. Teiländerung des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main, 07. November 2021, Seite 14

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - 3.4. Baulinie
   - 3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA | 0,4 | 1,2 — Art der baulichen Nutzung; Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)

III — Zahl der Vollgeschosse

B1 — Baufenster

6. Verkehrsflächen
   - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
   - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
   - 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - P — Öffentliche Parkfläche
   - Rad- und Gehweg
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
   - Abwasser
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
   - unterirdische Wasserleitung
   - unterirdische Abwasserleitung
   - unterirdische Gasleitung
9. Grünflächen
   - 9. Öffentliche Grünflächen
   - Öffentliche Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche
   - V — Straßenbegleitgrün
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
   - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
   - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
   - D — 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
15. Sonstige Planzeichen
   - St — 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
   - 15.4. Fläche mit besonderem Nutzungszweck
   - hier: Schank- und Speisewirtschaft
   - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
   - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

GPM Geoinformatik umwelt Planung neue Medien

Stadt Hochheim am Main
1. Teiländerung Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm"

Bearbeiter:	Rüttinger / Berz		
Plannr.:	2038_E	Maßstab:	1:1000
Datum:	28.03.2022	Format:	DIN A1

Entwurf

Hochheim am Main
wein & sektstadt

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

Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit integriertem Grünordnungsplan

- E N T W U R F -

Stand:
Januar 2022

GPM

Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

Projektbearbeitung:
Dipl. Geograph Johannes Wolf
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG 4

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 4

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang 4

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 6

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden 6

1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 9

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 12

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) 12

2.1.1 Tiere 12

2.1.2 Pflanzen 13

2.1.3 Boden 15

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 16

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 16

2.3.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten 16

2.3.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 17

2.3.2.1 Fauna 17

2.3.2.2 Flora 17

2.3.2.3 Boden 18

2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 18

2.2.4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 18

2.2.5 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe 18

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen 19

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 21

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 21

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 21

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 21

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21

3.4 Referenzliste der Quellen 22

Anlagen

1 Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung; Büro GPM, Frankfurter Straße 23, 61476 Kronberg im Taunus; 07.12.2020; redaktionell überarbeitet: 12.02.2021.

2 Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021; Büro GPM, Frankfurter Straße 23, 61476 Kronberg im Taunus; 13.08.2021.

1. EINLEITUNG

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ der Stadt Hochheim am Main wird im Vollverfahren aufgestellt. Daher werden eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Stadt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (vgl. Kapitel 1.5). Der vorliegende Umweltbericht entspricht der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) diente insbesondere zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Bauleitplanung soll der Bereich der Tennishalle (Sondergebiet) in der Pfarrer-Olbert-Allee städtebaulich neu geordnet und eine Wohnbebauung entwickelt werden. Neben Wohnungen sollen hier auch dem Wohnen dienende Dienstleister angesiedelt werden. Hierzu soll die Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert und das städtebauliche Einfügen der Neubebauung in die umgebende Wohnbebauung gewährleistet werden.

Weiterhin soll die im Bereich der Waldfläche an der Massenheimer Landstraße (südlich des Wasserturms) bestehende innerörtliche Waldfläche zu einem Park umgestaltet und ein Jugendhaus sowie ein Basketballfeld errichtet werden.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art (Allgemeines Wohngebiet) und Maß (GRZ, GFZ, Vollgeschosse) der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie zu Stellplätzen und Nebenanlagen getroffen. Der Waldbereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für die Freizeitnutzung für Jugendliche“ festgesetzt. Für das geplante Jugendhaus und das Kleinspielfeld wird ein entsprechender Bereich mit einer überbaubaren Fläche bestimmt. Weiterhin werden öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Parkplatz, Geh-/ Radweg) sowie eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck (Wasserturm mit Gastronomie) festgesetzt.

Der Standort liegt im Norden von Hochheim zwischen der Pfarrer-Olbert-Allee und dem Prälat-Briefs-Weg sowie zwischen dem Sportplatz und der Massenheimer Landstraße, welche beide Teilgebiete verbindet.

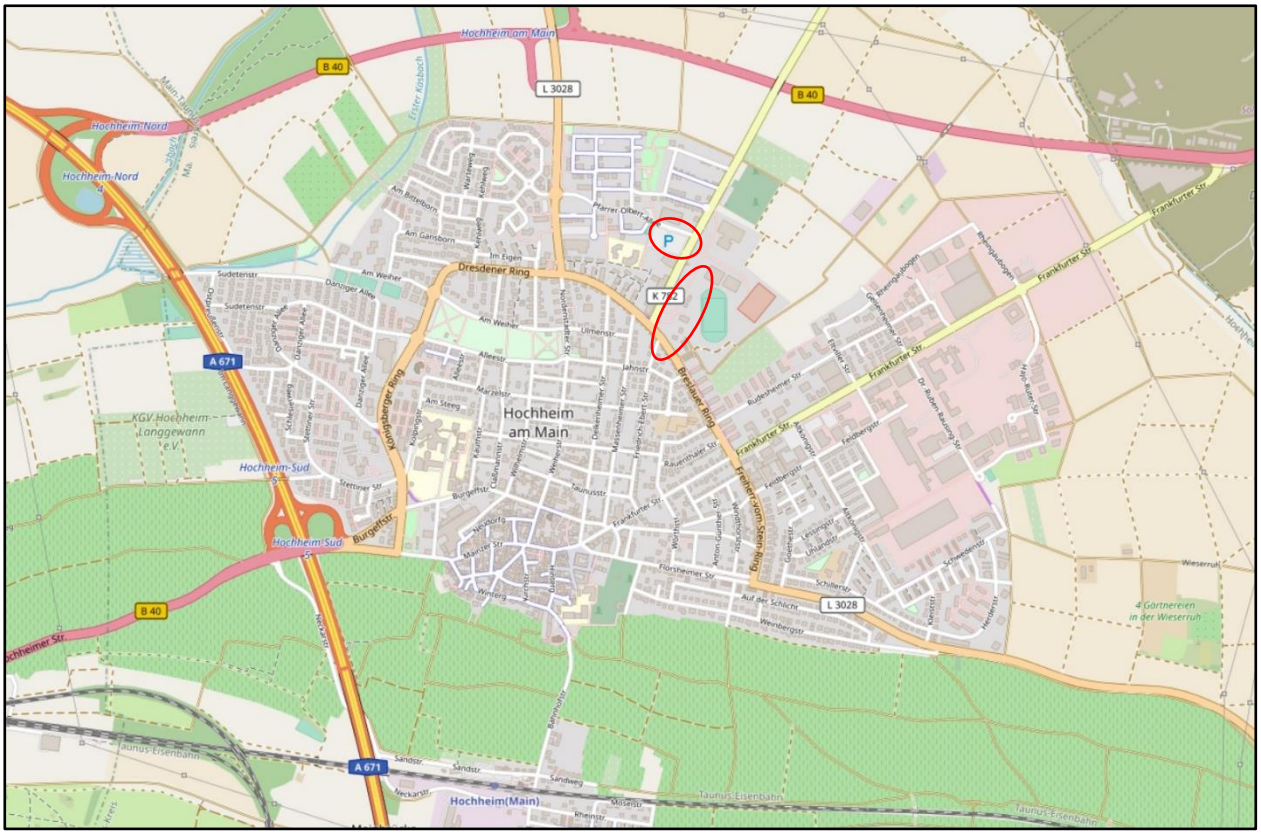


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Karte: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Festsetzung	Art	Umfang
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO	7.341 m²
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB	793 m²
Grundflächenzahl WA (GRZ)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl WA (GFZ)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO	GFZ 1,2
Vollgeschosse WA/ Höhe baulicher Anlagen in Grünfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO	II - III 8 m
Zulässige Grundfläche im WA	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	2.936 m²
Zulässige Grundfläche in Grünfläche	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO	600 m²
Flächen für Stellplätze	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	175 m²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	1.578 m²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	2.718 m²

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

Festsetzung	Art	Umfang
Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB	1.063 m²
Öffentliche Grünfläche (Park-anlage)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	8.558 m²
Öffentliche Grünfläche (Straßen-begleitgrün)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	973 m²
Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	1.063 m²
Begrünte Flachdächer	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	-
Fassadenbegrünung	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	-

Tabelle 1: Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Art und Umfang

1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,3 ha, wobei der Nordteil (7.341 m²) und der Bereich des Wasserturms (793 m²) bereits bebaut sind. Hinzu kommen bereits versiegelte Flächen in Form von Straßen, Parkplätzen und Wege. Bis auf die Wege und das Regenrückhaltebecken ist der Waldbereich bislang unbebaut. Da die neue Bebauung innerhalb der öffentlichen Grünfläche beschränkt wird (Grundfläche Jugendheim max. 600 m²), ist der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden gering. Durch die Planung werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

In verschiedenen Fachgesetzen werden Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die wichtigsten Fachgesetze stellen dabei das

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Umweltinformationsgesetz (UIG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

dar.

Im Folgenden werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	- Berücksichtigung der Umgebungsbebauung - Festsetzungen zu GRZ/GFZ und Geschossen
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Beschränkung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen bei Neubauten - Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Fachgutachten zum Artenschutz
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Nachverdichtung im Innenbereich - Keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen - Beschränkung der überbaubaren Flächen innerhalb der Grünflächen
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Dachbegrünung - Fassadenbegrünung - Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist	- Im Rahmen der Umweltprüfung - Fachgutachten zum Artenschutz - Dachbegrünung - Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Fachgutachten zum Artenschutz
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen	- Schutz des Mutterbodens - Dachbegrünung
§ 47 ff. WHG	Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird	- Dachbegrünung - Versickerung von Niederschlagswasser

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

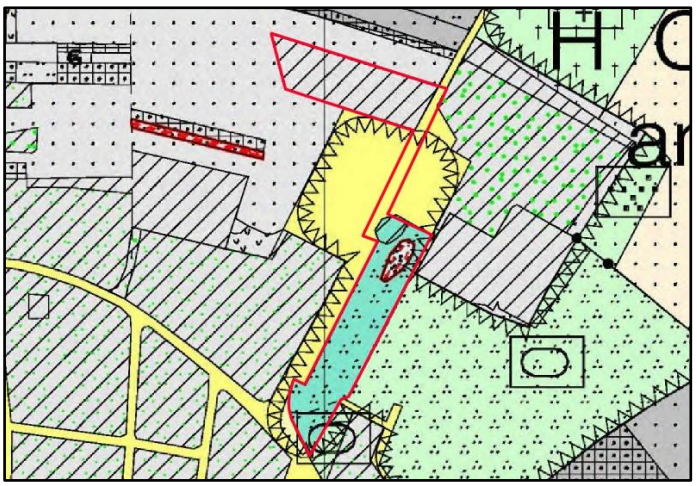
Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 BImSchG	Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser, Atmosphäre, Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen	- keine emittierenden Nutzungen geplant

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes (Fortsetzung)

Hinzu kommen fachspezifische Landesgesetze wie

- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBnatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Waldgesetz (HWG)
- Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)

welche die bundesrechtlichen Ziele inhaltlich aufgreifen und teilweise ergänzen.



Ein aktueller Landschaftsplan liegt für das Stadtgebiet von Hochheim derzeit nicht vor. Der durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt aufgestellte Landschaftsplan zeigt für den Nordteil des Plangebietes eine bebaute Siedlungsfläche. Der Südteil ist überwiegend als Fläche für Wald dargestellt. Der Bereich des historischen Wasserturms ist als bebauter Bereich im Wald ausgewiesen.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

Des Weiteren ist der Bereich des Regenrückhaltebeckens als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gemäß HENatG (Hessisches Naturschutzgesetz) dargestellt. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb von Flächen, die aus klimatischen Gründen freizuhalten sind.

Die Planung berücksichtigt somit weitgehend die landschaftsplanerischen Ziele. Ein besonderer Biotopschutz für den Bereich des Regenrückhaltebeckens konnte aktuell nicht festgestellt werden. Durch die mäßige Bebauung innerhalb der Grünfläche (Jugendhaus, Kleinspielfeld) sind keine wesentlichen klimatischen Auswirkungen zu erwarten, der Bereich wird insgesamt als Grünfläche gesichert.

1.5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei diente die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan bereits bestehende Baurechte (Bebauungsplan Nr. XIX „Am Wasserturm“ von 1981) überlagert werden, sind im Rahmen der Umweltprüfung Rechtszustände zu vergleichen und zu ermitteln, in wie fern durch die Planung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen werden. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, und zwar gegenüber dem planungsrechtlich rechtswirksamen Zustand des Bebauungspläne Nr. XIX. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Die folgende tabellarische Übersicht dient dabei als „Checkliste“ für die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und somit zur Abschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung sowie der Überprüfung, ob wichtige Aspekte außer Acht gelassen wurden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind.

Ergebnisse von bereits im Rahmen anderer Planungen durchgeführter Umweltprüfungen liegen nicht vor.

Belang	**Erhebliche Betroffenheit möglich**		**Erläuterungen**
	ja	**nein**	
Tiere	☒		Durch die Bebauung und Umnutzung im Bereich der Waldfläche kann eine erhebliche Beeinträchtigung verschiedener Tierarten durch Störung oder Lebensraumverlust eintreten. Durch den Abriss der Tennishalle können Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse verloren gehen.
Pflanzen	☒		Durch die Planung kann eine erhebliche Beeinträchtigung von Gehölzen durch Rodung eintreten.
Fläche		☒	Es handelt sich um einen bereits baulich genutzten Innenbereich, es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Boden	☒		Durch die Bebauung auf derzeit unversiegelten Flächen kann es zum Verlust von Bodenfunktionen kommen.
Wasser		☒	Durch die geringfügige Bebauung innerhalb der Waldfläche kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Das Regenrückhaltebecken bleibt erhalten. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird eine Dachbegrünung sowie die Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Sonstige Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Luft / Klima		☒	Durch die geringfügige Bebauung innerhalb der Waldfläche und der Umnutzung als Parkanlage kommt es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Mindestens 50% der Gehölzbestandes bleiben erhalten. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wird eine Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt.
Landschaft / Ortsbild		☒	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da der Nordteil bereits bebaut ist und im Südteil der Grüncharakter der Fläche erhalten bleibt. Durch die Abstufung der Geschossigkeit im WA zur Bestandsbebauung ergeben sich keine wesentlichen negativen Effekte hinsichtlich Besonnung und Durchlüftung. Im Bebauungsplan Nr. XXXIII ist für die nördlich angrenzende Wohnbebauung eine max. Gebäudehöhe von 11,5 m sowie ebenfalls 2 Vollgeschosse festgesetzt.
Biologische Vielfalt	☒		Auf Grund des Gehölzverlustes innerhalb der Grünfläche ist mit einer Reduzierung der biologischen Vielfalt (insbesondere hinsichtlich Brutvögel) zu rechnen.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete		☒	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		☒	Auf Grund der Planung (Umnutzung einer Tennishalle in Wohnbebauung) sowie Errichtung eines Jugendhauses mit Basketballfeld innerhalb der Grünfläche ist nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu rechnen.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		☒	Der Wasserturm ist als Kulturdenkmal ausgewiesen. Durch die geplante Wohnbebauung (anstelle einer Tennishalle) sowie die Errichtung eines Jugendhauses ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu rechnen, da insbesondere die Bebauung in der Grünfläche durch überbaubare Flächen und max. Gebäudehöhen eingeschränkt wird.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		☒	Durch die Planung (Wohnbebauung, öffentliche Grünfläche) sind keine zusätzlichen (Schadstoff-) Emissionen zu erwarten. Das Gebiet ist bereits erschlossen, so dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle (Hausmüll) und Abwässer (Kanal) gewährleistet ist.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie		☒	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Es wird auf die geltenden gesetzlichen Energieeinsparungsgesetze und -verordnungen verwiesen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen		☒	Siehe Kapitel 1.4.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität		☒	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes		☒	Auf Grund der geringfügigen Inanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche und aufgrund der bereits erfolgten Einschätzungen ist nicht mit erheblichen Wechselwirkungen durch die Planung zu rechnen.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

Belang	Erhebliche Betroffenheit möglich		Erläuterungen
	ja	nein	
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		☒	Im Bebauungsplan sind keine Störfallbetriebe zulässig. Auch sind im Plangebiet bzw. dessen näherer Umgebung keine Störfallbetriebe bekannt. Es besteht somit keine bestimmte Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Tabelle 3: Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Fortsetzung)

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen umfasst die in Kapitel 1.5 (Tabelle 3) ermittelten Belange, welche voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

2.1.1 Tiere

Im Rahmen einer faunistischen Begehung am 30.11.2020 (s. Anlage 1) wurden die Tiergruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien untersucht. Im Wäldchen sind sehr günstige Nahrungshabitate für Fledermäuse vorhanden. Es ist zu erwarten, dass hier zumindest Jagdgebiete für die im Siedlungsraum noch häufigen Fledermausarten wie Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus liegen, die beide als typische Gebäudefledermäuse in der Umgebung auch günstige Sommerquartiere in älteren Häusern vorfinden. Auch der Wasserturm bietet möglicherweise geeignete Quartiere für diese Arten. Im nördlichen Teilgebiet wurden dagegen keine möglichen Quartiere für Fledermäuse gefunden. In keinem der wenigen Bäume auf dem Grundstück wurden Nistkästen oder Baumhöhlen gefunden.

Da das Teilgebiet zum größten Teil aus versiegelten Flächen oder intensiv gemähten Zierrasen mit nur wenigen Einzelbäumen besteht, sind hier auch keine wertvolleren Nahrungshabitate für Fledermäuse zu erwarten.

Es wurden bei der Übersichtsbegehung insgesamt 19 Vogelarten im Wäldchen nachgewiesen, wobei in der Brutzeit mit weiteren Vogelarten zu rechnen ist. Während 17 der beobachteten Vogelarten ungefährdet sind und in Hessen günstige Erhaltungszustände aufweisen, wird der Erhaltungszustand des auf der hessischen Vorwarnliste geführten Stieglitzes und der Wacholderdrossel in Hessen als ungünstig eingestuft. Zudem ist der beobachtete Grünspecht in Deutschland streng geschützt.

Insgesamt bildet das Wäldchen einen für eine, innerhalb des Siedlungsgebietes liegende Fläche ausgesprochen reich strukturierten Lebensraum für Brutvögel, in dem eine hohe Anzahl von Brutrevieren und auch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten ist. In der deutlich einförmiger strukturierten nördlichen Teilfläche wurden dagegen nur vier Vogelarten nachgewiesen. Die Fläche weist nur wenige geeignete Bruthabitate für einzelne Vogelarten auf und besitzt insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die lokale Avifauna.

Eine Erfassung von Reptilien war im November nicht möglich, da alle bei uns vorkommenden Arten sich zu dieser Zeit schon in ihren Winterquartieren befinden. In dem Wäldchen wurde ein Vorkommen der Blindschleiche vermutet; andere Reptilienarten waren wegen des Mangels an besonnten Habitatstrukturen und der isolierten Lage der beiden Teilflächen nicht zu erwarten.

Das Regenrückhaltebecken innerhalb des Wäldchens bildet ein ausgesprochen günstiges Laichgewässer für Amphibien. Wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten jedoch keine Amphibien mehr nachgewiesen werden, ein Vorkommen von Arten wie dem Bergmolch, dem Teichmolch oder auch dem Grasfrosch wurde trotz der isolierten Lage für möglich gehalten.

In der Zeit vom 19.04.2021 bis zum 19.07.2021 wurde eine Nachkartierung durchgeführt (Anlage 2). Dabei wurden insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Neu hinzu kamen Dohle, Fitis, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Star, Turmfalke und Zilpzalp, während Grünspecht, Wachholderdrossel und Zaunkönig nicht mehr nachgewiesen werden konnten. Ein sicherer neuer Brutnachweis konnte bei Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Star, Turmfalke und Zilpzalp erbracht werden. Insgesamt hat sich die Anzahl der Brutvögel (17) gegenüber 2020 nicht verändert. Demzufolge konnte die hohe Bedeutung dieser Fläche für die lokale Avifauna bestätigt werden.

Reptilien konnten im Rahmen der Nachuntersuchung auch weiterhin nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich Amphibien wurde im Bereich des Regenrückhaltebeckens lediglich der Teichmolch nachgewiesen.

2.1.2 Pflanzen

Der nördliche Teilbereich ist bereits fast vollständig bebaut. Hier befindet sich eine rund 2.900 m² Tennishalle mit Gastronomie, ein 270 m² großes Wohnhaus sowie rund 900 m² versiegelte Fläche (Zufahrt, Stellplätze, Außenbewirtung, Wege). Es verbleiben auf dem rund 7.340 m² Grundstück somit noch ca. 3.270 m² unbebaute Fläche, die im Wesentlichen aus Rasen und Gehölzen (Stellplatzbegrünung, Garten) besteht. Westlich der Tennishalle stehen insgesamt sechs größere Nadel- und Laubbäume.

Die Grünfläche im südlichen Teilbereich stellt sich als geschlossene Waldfläche mit Kiefer, Fichte, Douglasie, Eiche, Buche, Esche, Ahorn, Robinie, Linde, Weiden sowie Weißdorn, Hartriegel, Holunder, Hasel, Brombeere und weiteren Straucharten mit viel Totholz dar. Das Regenrückhaltebecken ist vollständig mit Gehölzen und einem dichten Schilfbestand bewachsen und besitzt zum Zeitpunkt der Begehung eine kleine offene Wasserfläche von ca. 15 bis 20 m² Ausdehnung. Innerhalb des Waldstücks verlaufen mehrere gepflasterte Wege. Zwischen dem Waldstück und der Massenheimer Straße befindet sich ein Parkplatz sowie ein straßenbegleitender Grünstreifen mit Alleebäumen.

Abbildung 3: Stellplätze und Einfahrt von der Massenheimer Landstraße

Abbildung 4: Blick nach Süden, Bereich vor der Tennishalle

Abbildung 5: Blick entlang der Pfarrer-Olbert-Alle; die neu gepflanzten Alleebäume stehen außerhalb des Geltungsbereichs

Abbildung 6: Blick von Westen auf die Tennishalle mit vorgelagerter Rasenfläche

Abbildung 7: Parkplatz an der Massenheimer Landstraße

Abbildung 8: Blick in die Waldfläche

Abbildung 10: Weg am Ostrand, rechts Sportplatzgelände

Abbildung 11: Hoher Totholzanteil im Wald

Nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BNatSchG geschützte Biotope konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

2.1.3 Boden

Böden besitzen eine wichtige Funktion als Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere, Bodenorganismen und Menschen; als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs; als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

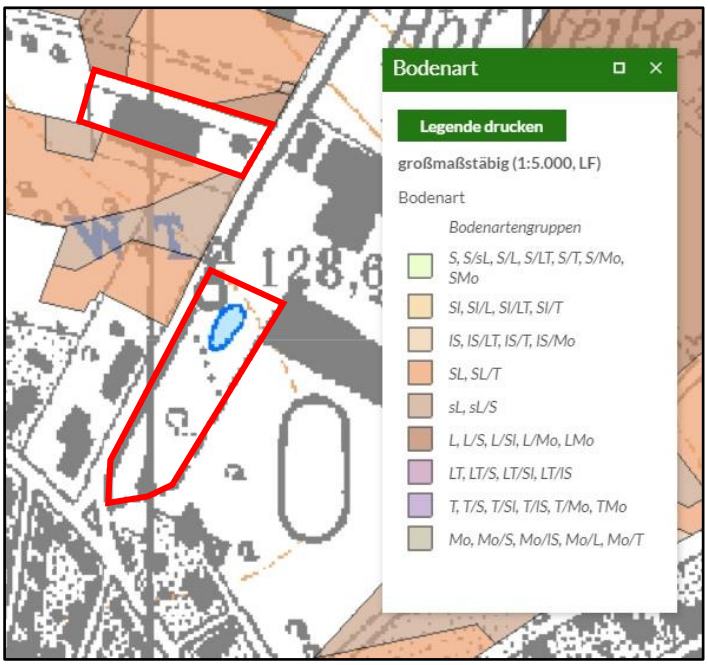
Das Gebiet ist im Nordteil bereits baulich genutzt (Wohnhaus, Tennishalle, Zufahrt, Stellplätze, Außenbewirtung, insgesamt 4.070 m²). Der Versiegelungsgrad liegt hier bei rund 55%. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit max. 60% zulässig (GRZ 0,6), was bei einer Grundstücksgröße von 7.340 m² eine versiegelbare Fläche von 4.404 m² bedeutet. Die zulässige Versiegelung ist somit im Bestand nahezu ausgenutzt.

Im südlichen Bereich sind mit Wasserturm mit angrenzendem Biergarten, Parkplätze, Straßenverkehrsfläche, Wege innerhalb der Waldfläche sowie das Regenrückhaltebecken versiegelte Flächen (ca. 6.000 m²) vorhanden. Insgesamt sind im Plangebiet somit rund 1 ha an Fläche versiegelt (44%).

Um die natürlichen Bodenfunktionen zu bewerten, werden in der Regel folgende Kriterien herangezogen und bewertet:

- Nitratrückhaltevermögen
- Filtervermögen
- Natürliches Ertragspotenzial
- Erosionsgefährdung.

Im Bodenviewer Hessen sind für den Geltungsbereich keine großmaßstäbigen (1:5.000) Bodendaten hinterlegt. Im Bereich westlich der Massenheimer Landstraße sind sandig-lehmige Bodenartengruppen dargestellt. Die Bodenkarte 1:50.000 zeigt Böden aus mächtigem Löss (Parabraunerden) sowie Böden aus lösslehmreichen Soli-fluktionsdecken (Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden).



Gemäß Bodenfunktionsbewertungskarte sind dies Böden mit hohem Ertragspotenzial sowie mittlerer Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen. Eine Erosionsgefährdung liegt nicht vor.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung auf dem Standort der Tennishalle wurden bei Bohrungen bis in Tiefen von 2,6 m überwiegend nichtbindige Auffüllungen aus Sanden und Kiesen mit tonigen oder schluffigen Gemengeteilen, in mitteldichter bis dichter, sowie teils sehr dichter Lagerung angetroffen.

Abbildung 12: Bodenarten

Die Böden im Geltungsbereich sind insgesamt durch Versiegelung, Ver-dichtung sowie Bodenauftrag und Bodenabtrag (Bebauung, Straßen und Wege, Parkplätze, Regenrückhaltebecken) teilweise bereits stark anthropogen überprägt**.** Versiegelte Flächen weisen keinerlei Bodenfunktion mehr auf, während in den unversiegelten und teilversiegelten Bereichen (geschotterte Parkplatzflächen) der Gasaustausch und die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser noch eingeschränkt möglich ist.

In der Altflächendatei des Landes Hessen liegen für das Plangeiet keine Eintragungen vor. Der Stadt Hochheim am Main liegen darüber hinaus keine Informationen über Altlasten vor.

2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es voraussichtlich auf absehbare Zeit zu keiner nennenswerten Veränderung der derzeitigen Nutzungen und des Umweltzustandes im Plangebiet kommen.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Auswirkungen auf den Umweltzustand infolge des Baus beschränken sich im Wesentlichen auf die üblichen vorübergehenden Emissionen (insbesondere Lärm, Staubentwicklung) während der Bauzeit. Diese sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt ist. Dies betrifft auch die erforderlichen Abrissarbeiten (Tennishalle).

2.3.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.3.2.1 Fauna

Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen, ggf. mit einhergehendem Verlust von Bruthöhlen
- Überbauung von Wald mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitaten sowie zusätzlich vorübergehend Flächenverluste durch Baueinrichtungsflächen
- Während der Bauzeit Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge
- Störungen durch Personen aufgrund des Betriebes (Basketballfeld, Jugendhaus).

Die Brutvogelfauna im Gebiet ist mit 17 Arten sehr artenreich für einen innerstädtischen Gehölzbestand (Siehe Anlage 1 und 2). Die vielen älteren Bäume und die teilweise immer noch dichte Strauchschicht innerhalb der relativ störungsarmen Fläche sind mit insgesamt 33 Brutrevieren auch ausgesprochen dicht besiedelt. Bei den meisten nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich zwar um in Hessen noch ungefährdete Arten mit günstigen Erhaltungszuständen, die als Kulturfolger gerne und teilweise in höheren Dichten innerhalb oder zumindest am Rand des Siedlungsraumes brüten. Bemerkenswert sind hier aber die Brutvorkommen des streng geschützten Turmfalken und des gefährdeten Stars, aber auch die Brut des Stieglitzes, der in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist. Die teilweise sehr dichten Strauchbestände sind hier sicher der Grund für die erfolgreiche Brut der eher störungsanfälligen Nachtigall im Gebiet. Aber auch das Vorkommen von fünf typischen Höhlenbrütern, die hier insgesamt 12 Brutreviere besetzten, unterstreicht die hohe Bedeutung dieser Fläche für die lokale Avifauna.

Notwendige Fällungen von Bäumen sollten möglichst nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Der Verlust von als Bruthabitat geeigneten Baumhöhlen sollte nach den Fällungen durch das Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden.

Da im Bereich des Regenrückhaltebeckens keine Änderungen geplant sind, kann eine Beeinträchtigung des Teichmolches ausgeschlossen werden. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt doch Umbaumaßnahmen erforderlich werden, sind aktuelle Untersuchungen durchzuführen und die Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.3.2.2 Flora

Im nördlichen Teilgebiet kommt es lediglich zu einem geringfügigen Verlust an Rasenflächen und einzelnen Gehölzen, wobei am Nordwestrand einige größere Bäume erhalten bleiben. Im südlichen Teilgebiet kommt es durch zusätzliche bauliche Anlagen sowie der Umgestaltung in eine Parkanlage zu einem Verlust von Gehölzen. Der gehölzbetonte Charakter der Fläche bleibt jedoch grundsätzlich erhalten.

2.3.2.3 Boden

Jedwede Siedlungsentwicklung im Außen- oder Innenbereich ist in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust der (im Hinblick auf das Grundwasser) wichtigen Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, der Verlust der Speicherfunktion der Böden für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Standort für Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die ebenfalls nicht mehr erfüllt werden können.

Gegenüber dem rechtskräftigen Planungszustand (Bebauungsplan Nr. XIX) ergibt sich für den Nordteil keine zusätzliche Bodenneuversiegelung, da hier bislang eine Sondergebietsfläche mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt war. Im Rahmen der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Reduzierung der GRZ auf 0,4. Zudem wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Im Südteil beschränkt sich Eingriff in den Boden auf das geplante Jugendhaus sowie das Kleinspielfeld. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche von rund 1.450 ² festgesetzt. Hinzu kommen ggf. noch zusätzliche Wegeverbindungen, die aber nicht quantifizierbar sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem - insbesondere im Nordteil - bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch das Vorhaben (Wohngebäude, öffentliche Grünfläche) sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich der Emission von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung (wie z.B. bei Gewerbe- oder Industriebetrieben) zu erwarten.

2.2.4 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Im Bebauungsplan werden hierzu keine gesonderten Festsetzungen getroffen.

2.2.5 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die Planung unterliegt weder der Störfallverordnung noch sonstigen nach BImSchG relevanten Genehmigungsverfahren. Es werden weder umweltrelevante Stoffe hergestellt noch verarbeitet.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen

Die im Rahmen der Planung getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere der Vermeidung und Verringerung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Schutz unbebauter Flächen im Außenbereich durch Nachverdichtung im Innenbereich,
- Extensive und intensive Dachbegrünung,
- Fassadenbegrünung,
- Begrünung von Tiefgaragendecken,
- Erhaltung von Gehölzen,
- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers im Wohngebiet,
- Neupflanzung von Gehölzen,
- Begrünung nicht überbaubarer Flächen im Wohngebiet,
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem - insbesondere im Nordteil - bereits vorhandene Flächen mit Baurecht für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas so viel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sind Stellplätze mit luft- und wasserdurchlässigem Belag herzustellen. Zudem wird das gesamte anfallende Regenwasser im Allgemeinen Wohngebiet auf den Grundstücken vollständig versickert.

Im Hinblick auf die Errichtung von Dachgärten wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) intensiv mit Gehölzen der Vorschlagsliste **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu begrünen sind. Zusätzlich sind mindestens 30 % der Dachflächen in den Baufenstern 1 und 2 (WA) extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten. Aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächen-abflusses des Regenwassers sollen die Dachflächen in dem Baufenster 3 (WA) zu 80 % extensiv begrünt werden. Ebenso sind Flachdächer von Nebenanlagen extensiv zu begrünen. Zusätzlich wird die Begrünung von Fassaden festgesetzt.

Durch die Dach- und Fassadenbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei durch lokale und regionale Einflüsse gekennzeichneten Wetterlagen) erreicht.

In gleichem Maße wirkt sich auch die festgesetzte Begrünung von Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude aus.

Durch die Festsetzung, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ Gehölze einen Flächenanteil von mindestens 50 % durch Erhaltung aufweisen müssen, erfolgt zwar eine Reduzierung des Gehölzanteils, jedoch wurde dieser bereits durch eine Waldersatzaufforstung auf einer Fläche von 8.518 m² in der Gemarkung Hochheim, Flur 63, Flurstück 139 kompensiert. Die Aufforstung für den Verlust der Waldbestände innerhalb des Geltungsbereichs wurde mit Bescheid vom 22.09.2021 von der Forstbehörde bereits abgenommen.

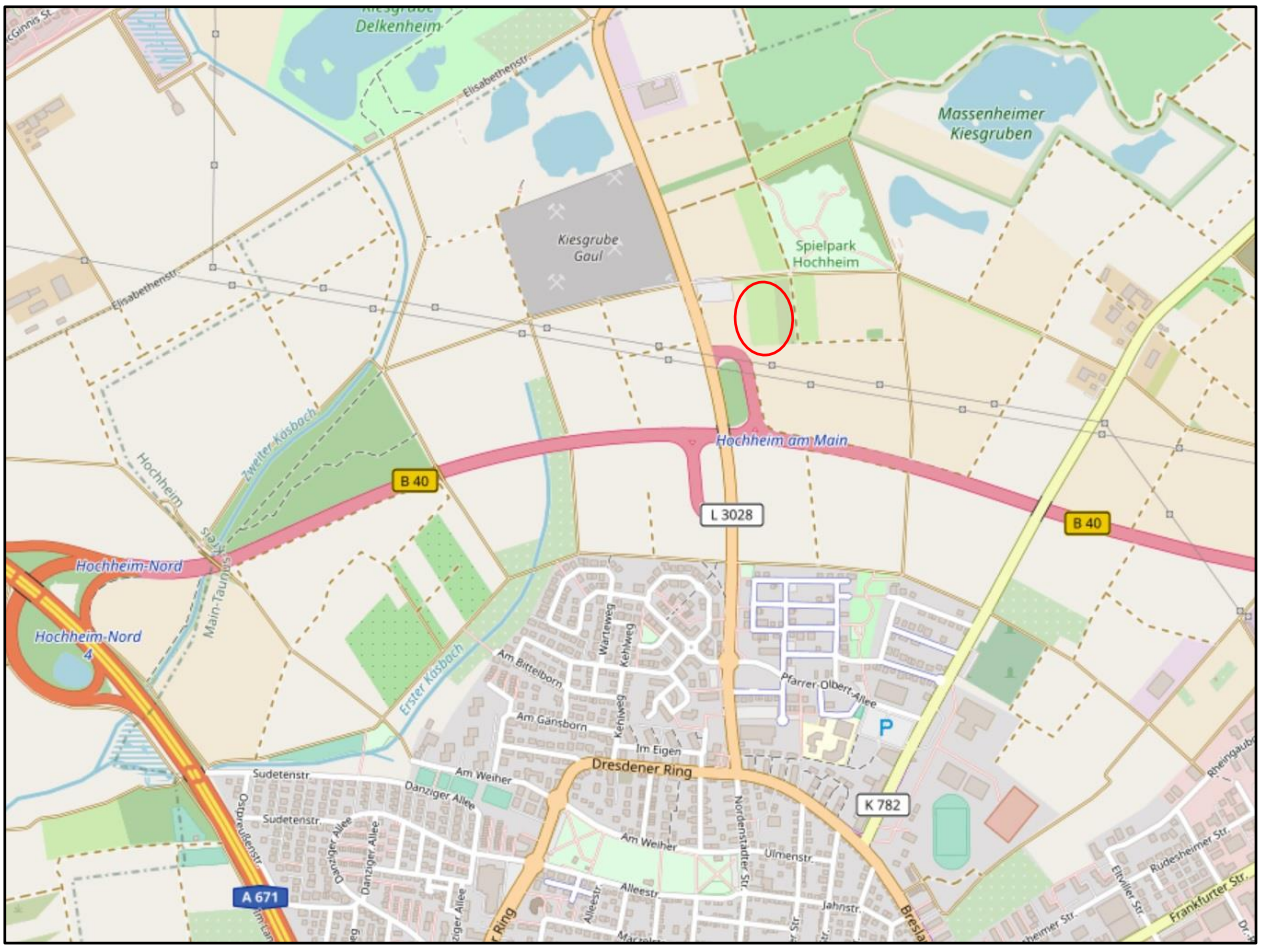


Abbildung 13: Lage der Ersatzaufforstungsfläche

Die derzeitige Waldfläche im Plangebiet wird somit im Rahmen der Planung in eine Grünfläche „Parkanlage“ umgewandelt. Die Fläche kann durch Wege, Aufenthalt- und Spielflächen zukünftig für die Bewohner von Hochheim „erlebbar“ gemacht werden und behält dennoch ihre Funktion als klimatisch wirksame Fläche innerhalb des Stadtgebietes. Im Bereich des Regenrückhaltebecken sind keine Änderungen geplant, so dass hier die bestehenden Gehölze zur Erhaltung festgesetzt werden.

Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich.

Da mindestens 50% der Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben müssen, kann der Eingriff somit als vollständig kompensiert angesehen werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den in Nr. 1d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführten „anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ geht es nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um vernünftiger Weise in Betracht kommende anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung zu ziehen sind.

An dieser Stelle wird auf die Ausführungen in der Begründung (Kapitel 6.3) verwiesen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren verwendet.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichen aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Bebauungsplans soll der Bereich der Tennishalle (Sondergebiet) in der Pfarrer-Olbert-Allee städtebaulich neu geordnet und eine Wohnbebauung entwickelt werden. Hierzu soll die Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert und das städtebauliche Einfügen der Neubebauung in die umgebende Wohnbebauung gewährleistet werden.

Weiterhin soll die im Bereich der Waldfläche an der Massenheimer Landstraße (südlich des Wasserturms) bestehende innerörtliche Waldfläche zu einem Park umgestaltet und ein Jugendhaus sowie ein Basketballfeld errichtet werden.

Der Standort des Vorhabens liegt im Norden von Hochheim zwischen der Pfarrer-Olbert-Allee und dem Prälat-Briefs-Weg sowie zwischen dem Sportplatz und der Massenheimer Landstraße, welche beide Teilgebiete verbindet. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,3 ha, wobei der Nordteil (7.341 m²) und der Bereich des Wasserturms (793 m²) bereits bebaut sind. Hinzu kommen bereits versiegelte Flächen in Form von Straßen, Parkplätzen und Wege. Bis auf die Wege und das Regenrückhaltebecken ist der Waldbereich bislang unbebaut. Durch die Planung werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Die Umweltbelange werden im Rahmen der Planung durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen berücksichtigt:

- Nachverdichtung im Innenbereich
- Keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen
- Beschränkungen zu überbaubaren Flächen im geplanten Wohngebiet
- Beschränkung der Vollgeschosse und Gebäudehöhen bei Neubauten
- Gestaltungs- und Bepflanzungsfestsetzungen
- Erhaltung von Gehölzen
- Erstellung eines Fachgutachtens zum Artenschutz
- Beschränkung der überbaubaren Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Begrünung von Tiefgaragendecken
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Artenschutzmaßnahmen.

Durch diese Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich minimiert. Für den Verlust von Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs wurde bereits im Vorfeld eine Ersatzaufforstungsfläche mit einer Größe von 8.518 m² angelegt, welche mit Bescheid vom 22.09.2021 von der zuständigen Forstbehörde bereits abgenommen worden ist. Da mindestens 50% der Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben müssen, kann der Eingriff somit als vollständig kompensiert angesehen werden.

3.4 Referenzliste der Quellen

Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform www.biologischevielfalt.de.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, www.umweltministerium.hessen.de

HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Bundesverband GebäudeGrün e.V. (BuGG): BuGG-Fachinformation „Geeignete Gehölze für Dachbegrünungen“; 2. Auflage 2020.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

- Geoportal.hessen.de
- Bodenviewer.hessen.de
- Gruschu.hessen.de
- Natureg.hessen.de

Weitere Quellen siehe Fachgutachten.

Hochheim am Main
wein & sektstadt

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

Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung auf das Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten

- E R G E B N I S B E R I C H T -

Stand:
07.12.2020
Redaktionell überarbeitet:
12.02.2021

Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

Bearbeitung:
Dipl. Biol. Matthias Fehlow
Dipl.-Geograph / Stadtplaner AKH Ulrich Stüdemann

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS, AUFGABENSTELLUNG 3

2 ERGEBNISSE 4

2.1 Bestandsbeschreibung 4
2.2 Fledermäuse 6
2.3 Vögel 6
2.4 Reptilien 8
2.5 Amphibien 8

3. ZUSAMMENFASSUNG 9

4. LITERATUR 9

1. ANLASS, AUFGABENSTELLUNG

Untersucht wurde der ca. 2,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIX „Am Wasserturm“ - 1. Teiländerung am nördlichen Ortsrand von Hochheim am Main. Das Gebiet liegt an der Massenheimer Landstraße und umfasst den Bereich rund um die Tennishalle der Internationalen Tennisschule nördlich der Pfarrer-Olbert-Allee und den Parkplatz und das anschließende Waldgebiet südlich des Wasserturms und östlich der Massenheimer Landstraße (siehe Abbildung 1). In der westlichen Fläche nördlich der Pfarrer-Olbert-Allee ist nach Abriss der Tennishalle der Bau von Wohnhäusern geplant. Im östlichen Teilgebiet ist die Umgestaltung der Waldfläche zu einem Park und der Bau eines Jugendzentrums geplant.

Abbildung 1: Übersichtsplan des Geltungsbereichs

Durch die Untersuchung soll abgeschätzt werden, ob im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden können. Dafür wird für diese Gruppen eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Anhand der Biotopausstattung des Gebiets werden die möglicherweise oder sicher vorkommenden Arten aufgeführt und das Risiko einer Tötung von Tieren dieser Arten und einer Zerstörung ihrer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten abgeschätzt. Nahrungs- bzw. Jagdhabitate müssen nur berücksichtigt werden, wenn lokale Populationen dieser Arten wesentlich von diesen Habitaten abhängig sind.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Außerdem dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Säugetierarten für streng geschützte Reptilien und Amphibien sowie für alle streng oder besonders geschützten europäischen Brutvogelarten.

Die Potenzialabschätzung basiert auf einer Begehung der Fläche am 30. November 2020.

2 ERGEBNISSE

2.1 Bestandsbeschreibung

Abbildung 2: Die Fläche östlich der Massenheimer Landstraße

Das ca. 1,4 ha große, südliche Teilgebiet liegt östlich der Massenheimer Landstraße zwischen dem Wasserturm und dem Breslauer Ring. Es umfasst den großen Parkplatz entlang der Massenheimer Landstraße und ein östlich daran anschließendes waldartiges Gehölz. In diesem Gehölz stehen neben vielen jungen Laubbäumen auch mehrere große Eichen, Buchen, Eschen, Weiden, Robinien, Bergahorne, Fichten Kiefern und Douglasien. Der Unterwuchs besteht aus einer dichten Strauchschicht aus vielen jungen Laubbäumen der oben erwähnten Arten sowie Weißdorn, Hasel, Schwarzem Holunder, Brombeere und weiteren Straucharten (siehe Abbildung 2).

Abbildung 3: Dichter waldartiger Bestand östlich der Massenheimer Landstraße

Innerhalb des Gehölzes liegen viele gefällte und durch natürliche Ursachen umgestürzte Bäume und große Äste. Durch diesen großen Vorrat an liegendem Totholz am Boden ist das Wäldchen an vielen Stellen sehr dicht und schwierig zu begehen (Abbildung 3).

Abbildung 4: Regenrückhaltebecken südöstlich des Wasserturms

Im nördlichen Teil der Fläche liegt südöstlich des Wasserturms in einer Mulde ein Regenrückhaltebecken mit einem dichten Schilfbestand und einer zum Zeitpunkt der Begehung nur kleinen offenen Wasserfläche von ca. 15 bis 20 m² Ausdehnung (siehe Abbildung 4).

Abbildung 5: Die Tennishalle westlich der Massenheimer Landstraße

Das nördliche Teilgebiet liegt westlich der Massenheimer Landstraße und nördlich der der Pfarrer-Olbert-Allee und ist ca. 0,9 ha groß. Auf dem Grundstück steht ein Wohnhaus und die ca. 3.000 m² große Tennishalle mit einem auf der Ostseite davor angebauten Restaurant. Der Rest der Fläche besteht aus gepflasterten Parkplätzen und intensiv gemähten Rasenflächen mit einzelnen Laub- und Nadelbäumen. Bei den Bäumen auf dem Grundstück handelt es sich vorwiegend um Robinien, Bergahorn, Hainbuchen, Kiefern und Fichten bzw. Blaufichten (siehe Abbildung 5).

2.2 Fledermäuse

Es wurden keine speziellen Untersuchungen zur Fledermausfauna im Gebiet durchgeführt. Im Teilgebiet 1 sind durch die dichten, waldartigen Gehölze mit vielen alten Bäumen und einer dichten Strauchschicht sowie dem kleinen Gewässer sehr günstige Nahrungshabitate für Fledermäuse vorhanden.

Abbildung 6: Große Spechthöhle in einer Buche östlich der Massenheimer Landstraße

Es ist zu erwarten, dass hier zumindest Jagdgebiete für die im Siedlungsraum noch häufigen Fledermausarten wie Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) liegen, die beide als typische Gebäudefledermäuse in der Umgebung auch günstige Sommerquartiere in älteren Häusern vorfinden. Auch der Ende des 19. Jahrhunderts gebaute Wasserturm am Nordrand der Fläche bietet möglicherweise geeignete Quartiere für diese Arten. Bei der Untersuchung wurde außerdem eine tiefe, ältere Grünspechthöhle in einer Buche gefunden (siehe Abbildung 6), die sich ebenfalls als mögliches Sommerquartier für Fledermäuse eignet.

In den teilweise großen Laubbäumen im Gebiet könnten durchaus noch weitere, versteckt oder im Kronenbereich liegende Specht- oder Fäulnishöhlen vorhanden sein, die hier mögliche Quartiere dieser Fledermäuse bilden könnten. Vor einer möglichen Fällung von Bäumen im Gebiet sollte der Baumbestand unbedingt noch einmal genau auf Baumhöhlen kontrolliert werden und die vorhandenen Höhlen dann mit einer Endoskopkamera genau auf Besatz untersucht werden, um eine Tötung von Individuen auszuschließen und eventuell verloren gehende Quartiere zu ersetzen.

Im Teilgebiet 2 wurden dagegen keine möglichen Quartiere für Fledermäuse gefunden. Die Tennishalle und die daran angebaute Gaststätte, aber auch das moderne Wohnhaus im Osten der Fläche weisen keine Spalten oder Schlitze auf, die als Einflugöffnungen in die Gebäude in Frage kommen würden. Auch Außenverkleidungen mit erreichbaren Hohlräumen dahinter sind an den Gebäuden nicht vorhanden. In keinem der wenigen Bäume auf dem Grundstück wurden Nistkästen oder Baumhöhlen gefunden. Da das Teilgebiet zum größten Teil aus versiegelten Flächen oder intensiv gemähten Zierrasen mit nur wenigen Einzelbäumen besteht, sind hier auch keine wertvolleren Nahrungshabitate für Fledermäuse zu erwarten.

2.3 Vögel

Es wurden bei der Übersichtsbegehung insgesamt 19 Vogelarten im Teilgebiet 1 nachgewiesen (siehe Tab. 1). Zusätzlich ist hier in der Brutzeit mit mehreren, weiteren Vogelarten zu rechnen, die sich als Zugvögel Ende November schon in ihren Winterquartieren befinden. Zumindest für die meisten der aktuell nachgewiesenen Arten sind aber aufgrund der ausgesprochen günstigen Habitate Bruten innerhalb des waldartigen Gehölzbestandes des Teilgebiets 1 zu erwarten.

Art	Wissenschaftlicher Name	BNatSchG	Erhaltungszustand	EU-VSRL	Rote Liste HE 2014	Rote Liste D 2015	TG 1	TG 2
Amsel	*Turdus merula*	§		-	-	-	X	X
Blaumeise	*Parus caeruleus*	§		-	-	-	X	-
Buchfink	*Fringilla coeleps*	§		-	-	-	X	-
Buntspecht	*Dendrocopos major*	§		-	-	-	X	-
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	§		-	-	-	X	-
Elster	*Pica pica*	§		-	-	-	X	X
Grünfink	*Carduelis chloris*	§		-	-	-	X	-
Grünspecht	*Picus viridis*	§§		-	-	-	X	-
Halsbandsittich	*Psittacula krameri*	§		-	-	-	X	-
Kleiber	*Sitta europaea*	§		-	-	-	X	-
Kohlmeise	*Parus major*	§		-	-	-	X	X
Mäusebussard	*Buteo buteo*	§§		-	-	-	X	-
Rabenkrähe	*Corvus corone*	§		-	-	-	X	-
Ringeltaube	*Columba palumbus*	§		-	-	-	X	X
Rotkehlchen	*Erithaculus rubecula*	§		-	-	-	X	-
Singdrossel	*Turdus philomenos*	§		-	-	-	X	-
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	§		-	V	-	X	-
Wacholderdrossel	*Turdus pilaris*	§		-	-	-	X	-
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	§		-	-	-	X	-

Tabelle 1: Artenliste der Vögel im Planungsgebiet

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG

VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):

I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)

Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfaden Artenschutz vom März 2014, grün = günstig, gelb = unzureichend

RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014

RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2015

TG 1 & 2: Nachweis der Arten im Teilgebiet 1 und Teilgebiet 2

Durch Nestfunde und den Fund einer Spechthöhle konnten hier zumindest für die Amsel, den Grünspecht, die Ringeltaube, die Singdrossel, den Zaunkönig sowie eine - anhand des Nestes nicht näher bestimmte - Grasmückenart Bruten in der Fläche nachgewiesen werden. Während 17 der beobachteten Vogelarten ungefährdet sind und in Hessen günstige Erhaltungszustände aufweisen wird der Erhaltungszustand des auf der hessischen Vorwarnliste geführten Stieglitzes und der Wacholderdrossel in Hessen als ungünstig eingestuft. Der im Teilgebiet 1 beobachtete Grünspecht ist in Deutschland streng geschützt.

Insgesamt bildet das Teilgebiet 1 einen für eine, innerhalb des Siedlungsgebietes liegende Fläche ausgesprochen reich strukturierten Lebensraum für Brutvögel, in dem eine hohe Anzahl von Brutrevieren und auch eine hohe Artenvielfalt zu erwarten ist.

Um den genauen Wert der Fläche für die lokale Brutvogelfauna zu ermitteln, sollte im kommenden Frühjahr eine genaue Erfassung der Brutreviere aller hier brütenden Vogelarten mit fünf oder sechs Begehungen während der Brutzeit zwischen April und Juni durchgeführt werden.

In der deutlich einförmiger strukturierten Teilfläche 2 wurden dagegen nur vier Vogelarten nachgewiesen. In einer Hainbuche westlich der Tennishalle wurde ein Nest der Elster gefunden, diese Art hat hier also in den letzten Jahren auch gebrütet. Ansonsten weist die Teilfläche nur wenige geeignete Bruthabitate für einzelne Vogelarten auf und hat insgesamt sicher nur eine geringe Bedeutung für die lokale Avifauna.

Fällungen von Bäumen auf den beiden Teilflächen im Zuge von Baumaßnahmen sollten nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Um eine Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Arbeiten innerhalb der Brutzeit zu vermeiden ist eine Untersuchung im jeweiligen Einzelfall nötig.

Bei einer Fällung von Bäumen mit Naturhöhlen müssen diese zerstörten Brutplätze durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen in der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

2.4 Reptilien

Eine Erfassung von Reptilien ist bei einer Begehung der beiden Teilflächen im November nicht möglich, da alle bei uns vorkommenden Arten sich zu dieser Zeit schon in ihren Winterquartieren befinden. Innerhalb der beiden untersuchten Teilflächen sind aber günstigen Lebensräume für Reptilien vorhanden. Allenfalls wäre in den dichten, waldartigen Gehölzbeständen innerhalb der Teilfläche 1 ein Vorkommen von einzelnen Exemplaren der auch im Siedlungsraum manchmal häufigen Blindschleiche (*Anguis fragilis*) möglich. Andere Arten sind wegen des Mangels an besonnten Habitatstrukturen und der isolierten Lage der beiden Teilflächen hier her nicht zu erwarten.

2.5 Amphibien

Das Regenrückhaltebecken im nördlichen Teilgebiet 1 bildet ein ausgesprochen günstiges Laichgewässer für Amphibien. In dem relativ flachen Becken ist ein Vorkommen von Fischen als Prädatoren für die Amphibien unwahrscheinlich. Durch viel Totholz im Becken und den Schilfbestand an der Nordseite sind hier außerdem günstige Verstecke für Molche, ihre Larven oder auch die Kaulquappen von Froschlurchen vorhanden. Außerdem bilden die umliegenden Gehölze mit dichtem Unterwuchs und viel liegendem Totholz ideale Landlebensräume für Amphibien. Wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit konnten hier zwar aktuell keine Amphibien mehr nachgewiesen werden, ein Vorkommen von Arten wie dem Bergmolch (*Triturus alpestris*), dem Teichmolch (*Triturus vulgaris*) oder auch dem Grasfrosch (*Rana temporaria*) ist hier aber trotz der isolierten Lage des Beckens durchaus möglich.

Vor einem Beginn möglicher Baumaßnahmen zur Anlage der geplanten Parkanlage muss das Becken genauer auf Vorkommen von Amphibien untersucht werden, um diese Tiere dann gegebenenfalls vor Beginn der Bauarbeiten abfangen und umsiedeln zu können.

3. ZUSAMMENFASSUNG

Für Fledermäuse ist auf der Ebene des Bebauungsplans eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen bei Eingriffen in die Gehölzbestände nicht auszuschließen. Vor einer Fällung von größeren Bäumen im Gebiet müssen diese noch einmal genau nach möglichen Quartieren abgesucht werden.

Auch bei den Vögeln ist bei Eingriffen in die Baumbestände vor Allem im Teilgebiet 1 mit dem Wegfall von Nistmöglichkeiten in den größeren Bäumen, Sträuchern und den großen Mengen an Totholz im Gebiet sowie in einzelnen Spechthöhlen in den größeren Laubbäumen zu rechnen. Um eine Störung von Vogelbruten in den dichten Gehölzen des Teilgebiets 1 zu vermeiden ist es wichtig, Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Flächen vorher genau auf Hinweise auf Vogelbruten untersucht werden.

Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet konnten wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit nicht festgestellt werden. Allerdings ist hier zumindest für einige Amphibienarten ein sehr gut geeignetes Regenrückhaltebecken mit angrenzenden, günstigen Landlebensräumen im Teilgebiet 1 vorhanden, das vor möglichen Baumaßnahmen unbedingt in einer genaueren Untersuchung auf Vorkommen kontrolliert werden sollte.

4. LITERATUR

AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens, 6. Fassung, Stand 01.11.2010. Wiesbaden, 84 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (1998): Rote Liste der gefährdeten Tiere Deutschlands. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55, Bonn Bad-Godesberg: 252-254.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.)(2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell. 525 S.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 5. Fassung, 30.11.2015. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.

KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien. Hessens. Teilwerk I, Säugetiere, 3. Fassung, Stand Juli 1995.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLUCKY, R. & SCHLÜPMANN, M. (2009b): Rote Liste der Kriechtiere. In: HAUPT, H; LUDWIG, G; GRUTTKE, H; BINOT-HAFKE, M; OTTO, C. & PAULY, A. (Bearb.): Rote Liste gefährdeter Tiere Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Münster (Landwirtschaftsverlag). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 257-288.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., & SUDFELD, C. (HRSG.: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfszell.

WERNER, M. et al. (in Vorb.): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens - 10. Fassung, Stand 2014 in WERNER et al (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G., HORMANN, M & STIEFEL, D. (BEARB.) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. Frankfurt: 29 S.

Kronberg den 07.12.2020

Matthias Fehlow

Redaktionell überarbeitet (12.02.2021)

Ulrich Stüdemann

Ergebnisbericht

zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm 1. Änderung“ in Hochheim auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten vom 19.04. bis zum 19.07.2021

im Auftrag der

Stadt Hochheim

bearbeitet von

GPM
Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus
Dipl. Biol. Matthias Fehlow
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

13.08.2021

1 Anlass, Aufgabenstellung

Untersucht wurde der Geltungsbereich des B-Plans XIX „Am Wasserturm 1. Ä.“ in Hochheim. In diesem Gebiet soll auf der ca. 1,3 ha großen, waldartigen Fläche ein Park mit Jugendzentrum angelegt werden.

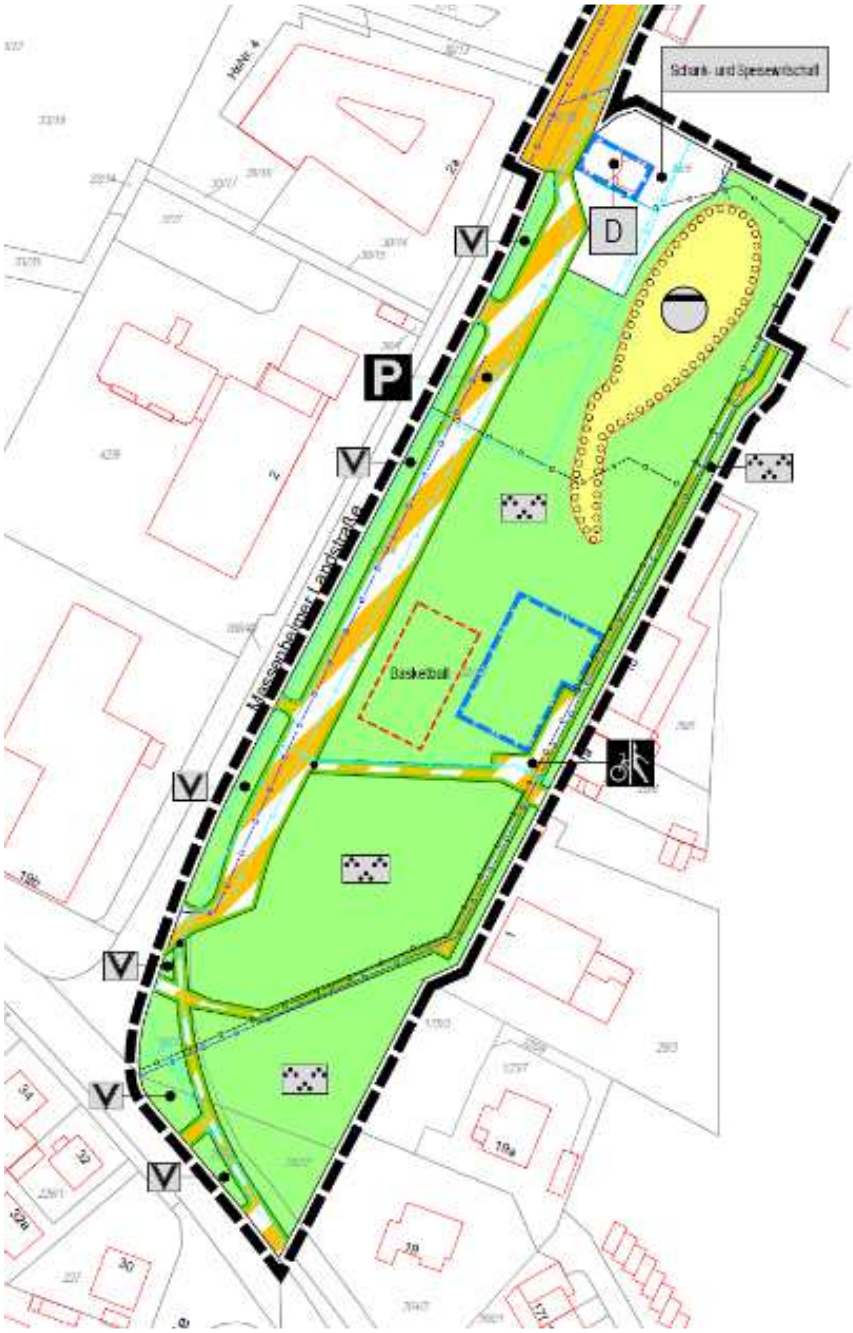


Abb. 1: Übersichtsplan des Geltungsbereiches des B-Plans XIX „Am Wasserturm 1. Ä.“ in Hochheim

Durch die Untersuchung soll abgeschätzt werden, ob im Rahmen der Fällung von Bäumen und Sträuchern in der Fläche im Zuge einer möglichen Baufeldfreimachung bzw. im zuge der geplanten Erweiterung des als Wasserspeicher genutzten Teiches im nördlichen Teil der Fläche besonders oder streng geschützte Vögel, Reptilien oder Amphibien getötet oder ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten. Nach einer im Vorfeld durchgeführten Potenzialabschätzung (WOLF & FEHLOW 2020) wurden die Vorkommen auf der Fläche zwischen dem 19. April und dem 19. Juli an sieben Begehungsterminen genauer untersucht.

Alle in Deutschland vorkommenden, europäischen Brutvogelarten sind nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 entweder besonders oder streng geschützt. Danach sind sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Individuen dieser Vogelarten (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Außerdem dürfen die Vögel auch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit nicht erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für alle streng geschützten Wirbeltierarten.

Abb. 2: Die Westseite der Fläche von Süden aus gesehen, 09.08.2021

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Begehungen am 19. und 27. April, am 10. und 17. Mai, am 03., 09. und 10. (nachts) Juni, am 19. Juli und am 09. August 2021 zusammengefasst und kurz bewertet.

2 Ergebnisse

2.1 Die untersuchte Fläche

Die ca. 1,3 ha große Fläche liegt östlich der Massenheimer Landstraße zwischen dem Wasserturm bzw. der Astrid-Lindgren-Schule und dem Breslauer Ring. Es umfasst den großen Parkplatz entlang der Massenheimer Landstraße (Abb.2) und ein östlich daran anschließendes waldartiges Gehölz. In diesem Gehölz stehen neben vielen jungen Laubbäumen – meist Robinienaufwuchs - auch mehrere große Eichen, Buchen, Eschen, Linden, Weiden, Robinien, Bergahorne, Fichten, Kiefern und Douglasien.

Abb. 3: Der Südteil des waldartigen Bestandes, 09.08.2021

Der Unterwuchs besteht teilweise aus einer dichten Strauchschicht aus Weißdorn, Hasel, Faulbaum, Schwarzem Holunder, Brombeere und weiteren Straucharten. Innerhalb des Gehölzes wurden im Vergleich zur Potenzialbewertung 2020 aber viele Bäume aus Verkehrssicherungsgründen gefällt und größere Mengen an Sträuchern und liegendem und stehendem Totholz entfernt. Dadurch sind in der Mitte der dichteren Gehölzstrukturen jetzt auch große offene Bereiche (siehe Abb. 3).

Im nördlichen Teil der Fläche liegt südöstlich des Wasserturms in einer Mulde ein künstlich angelegtes Regenrückhaltebecken mit einem dichten Schilfbestand und einer zum Zeitpunkt der Begehungen nur kleinen offenen Wasserfläche von ca. 20 bis 40 m² Ausdehnung (siehe Abb. 4). Dieses Becken wird als Wasserspeicher für einen Teil des Regenablaufwassers der Dächer der Schulgebäude genutzt.

Abb. 4: Der kleine Teich südöstlich des Wasserturms, 09.08.2021

2.2 Vögel

2.1. Material und Methode

Es wurde das gesamte Artenspektrum der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brut- und Gastvogelarten bearbeitet. Bei allen Vogelarten wurden sämtliche Brutreviere innerhalb des Gebietes genau kartiert und auch in der Ergebniskarte dargestellt (siehe Karte 1 im Anhang).
Die Siedlungsdichteuntersuchung erfolgte in Anlehnung an die Revierkartierung nach der Methode von ERZ et al. (1968) bzw. OELKE (1970, 1975) nach SÜDBECK et al. (2005). Bei dieser Methode werden in erster Linie revierverteidigende, nicht koloniebildende Singvögel sowie Nichtsingvögel mit ähnlichem Verhalten (Spechte, Tauben) berücksichtigt.
Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden bei sechs Begehungen in den frühen Morgenstunden und einer Nachtbegehung im Zeitraum zwischen dem 19. März und dem 10. Juni 2021 sämtliche anwesenden Vogelindividuen registriert. Dabei wurde besonders auf revieranzeigende Verhaltensweisen wie Gesang, Revierkämpfe, Futtereintrag oder grade flügge Jungvögel geachtet. Alle Beobachtungen wurden auf Tageskarten des UG eingetragen. Aus den Tageskarten wurden dann Artkarten für die einzelnen Vogelarten erstellt, auf denen sich dann über die sogenannten Papierreviere die Siedlungsdichte dieser Arten auf der Fläche ablesen lässt (siehe Karte 1 im Anhang).
In der Artenliste wurde zwischen Brutvögeln (B), möglichem Brüten bzw. Brutverdacht (BV), Nahrungsgästen (G), die die Flächen zur Nahrungssuche oder Rast nutzen und Überfliegern (Ü), die nur im Luftraum über dem Gebiet beobachtet wurden, unterschieden.
Die Nomenklatur richtet sich nach BAUSCHMANN et al. (2014).

2.2. Bestand

Es wurden insgesamt 23 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (siehe Tab. 1). Von neun Arten wurden auch durch Nestfunde oder die Beobachtung fütternder Altvögel oder grade ausgeflogener Jungvögel zumindest einzelne sichere Bruten im Gebiet bestätigt. Für acht weitere Arten liegen zudem Beobachtungen von mehrfach an derselben Stelle festgestellten, Revier anzeigenden Verhaltensweisen vor. Für diese Arten besteht damit ein starker Brutverdacht und sie werden im Weiteren ebenfalls als Brutvögel eingestuft. Damit wurden im Gebiet insgesamt 17 Brutvogelarten festgestellt.

Von den restlichen sechs Arten wurden der Buchfink, der Grünfink, der Haussperling und die Dohle nur bei der Nahrungssuche im Gebiet beobachtet. Diese Arten brüten wahrscheinlich in

den Gärten oder an Gebäuden in der Umgebung. Vom Fitis rasteten einige Exemplare hier nur auf dem Durchzug und der Mauersegler wurde nur bei der Jagd im Luftraum über dem Gebiet beobachtet.

Tabelle 1: Artenliste der Vögel in Gebiet des B-Plans B- Plans „Am Wasserturm“ in Hochheim

Art	**Wissenschaftlicher Name**	**BNatSchG**	**EHZ**	**EU-VSRL**	**RLH 2014**	**RLD 2015**	**Status**
Amsel	*Turdus merula*	§		-	-	-	B
Blaumeise	*Parus caeruleus*	§		-	-	-	B
Buchfink	*Fringilla coeleps*	§		-	-	-	G
Buntspecht	*Picus viridis*	§		-	-	-	BV
Dohle	*Corvus monedula*	§		-	-	-	G
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	§		-	-	-	BV
Elster	*Pica pica*	§		-	-	-	B
Fitis	*Phylloscopus trochillus*	§		-	-	-	G
Grünfink	*Carduelis chloris*	§		-	-	-	G
Halsbandsittich	*Psittacula krameri*	§		-	-	-	BV
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	§		-	-	-	BV
Haussperling	*Passer domesticus*	§		-	V	V	G
Kohlmeise	*Parus major*	§		-	-	-	B
Mauersegler	*Apus apus*	§		-	-	-	Ü
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	§		-	-	-	B
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	§		-	-	-	B
Rabenkrähe	*Corvus corone*	§		-	-	-	BV
Ringeltaube	*Columba palumbus*	§		-	-	-	B
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	§		-	-	-	B
Star	*Sturnus vulgaris*	§		-	-	3	BV
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	§		-	V	-	BV
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	§§		-	-	-	B
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	§		-	-	-	BV

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG
VSRL = EG-Vogelschutzrichtlinie Nr. 79/409/EG zum Schutz aller europäischen Vogelarten (02.04.1979):
I = Anhang I VSRL, Z = Artikel 4 (2) VSRL, W = Artikel 3 VSRL (wertgebende Art in Hessen)
Erhaltungszustand nach Hessischen Leitfaden Artenschutz vom März 2014, grün = günstig, gelb = unzureichend
RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2014
RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2015
Status = Status im Gebiet: B = sichere Brut belegt durch Nestfund oder fütternde Altvögel, BV = Brutrevier belegt durch mehrfachen Reviergesang an derselben Stelle, Revierkämpfe oder sonstige Revier anzeigende Verhaltensweisen, G = Gastvogel im Untersuchungsgebiet (Nahrungsgast), Ü = Überflug, Art wurde nur im Luftraum über dem Gebiet beobachtet

Es handelte sich bei den Brutvögeln Arten mit Freinestern in Bäumen wie Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Stieglitz und Turmfalke, Gebüschbrüter wie Amsel und Mönchsgrasmücke und Brutvögel in bodennaher, dichter Vegetation wie Nachtigall, Rotkehlchen und Zilpzalp. Außerdem sind hier Höhlenbrüter wie Blau- und Kohlmeise, Halsbandsittich und Star mit jeweils mehreren Brutpaaren vertreten und mit dem Hausrotschwanz brütet ein Halbhöhlenbrüter an den Gebäuden rund um den Wasserturm.

Die meisten festgestellten Brutvogelarten weisen in Hessen noch günstige Erhaltungszustände auf (WERNER et al. 2014) und werden auch nicht in der hessischen Roten Liste aufgeführt. Nur der mit einem Paar im Untersuchungsgebiets nachgewiesene Stieglitz besitzt in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand und der bundesweit gefährdete Star brütet hier mit mindestens drei Brutpaaren. Der streng geschützte Turmfalke wurde hier ebenfalls mit einem Brutpaar festgestellt, das einen Horst in einer großen Kiefer am Ostrand der Fläche zur Brut nutzte.

2.3 Ergebnisse der Untersuchung der Siedlungsdichte im Gebiet

Es wurden auf der untersuchten Fläche von insgesamt 33 Reviere der 17 Brutvogelarten nachgewiesen (siehe Tab. 2).

Tabelle 2: Siedlungsdichte der Vögel „Am Wasserturm“ in Hochheim

Deutsche Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Anz. Rev.**	**Rev./10 ha**
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	4	30,8
Ringeltaube	*Columba palumbus*	4	30,8
Halsbandsittich	*Psittacula krameri*	3	23,1
Kohlmeise	*Parus major*	3	23,1
Star	*Sturnus vulgaris*	3	23,1
Amsel	*Turdus merula*	2	15,4
Blaumeise	*Parus caeruleus*	2	15,4
Rotkehlchen	*Erithacus rubecula*	2	15,4
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	2	15,4
Buntspecht	*Dendrocopus major*	1	7,6
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	1	7,6
Elster	*Pica pica*	1	7,6
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	1	7,6
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	1	7,6
Rabenkrähe	*Corvus corone*	1	7,6
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	1	7,6
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	1	7,6
Summen		**33**	**254**

Anzahl Rev. = Anzahl der für die Art im Gebiet nachgewiesenen Brutreviere

Rev./10 ha = Siedlungsdichte hochgerechnet auf eine Referenzfläche von 10 ha

Die dominanten Arten im Untersuchungsgebiet sind die Mönchsgrasmücke und die Ringeltaube mit jeweils vier und Halsbandsittich, Kohlmeise und Star mit jeweils drei Brutrevieren im Untersuchungsgebiet. Die anderen Arten wurden jeweils nur mit ein bis zwei Revieren im Gebiet festgestellt.

2.4. Status und Bestandssituation der planungsrelevanten Brutvogelarten

Star (*Sturnus vulgaris*)
Grundinformation:
Der Star ist heute ein Teil- oder Kurzstreckenzieher, der in milden Wintern auch in großen Zahlen in Hessen überwintert. Stare brüteten als Höhlenbrüter in Wäldern, Parks, Alleen und Streuobstwiesen, nutzen aber sehr gerne auch Nistkästen oder Baumhöhlen im Siedlungsraum oder Nischen und Löcher an Gebäuden. Als teilweise Koloniebrüter können in günstigen Lebensräumen Dichten von über 50 Revieren/10 ha erreicht werden. Während der Brutzeit ernährt sich die Art vorwiegend von Insekten und anderen Wirbellosen, die bevorzugt auf kurzrasigen Flächen erbeutet werden. Im Spätsommer wird die Ernährung dann weitgehend auf Früchte umgestellt so dass es durch große Schwärme manchmal zu Schäden in Obst- und Weinbaugebieten kommt. Der Star ist in Hessen noch weit verbreitet und fehlt als Brutvogel nur in vollständig ausgeräumten Ackerlandschaften. Der Gesamtbestand wird mit mehr als 186.000 bis 243.000 Revieren angegeben (HGON 2010), wegen starker Bestandsrückgänge wird sein Erhaltungszustand in Hessen zwar noch als günstig aber als sich verschlechternd angegeben. In Deutschland wird die Art seit 2016 wegen starker Abnahme als gefährdet eingestuft.
Vorkommen im Untersuchungsgebiet:
Es wurden mindestens drei Brutreviere der Art in den hohen Bäumen innerhalb der Fläche bestätigt. Die Bruthöhlen lagen offenbar relativ hoch in den Baumkronen und wurden nicht gefunden.

Stieglitz (Carduelis carduelis)
Grundinformation:
Der Stieglitz ist ein Teilzieher mit teilweise ausgeprägter Winterflucht, mitteleuropäische Brutvögel überwintern im Mittelmeerraum, nordeuropäische dagegen auch in Hessen. Stieglitze brüteten vorwiegend in strukturreichen, offenen und halboffenen Landschaften wie Streuobstwiesen, Brachflächen, Feldgehölzen oder Hecken, aber auch in Hausgärten oder Parks im in den Randbereichen von Siedlungen. Die Nester werden hier im Laub der äußeren Zweige von hohen Büschen oder Bäumen angelegt. Die mittleren Siedlungsdichten des Stieglitzes schwanken auch in günstigen Lebensräumen stark zwischen 0,2 und maximal 5,2 Brutpaaren/10 ha. Wichtige Habitatstrukturen für die Art sind Hochstaudenfluren, Brachen und Ruderalflächen, wo sie sich von Samen von Disteln, Kletten und verschiedenen Strauch- und Baumarten ernährt. Mit Ausnahme der geschlossenen Waldgebiete ist der Stieglitz noch in ganz Hessen flächendeckend verbreitet. Der Gesamtbestand wird mit mehr als 30.000 bis 38.000 Revieren angegeben (HGON 2010), wegen starkem Bestandsrückgang wird er als rückgängig und sein Erhaltungszustand als ungünstig eingestuft.

Vorkommen im Untersuchungsgebiet:
Ein Brutrevier des Stieglitzes wurde in den hohen Bäumen im Zentrum des Gebietes festgestellt. Weitere Paare der Art brüten höchstwahrscheinlich bin den Gehölzen am Sportplatz direkt östlich des Untersuchungsgebietes, wo mehrfach singende Männchen der Art registriert wurden.

Turmfalke (Falco tinnunculus)
Grundinformation:
In Hessen kommt der Turmfalke ganzjährig als häufiger Stand- und Strichvogel vor, hierzu gesellen sich ab Oktober Wintergäste aus nordöstlichen Populationen. Er bewohnt offene strukturreiche Kulturlandschaften, oft in der Nähe menschlicher Siedlungen. Selbst in großen Städten fehlt er nicht, dagegen meidet er geschlossene Waldgebiete. Als Brutplätze werden Felsnischen und Halbhöhlen an natürlichen Felswänden, Steinbrüchen oder Gebäuden (z.B. an Hochhäusern, Scheunen, Ruinen, Brücken), aber auch alte Krähennester in Bäumen ausgewählt. Regelmäßig werden auch Nistkästen angenommen. Bevorzugte Beutetiere sind Kleinnager (vor allem Feldmäuse), die durch Spähflug (Rütteln) oder von einer Sitzwarte aus geschlagen werden. Als Nahrungsgebiete suchen Turmfalken Flächen mit niedriger Vegetation wie Dauergrünland, Äcker und Brachen auf. In optimalen Lebensräumen beansprucht ein Brutpaar ein Jagdrevier von nur 1,5-2,5 km² Größe.
Der Turmfalke ist in Hessen in allen Landesteilen nahezu flächendeckend verbreitet und fehlt nur in den größten geschlossenen Waldgebieten. Der Gesamtbestand schwankt in Abhängigkeit zur Kleinsäugerdichte stark und wird auf etwa 3.500 bis 6.000 Reviere geschätzt (HGON 2010). Die Art ist zwar streng geschützt, in Hessen aber nicht selten und wird nicht als gefährdet oder rückläufig geführt.
Vorkommen im Untersuchungsgebiet:
Ein Brutpaar des Turmfalken besetzte einen Horst in einer alten Kiefer am Ostrand der Fläche, wo beide Altvögel mehrfach bei der Kopula und später beim Brüten beobachtet wurden. Da hier später aber keine Jungvögel nachgewiesen werden konnte, war die Brut offenbar nicht erfolgreich bzw. scheiterte aus unbekannten Gründen.

2.4 Bewertung der Ergebnisse

Die Brutvogelfauna im Gebiet ist mit 17 Arten sehr artenreich für einen innerstädtischen Gehölzbestand. Die vielen älteren Bäume und die teilweise immer noch dichte Strauchschicht innerhalb der relativ störungsarmen Fläche sind mit insgesamt 33 Brutrevieren auch ausgesprochen dicht besiedelt. Bei den meisten nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich zwar um in Hessen noch ungefährdete Arten mit günstigen Erhaltungszuständen, die als Kulturfolger gerne und teilweise in höheren Dichten innerhalb oder zumindest am Rand des Siedlungsraumes brüten. Bemerkenswert sind hier aber die Brutvorkommen des streng geschützten Turmfalken und des gefährdeten Stars, aber auch die Brut des Stieglitzes, der in Hessen einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist. Die teilweise sehr dichten Strauchbestände sind hier sicher der Grund für die erfolgreiche Brut der eher störungsanfälligen Nachtigall im

Gebiet. Aber auch das Vorkommen von fünf typischen Höhlenbrütern, die hier insgesamt 12 Brutreviere besetzten, unterstreicht die hohe Bedeutung dieser Fläche für die lokale Avifauna. Notwendige weitere Fällungen von Bäumen in der Fläche im Zuge der geplanten Baumaßnahmen sollten möglichst nur im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Eine Tötung von Vogelindividuen ist bei Arbeiten außerhalb der Brutzeit unwahrscheinlich und daher nicht zu befürchten. Der Verlust von als Bruthabitat geeigneten Baumhöhlen sollte nach den Fällungen durch das Anbringen von Nistkästen ausgeglichen werden.

3 Reptilien

3.1. Material und Methode

Bei den Begehungen am 03. und 9. Juni und am 19. Juli wurden alle als Lebensräume für Reptilien geeigneten Randstrukturen innerhalb der Fläche langsam abgelaufen und nach Vorkommen von Reptilien abgesucht. Außerdem wurden am Boden liegende Bretter, Baumstämme und Rindenstücke vorsichtig umgewendet und darunter nach Reptilien bzw. besonders der Blindschleiche gesucht.

3.2. Bestand

Es wurden bei keiner der Kontrollen Reptilien innerhalb der Fläche nachgewiesen. Zwar kann ein Vorkommen der versteckt lebenden und schwierig nachzuweisenden Blindschleiche (*Anguis fragilis*) auf der Fläche nicht vollständig ausgeschlossen werden, weitere Arten kommen hier aber höchstwahrscheinlich nicht vor.

3.3 Bewertung der Ergebnisse

Wegen des Fehlens von Nachweisen von Reptilien in der durch Straßen und bebautes Gebiet relativ isolierten Fläche besitzt sie wahrscheinlich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für diese Tiergruppe.

4 Amphibien

4.1. Material und Methode

Zur Erfassung der Amphibien wurde der kleine Teich im Nordteil der Fläche bei den ersten Begehungen auf adulte Frösche, Kröten oder Molche sowie Laich der Froschlurche kontrolliert.

Außerdem wurden am 19. April, am 9. August und bei einer Nachtbegehung am 10. Juni Käscherfänge am Teich durchgeführt, um Kaulquappen, Molche oder Molchlarven nachzuweisen. Bei der Nachbegehung wurde außerdem das Gewässer und seine Umgebung mit einer starken Taschenlampe abgeleuchtet und nach Amphibien im Wasser und in den Landlebensräumen abgesucht.

4.2. Bestand

Nachdem einzelne Teichmolche schon im Frühjahr in dem Tümpel im Nordteil des Gebietes beobachtet wurden, wurden bei der Nachtbegehung am 10. Juni 2021 sieben Teichmolche gekeschert und mindestens fünf weitere Exemplare mit der Taschenlampe beobachtet. Am 9. August wurde hier noch ein adultes Weibchen und mehrere Larven der Art gefangen. Der Teichmolch pflanzt sich also im Gewässer auch erfolgreich fort. Wegen der dichten Bestände von Schilf und der vielen im Wasser liegenden Äste war jeweils nur ein Teil des Gewässers einsehbar bzw. untersuchbar. Deshalb liegt der tatsächliche Bestand des Teichmolches im Teich sicher wesentlich höher, als diese Ergebnisse vermuten lassen.

Tabelle 3: Artenliste der Amphibien im Untersuchungsgebiet in Schwalbach 2020

Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Schutz und Gefährdung**				
		§ 7 BNatSchG	**Erhatungs-zustand**	**FFH**	**RLH 1995**	**RLD 2009**
Teichmolch	*Triturus vulgaris*	§	-	-	-	-

Schutz: §§ = streng geschützt, § = besonders geschützt nach § 7 BNatSchG
Erhaltungszustand der Reptilienarten Hessens (WERNER et al 2009): - = nicht bewertet
FFH =: Art der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie, - = nicht aufgeführt
RLH: gefährdete Art nach der Roten Liste Hessen, Stand 2010
RLD: gefährdete Art nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland, Stand 2008

Weiter Amphibienarten wurden im Gebiet nicht festgestellt. Der Teichmolch ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, ist aber bisher weder in Deutschland noch in Hessen gefährdet und weist in Hessen auch noch einen günstigen Erhaltungszustand auf. Trotzdem dürfen sowohl die adulten Tiere als auch die Eier und Larven der besonders geschützten Art nicht getötet und ihre Lebensstätten nicht zerstört werden.

4.3 Bewertung der Ergebnisse

Der kleine Tümpel südöstlich des Wasserturms ist durch das Fehlen von Fischen als Prädatoren, die geringe Wassertiefe und den kleinen Röhrichtbestand am Ufer ein günstiges und weitgehend feindfreies Reproduktionsgewässer für eine kleine bis mittelgroße Population des Teichmolches. Positiv wirken sich hier auch die dichten Gehölzbestände mit einer reich strukturierten Krautschicht in der direkten Umgebung des Gewässers aus. Damit finden die Molche hier günstige Landlebensräume und Winterquartiere in wenigen Metern Entfernung zum Laichgewässer vor. Das Gewässer besitzt deswegen einen relativ hohen Wert zumindest für die diese Art.

Eine zeitweilige Einleitung von Grundwasser aus der Baustelle in das Gewässer wird voraussichtlich nicht zu einer stärkeren Beeinträchtigung dieser Population des Teichmolches führen, da das Gewässer auch jetzt schon als Auffangbecken für Überlaufwasser von den Dächern der Schule dient. Ein Entfernen der Sedimente innerhalb des Gewässers sowie das Abschieben der Ufervegetation und eine Vernichtung des Schilfbestandes sollten aber unbedingt vermieden werden und bedürfen einer speziellen Genehmigung der Naturschutzbehörde.

5 Literatur

AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens, 6. Fassung, Stand 01.11.2010. Wiesbaden, 84 S.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (HRSG.) (1998): Rote Liste der gefährdeten Tiere Deutschlands. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55, Bonn Bad-Godesberg: 252-254.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHUTZ (Hrsg.)(2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell. 525 S.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands – 5. Fassung, 30.11.2015. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-67.

KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien. Hessens. Teilwerk I, Säugetiere, 3. Fassung, Stand Juli 1995.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLUCKY, R. & SCHLÜPMANN, M. (2009b): Rote Liste der Kriechtiere. In: HAUPT, H; LUDWIG, G; GRUTTKE, H; BINOT-HAFKE, M; OTTO, C. & PAULY, A.

(Bearb.): Rote Liste gefährdeter Tiere Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Münster (Landwirtschaftsverlag). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 257-288.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., & SUDFELD, C. (HRSG.: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfszell.

WERNER, M. et al. (in Vorb.): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens - 10. Fassung, Stand 2014 in WERNER et al (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.

WERNER, M., BAUSCHMANN, G., HORMANN, M & STIEFEL, D. (BEARB.) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens. Staatliche Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland - Institut für angewandte Vogelkunde -. Frankfurt: 29 S.

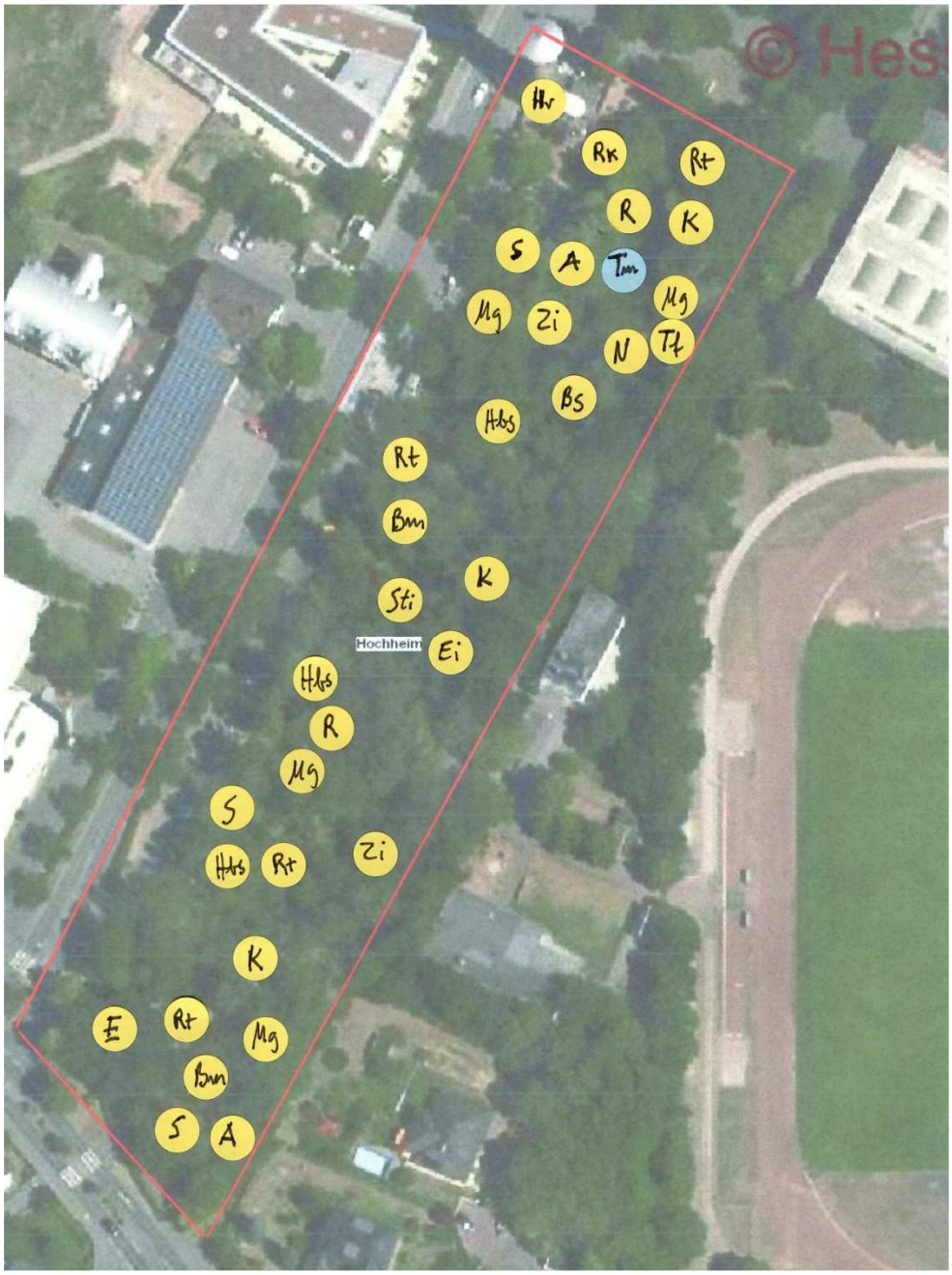
WOLF, J. & FEHLOW, M. (2020): Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Fläche des Bebauungsplans XIX „Am Wasserturm“ in Hochheim am Main auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Tierarten am 30.11.2020. Unveröffentl. Bericht im Auftrag der Stadt Hochheim: 12 S.

Kronberg den .08.2021

Matthias Fehlow

5. ANHANG

Karte 1: Revierzentren der Brutvögel und Vorkommen der Amphibien im Gebiet des B-Plans „Am Wasserturm“ in Hochheim 2021



Vögel (gelb):

A = Amsel, Bm = Blaumeise, Bs = Buntspecht, E = Elster, Ei = Eichelhäher, Hbs = Halsbandsittich, Hr = Hausrotschwanz, K = Kohlmeise, Mg = Mönchsgrasmücke, N = Nachtigall, R = Rotkehlchen, Rk = Rabenkrähe, Rt = Ringeltaube, S = Star, Sti = Stieglitz, Tf = Turmfalke, Zi = Zilpzalp

Amphibien (Blau):

Tm = Teichmolch