Stadt Hochheim am Main

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

- Stand Entwurf -

Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Kreisverband Main -Taunus

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

Magistrat der Stadt Hochheim
Burgeffstraße 30

65239 Hochheim am Main

BUND KV Main-Taunus
[redacted]

65779 Kelkheim
[redacted]
info@bund-kelkheim.de

Kelkheim, den 30.08.2021

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

Sehr geehrte Frau Stieglitz,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

MAIL: info@bund-main-taunus.de WEB: www.bund-main-taunus.de

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

Sehr geehrte(r) Frau Jennifer Berz,

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

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

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

Details zur Anfrage

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

Link zu Ihrer Anfrage im BIL Portal

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

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

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

WICHTIG
Beginnen Sie erst mit Ihren Maßnahmen, wenn Ihnen sämtliche Stellungnahmen aller betroffenen Netzbetreiber vollständig und lesbar zur Verfügung stehen!
Im Zweifel besteht die Verpflichtung, sich mit den zuständigen Netzbetreibern direkt in Verbindung zu setzen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Ihr BIL Team

Die Leitungsauskunft.

Bitte antworten Sie nicht auf diese E-Mail. Antworten auf diese E-Mail werden nicht gelesen! Sollten Sie technische Fragen haben, wenden Sie sich bitte an support@bil-leitungsauskunft.de.
Mit allen weiteren Anliegen rund um BIL wenden Sie sich bitte an info@bil-leitungsauskunft.de.

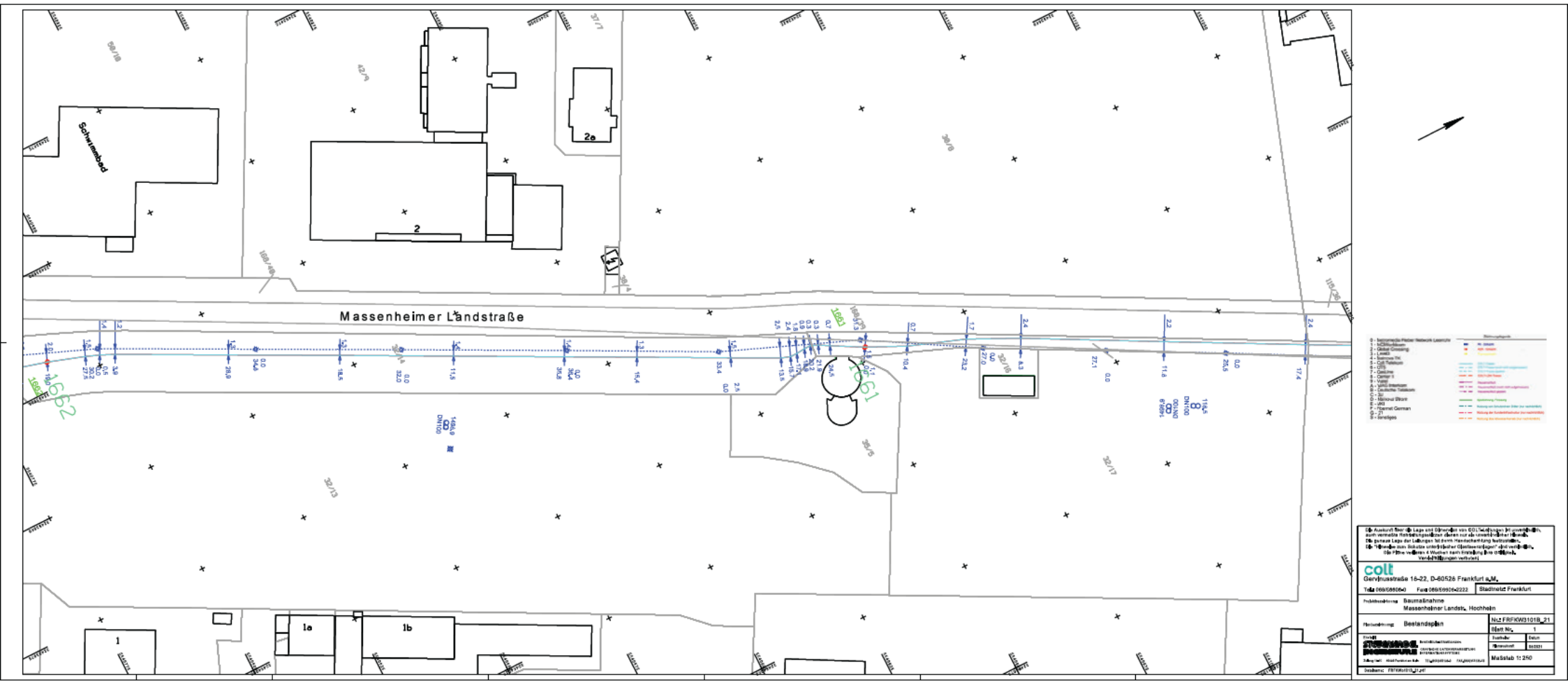
Diese Anfrage wurde über das Portal der BIL Leitungsauskunft versendet. Vertretungsberechtigte Vorstände: Dipl.-Ing. Jens Focke und Rechtsanwalt Markus Heinrich. Sitz der eingetragenen Genossenschaft: Josef-Wirmer Straße 1-3, 53123 Bonn, Germany, eingetragen beim Registergericht Amtsgericht Bonn. Register-Nr.: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

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

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

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

Massenheimer Landstraße
Flurbereinig
Überdeckung Sch
colt
Gervinusstraße 16-22, D-60526 Frankfurt a.M.
Tel.+ 069/68906-0
Fax 069/68906-2222
Stadtnetz Frankfurt
Baumaßnahme
Massenheimer Landstr., Hochheim
Bestandsplan
Nr.z FRFKW3101A_21
Blatt Nr.
Zeichner
Datum
Maßstab 1: 250



colt
Gervinusstraße 16-22, D-60526 Frankfurt a.M.
Tel.+ 069/69806-0 Fax+ 069/69806-2222

Stadtnetz Frankfurt

Projektbezeichnung: Baumaßnahme Massenheimer Landstr., Hochheim

Planbezeichnung: Bestandsplan

Netz FRFKW3101B_21

Blatt Nr. 1

Zeichner: Eckl

Datum: 04.2021

Maßstab 1: 250

Dateiname: FRFKW3101B_21.pdf

Breslauer Ring
Friedrich Ebert Str.
HsNr. 32a
colt
Gervinusstraße 16-22, D-60526 Frankfurt a.M.
Stadtnetz Frankfurt
Baumaßnahme
Breslauer Ring
Bestandsplan
Maßstab 1:250

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Wallstr.88 55122 Mainz

Planergruppe ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

REFERENZEN
ANSPRECHPARTNER [redacted]
TELEFONNUMMER [redacted]
DATUM 09.08.2021
BETRIFFT Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

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

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

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

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

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

[redacted]

Hessen Mobil
Straßen- und Verkehrsmanagement

Wiesbaden

HESSEN

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

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

ROB Planungsgruppe
Architekten + Stadtplaner
z.Hd. Frau Berz
Schulstraße 6
65824
Schwalbach/Taunus

Aktenzeichen 34 c 2_ 2021-025158

Bearbeiter/in [redacted]
Telefon
Fax
E-Mail

Datum 16. September 2021

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

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

Sehr geehrte Frau Berz,

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

I . Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

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

II . Hinweise:

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
[redacted]

Folkert Rüttinger

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

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 22. September 2021 11:50
An: Petra Schoeneberger <info@planergruppe-rob.de>
Cc: anastasija.stieglitz@hochheim.de
Betreff: Stellungnahme zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm" in Hochheim - genehmigte Fristverlängerung bis einschl. 22.09.2021

Sehr geehrte Frau Berz,

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

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

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

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

[redacted]
Konjunkturumfragen, Bebauungspläne | Wirtschaftspolitik

IHK Wiesbaden | Wilhelmstraße 24 - 26 | 65183 Wiesbaden
[redacted]

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

Der Kreisausschuss

main-taunus-kreis

Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

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

oder nach Terminvereinbarung

An die
Planergruppe
ROB GmbH
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

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

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

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

Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm" 1. Teiländerung

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Naturschutz:

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

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

Waldflächen weisen eine hohe Biodiversität auf und sind sowohl für die Erholung als auch aus Klimaschutzgründen (Produktion von Sauerstoff, Schadstofffilterung, Temperaturregulierung für die Umgebung etc.) sehr wichtig und sollten vor einer Bebauung bewahrt werden, insbesondere in waldarmen Gebieten wie Hochheim.
Es ist zwar bereits eine Waldneuanlage geplant, aber Wälder benötigen mit ihren Lebensgemeinschaften lange Entwicklungszeiträume und deswegen sollte dem Erhalt des Waldes im vorliegenden Fall Vorrang eingeräumt werden. Vielmehr wäre zu prüfen, in wieweit ggf. eine ökologische Aufwertung des Waldes möglich ist.

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

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

Bezüglich des Regenüberlaufbeckens muss geprüft werden, ob es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes handelt. Im weiteren Verfahren wäre dann zu prüfen, ob für die Umgestaltung eine Ausnahmegenehmigung erforderlich wäre und wie sich die Umgestaltung somit auf die ggf. vorkommenden Amphibien auswirken würde.
Die geplante Ersatzaufforstungsfläche könnte bei einem Verzicht auf Eingriffe in den Wald zukünftig einem anderen Eingriff als Ausgleich zugeordnet werden.

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

Planungsrechtliche Festsetzungen

Kapitel 9.1.1 Artenschutzmaßnahmen
Die Artenschutzmaßnahmen müssen im weiteren Verfahren an die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung angepasst werden.
Weiterhin sollten Festsetzungen hinsichtlich einer insektenfreundlichen Beleuchtung erfolgen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag geprüft werden.

Wasser- und Bodenschutz:

Wir bitten zur Planung folgende Hinweise aufzunehmen:

1. Infolge der vermehrt auftretenden Starkregenereignisse empfiehlt sich zu prüfen, ob die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens am Wasserturm ausreichend ist.

2. Im weiteren Verfahren sollten weitere evtl. notwendige Rückhaltemöglichkeiten geprüft werden, wie sie als Teich bei den Christ'schen Höfen dargestellt wurde (Abb. 14, S. 29).

Denkmalschutz:

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

Das Baufenster nimmt keinen Bezug zum Einzelstellungsmerkmal eines Wasserturms.

Schon in der Vergangenheit wurde hier rückwärtig ein Anbau zugelassen, weitere direkte Anbauten werden denkmalpflegerisch sehr kritisch gesehen.
Ein Erweiterungsbau „rund um den Turm" ist nicht möglich, dies würde die Solitärwirkung des Turms negativ beeinflussen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planergruppe ROB

Schulstraße 6

65824 Schwalbach / Taunus

Aktenzeichen

Bearbeiter/in [redacted]

Durchwahl [redacted]

Fax [redacted]

E-Mail [redacted]

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Datum 20.08.2021

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftrage Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / bei Bodeneingriffen die Maßnahmen begleiten.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Von:	Koordination
An:	Jennifer Berz
Cc:	anastasija.stieglitz@hochheim.de; Folkert Rüttinger
Betreff:	Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main; 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm"; hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Datum:	Freitag, 27. August 2021 12:47:24

Sehr geehrte Frau Berz,

auf Ihre Anfrage

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[redacted]

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

Besucheranschrift:
Gutleutstraße 280
60327 Frankfurt am Main

[redacted]

[redacted]
Internet http://www.nrm-netzdienste.de

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

Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzhinweise unter diesem Link.

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

PLEDOC
Ein Unternehmen der OGE

Netzauskunft

PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen

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

Planergruppe ROB GmbH
Jennifer Berz
Schulstraße 6
65824 Schwalbach I Taunus

zuständig
Durchwahl [redacted]

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	03.08.2021	PLEdoc	[redacted]	**12.08.2021**

1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX "Am Wasserturm" der Stadt Hochheim am Main; hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

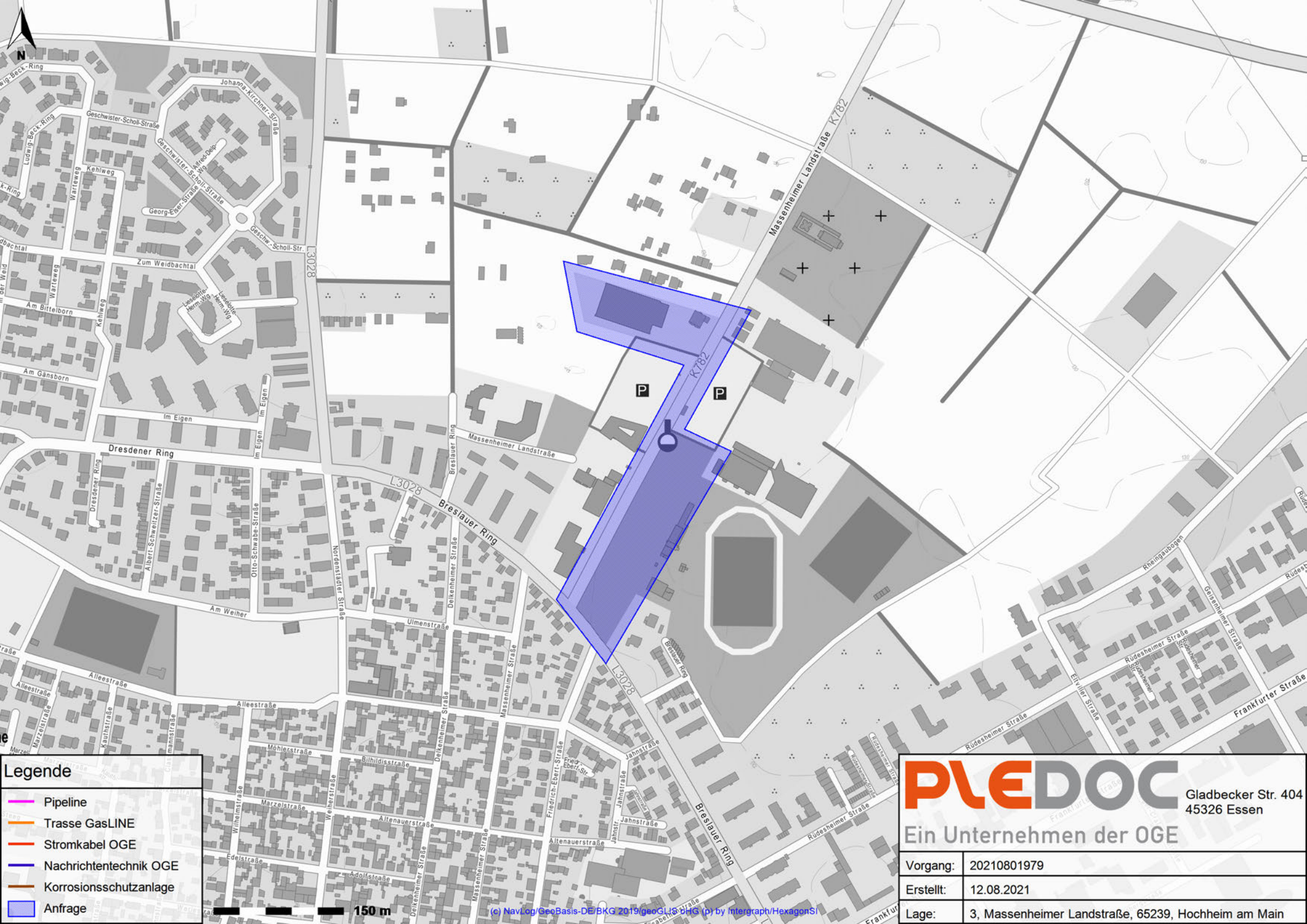
Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

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

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

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



Legende

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

PLEDOC

Ein Unternehmen der OGE

Gladbecker Str. 404
45326 Essen

Vorgang:	20210801979
Erstellt:	12.08.2021
Lage:	3, Massenheimer Landstraße, 65239, Hochheim am Main

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt. 64278 Darmstadt

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

Magistrat der Stadt
Hochheim am Main
Burgeffstraße 30

65239 Hochheim am Main

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

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main
Bebauungsplanvorentwurf Nr. XIX „Am Wasserturm“, 1. Teiländerung

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

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

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

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

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

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

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

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

Grundwasser

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

<u>Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise:</u>

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

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

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

Bodenschutz

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

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

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

Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

Oberflächengewässer

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

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

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

Abfallwirtschaft

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

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

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

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

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:
www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Immissionsschutz

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

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

Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

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

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

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

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

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

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

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

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

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

Hochheim am Main, "Am Wasserturm"
Bauleitplanung;
1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

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

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

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Regionalverband FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsgruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach/Taunus

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht: 03.08.2021
Unser Zeichen: ka

Ansprechpartnerin: [redacted]
Abteilung: Planung
[redacted]

16. September 2021

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

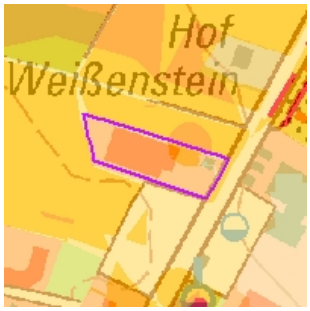
Umweltprüfung:
Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm", 1. Teiländerung in Hochheim am Main, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 14.09.2021, Programmversion 7.0.0

Kommune/Ortsteil: Hochheim am Main/Hochheim
Realnutzung (Stand 2016): 6310 Parkplatz, 8110 Ackerland, 5900 Verkehrsgrün, 1100 Wohnbebauung, 2200 Gemeinbedarf,diverse
Vorgesehene Nutzung: Wohnbaufläche, geplant
Flur: 7, 8, 3, 56
Größe der Planfläche: 0,7 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011): Sonstige Sonderbaufläche, Bestand, Wohnbaufläche, geplant
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000

Befliegung Hessen Stand 2015



Raumwiderstand

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

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

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

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

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

Bewertungsindex	**Restriktion**	**Konflikt**
Planfläche	**0**	**3,4**
Wirkzone	**0**	**2,2**

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restr ktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

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

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:
(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **1%**
Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stillgewässer gem. LP)

Konflikte:
(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **41%** (0,3 ha)
LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)

Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **91%** (0,7 ha)
Gemeinbedarf,diverse
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **24%**
Freizeit, Erholung, Verkehrsgrün, Parkplatz, Gemeinbedarf,diverse, Kreisstraße

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **3%**
Umspannstation, Feuerwehr, Handel und Dienstl., Landesstraße, Landw. Hof

Biotope
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **5%**
Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP)

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **29%**
Hamstervorkommen mit günstigem Erhaltungszustand der Population, Hirschkäfer (RL: stark gefährdet)

Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **55%**
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen), mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial), hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial)

Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,7 ha)
hohe Wärmebelastung (> 22,5 - 25,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

Wald (Bestand)
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%**
Mischwald

Naturpark
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,7 ha)
Hochtaunus
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **100%**
Hochtaunus

Bodendenkmäler
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **12%** (0,1 ha)
Brandgräber, Hallstattzeit
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **2%**
Brandgräber, Hallstattzeit

Baudenkmäler mit Fernwirkung
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **< 1%**
Wasserturm

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben
Bestehende Vorbelastungendurch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung
(Wirkfaktoren: Wärmebelastung, Lärmimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)
Flächen- und Funktionsverluste
für Naturpark, Bodendenkmäler
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

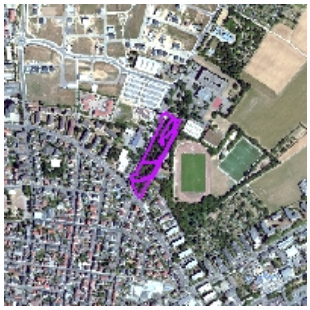
3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)
Funktionsbeeinträchtigung
für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante ArtenvorkommenBaudenkmäler mit Fernwirkung, Wald (Bestand), Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Naturpark, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Bodendenkmäler, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

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

Erstellt am 14.09.2021, Programmversion 7.0.0

Kommune/Ortsteil: Hochheim am Main/Hochheim
Realnutzung (Stand 2016): 6310 Parkplatz, 6140 Kreisstraße, 5300 Sportanlage, 2820 Wf.Schule/Fördersch., 5100 Parkanlage, 5900 Verkehrsgrün, 1320 Handel und Dienstl., 1100 Wohnbebauung, 9990 Freifläche
Vorgesehene Nutzung: Parkanlage, geplant
Flur: 53, 7
Größe der Planfläche: 0,9 ha

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



Befliegung Hessen Stand 2015

Raumwiderstand

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

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

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

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

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

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

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte gemittelt über die Fläche)
[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restr ktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

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

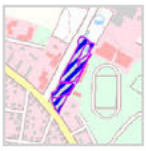
2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:
(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **2%**
Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Röhrichte (inkl. Schilfröhrichte) gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Stillgewässer gem. LP), Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Baumreihen und Alleen gem. HBK)

Konflikte:
(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **99%** (0,9 ha)
LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (< 0,1 ha)
Verkehrsgrün
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **55%**
Innerörtl. Straße, Hallenbad, Parkplatz, Gemeinbedarf,diverse, Mischbebauung, Freizeit, Erholung, Kreisstraße, Verkehrsgrün, Sportanlage

Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **8%** (0,1 ha)
Handel und Dienstl.
Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **6%**
Landw. Hof, Landesstraße, Handel und Dienstl., Garten-/Landschaftsb, Feuerwehr, Umspannstation

Biotope
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **86%** (0,8 ha)
Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP)
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **6%**
Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Wertvoll (Parkanlage, Wallanlage, Scherrasen gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP)

Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **5%**
Hamstervorkommen mit günstigem Erhaltungszustand der Population, Gebänderte Prachtlibelle (RL: Vorwarnliste), Südlicher Blaupfeil (RL: stark gefährdet)

Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)
Wirkzone (100): Betroffener Flächenanteil **1%**
mittlere Gesamtbewertung (hohes Ertragspotenzial)

Potenzielle Überschwemmungsflächen
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **1%** (< 0,1 ha)
Offene Wasserfläche

Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **84%** (0,8 ha)
hoch (Porenleiter über Geringleiter), sehr hoch (Porenleiter über Geringleiter, offene Wasserfläche)

Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,9 ha)
sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)

Wald (Bestand)
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **< 1%**
Mischwald

Naturpark
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,9 ha)
Hochtaunus
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **100%**
Hochtaunus

Baudenkmäler mit Fernwirkung
Planfläche: Betroffener Flächenanteil **9%** (0,1 ha)
Wasserturm
Wirkzone (200): Betroffener Flächenanteil **< 1%**
Wasserturm

3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben
Bestehende Vorbelastungendurch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung
(Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsris ko, Schadstoffimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Wärmebelastung)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)
Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung
für Potenzielle Überschwemmungsflächen
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Überschwemmungsrisiko, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

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

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen
für Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)
Funktionsbeeinträchtigung
für Baudenkmäler mit Fernwirkung, Wald (Bestand), Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Naturpark, Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante ArtenvorkommenHinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen

Stadtwerke
Hochheim am Main

Wasser. Abwasser. Abfall. Bauhof.

Eigenbetrieb Stadtwerke · Postfach 11 40 · 65233 Hochheim am Main

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach / Taunus

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

Datum: **16.09.2021**
Zeichen: Abwasserbeseitigung / 701.11

Ihr/e Ansprechpartner/in:
[redacted]

[redacted]

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Abwasserbeseitigung Allgemeines Wohngebiet

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

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

Büro-/ Lieferanschrift:
Lahnstraße 59
65239 Hochheim am Main

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

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

Steuer-Nummer
043 226 02405

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

Wasserleitungen auf der Fläche Schank- und Speisewirtschaft

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

1. *Nutzungen in der Schutzfläche*

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

2. *Oberflächenbefestigungen in der Schutzfläche*

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

3. *Zufahrtsmöglichkeit am Südrand der Schutzfläche*

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

4. *Bauliche Anlagen und Einrichtungsgegenstände in der Schutzfläche*

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

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

Baufeld am Wasserturm

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

Grünfläche zwischen Rückhaltebecken für Niederschlagswasser und Parkplatz an der Massenheimer Landstraße

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[redacted]

Anlage
Skizze Zufahrt zu Rückhaltebecken und Fläche Schank- und Speisewirtschaft

D
Schank- und Speisewirtschaft
V
P
V
Massenheimer Landstraße
HsNr. 4
33/12
33/18
33/14
33/17
33/16
37/7
33/20
30/13
30/14
30/15
2a
168/39
35/5
27/2
5
38/4
41/34
42/9
2
39,4
47,1
32/13
168/40
50/10
29/5

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

Von: kontakt@iwt-wi.de <kontakt@iwt-wi.de>
Gesendet: Montag, 18. Oktober 2021 18:20
An: Petry, Frank <frank.petry@hochheim.de>; Stieglitz, Anastasija <anastasija.stieglitz@hochheim.de>
Betreff: 1182.01-128228 WVV Main-Taunus-West, Verbandsanlagen im Bereich "Am Wasserturm"

1182.01-Doku: 128228-hs/dk

Sehr geehrte Frau Stieglitz,
sehr geehrter Herr Petry,

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

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

Zusammenfassend sehe ich keine Konfliktpunkte.

Mit freundlichen Grüßen

IWT Ingenieurbüro Wasserwirtschaft Tiefbautechnik

[redacted]

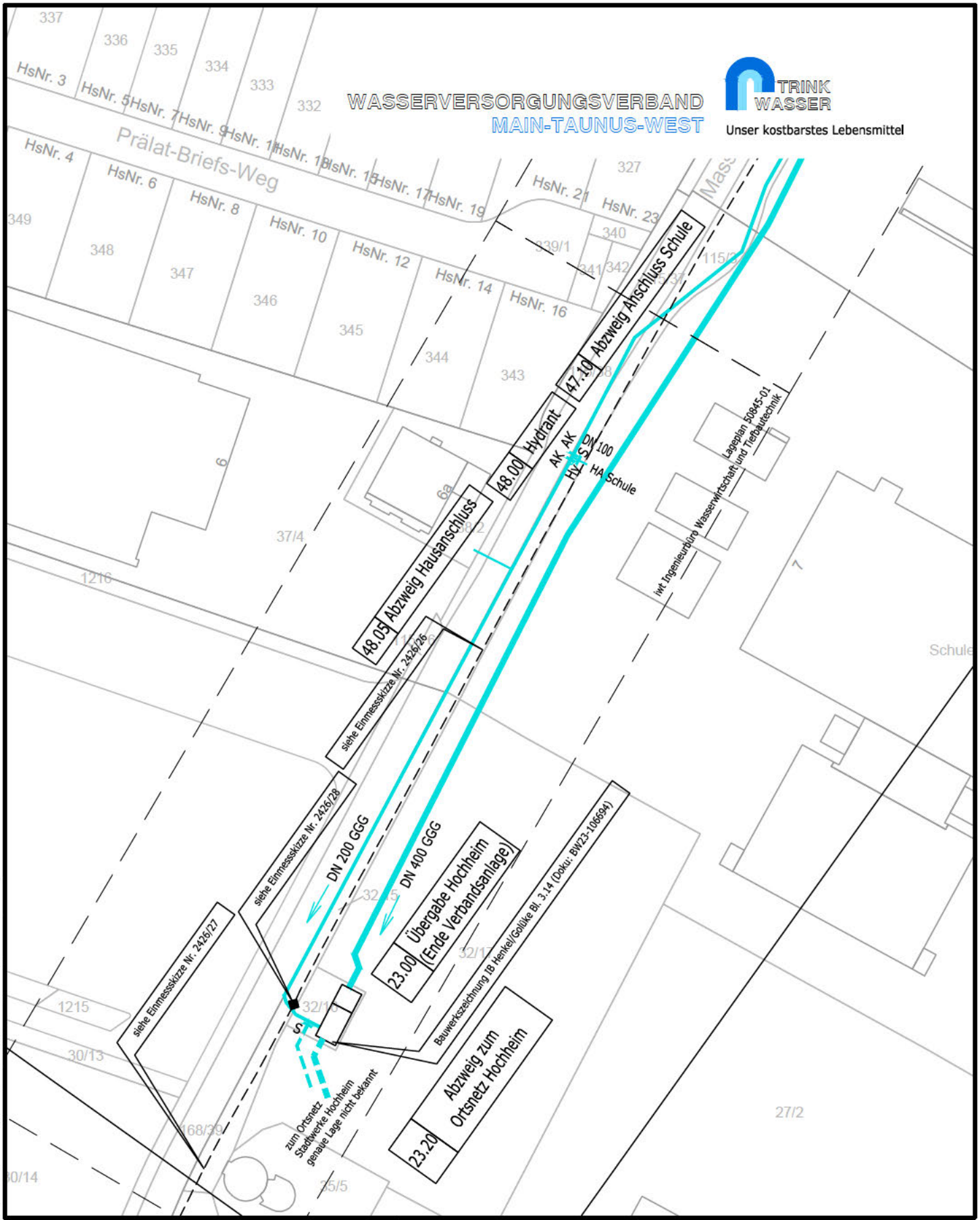
IWT Ingenieurbüro Wasserwirtschaft Tiefbautechnik
Bauingenieure, VBI
An den drei Weiden 22
65207 Wiesbaden
Telefon: 06122 9105-0
Telefax: 06122 9105-55
E-Mail: kontakt@iwt-wi.de
Internet: www.iwt-wi.de

Schauen Sie doch mal auf unsere Homepage

iwt-wi.de

Es gibt einige Neuigkeiten und auch manch Interessantes!

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



S:\11182\01\Zeichnung\DWG\2021_10_19_118201_128237_LP-BW23_IWT.dwg

Lageplanausschnitt, Übersicht Bestandsdokumentation

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

Trinkwassertransportleitung

Steuerkabel

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
1:1.000 Meter

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

Maßstab 1:1.000

[redacted]

22. Aug. 2021

[redacted]

An den
Magistrat der Stadt
Hochheim am Main
Stadtplanungsamt
Postfach 1140

65239 Hochheim am Main

1. Teiländerung Bebauungsplan XIX „Am Wasserturm“
   Stellungnahme mit der Bitte um Änderung

Ehem. Wasserturm, Massenheimer Landstr. 3, 65239 Hochheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.g. Vorentwurf zum Bebauungsplan ist die Baugrenze mit einem Abstand von 5,00 m zur bestehenden Wasserleitung geplant. Ich bitte diesen Abstand auf 4,50 m zu reduzieren.

Begründung
Die Tiefe des bestehenden Anbaues reicht bereit bis auf 4,50m an diese Wasserleitung heran.
Auch ein evtl. Ersatzbau braucht für einen vernünftig funktionierenden Grundriss diese Tiefe.
Auf beiliegender Skizze ersehen sie, dass bei einem großzügigen und eher unwahrscheinlichen Ausspülwinkel von 30° bereits ein Abstand von 3,40 m ausreichend ist.
Ebenso erhalten sie meine Mail vom 08.04.2021 an die Stadtwerke deren Inhalt bei einem Telefonat mit Herrn Unverricht besprochen wurde. Herr Unverricht hat in diesem Telefonat zugesagt, seine Abstandsforderung auf 4,50 m zu reduzieren.

Ich bitte Sie höflich um ihre Zustimmung und bedanke mich für ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen:
Skizze der Wasserleitung mit Ausspülwinkel
E-Mail vom 08.04.2021

Von: [redacted]
An: Stieglitz, Anastasija
Betreff: WG: Wasserturm
Datum: Mittwoch, 15. September 2021 09:44:37

Von [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 8. April 2021 13:26
An: christof.unverricht@hochheim.de
Betreff: Wasserturm

Sehr geehrter Herr Unverricht,
wie ich von Frau Stieglitz erfahren habe gab es zur Planung eines Baufensters am Wasserturm von ihnen folgende Aussagen.

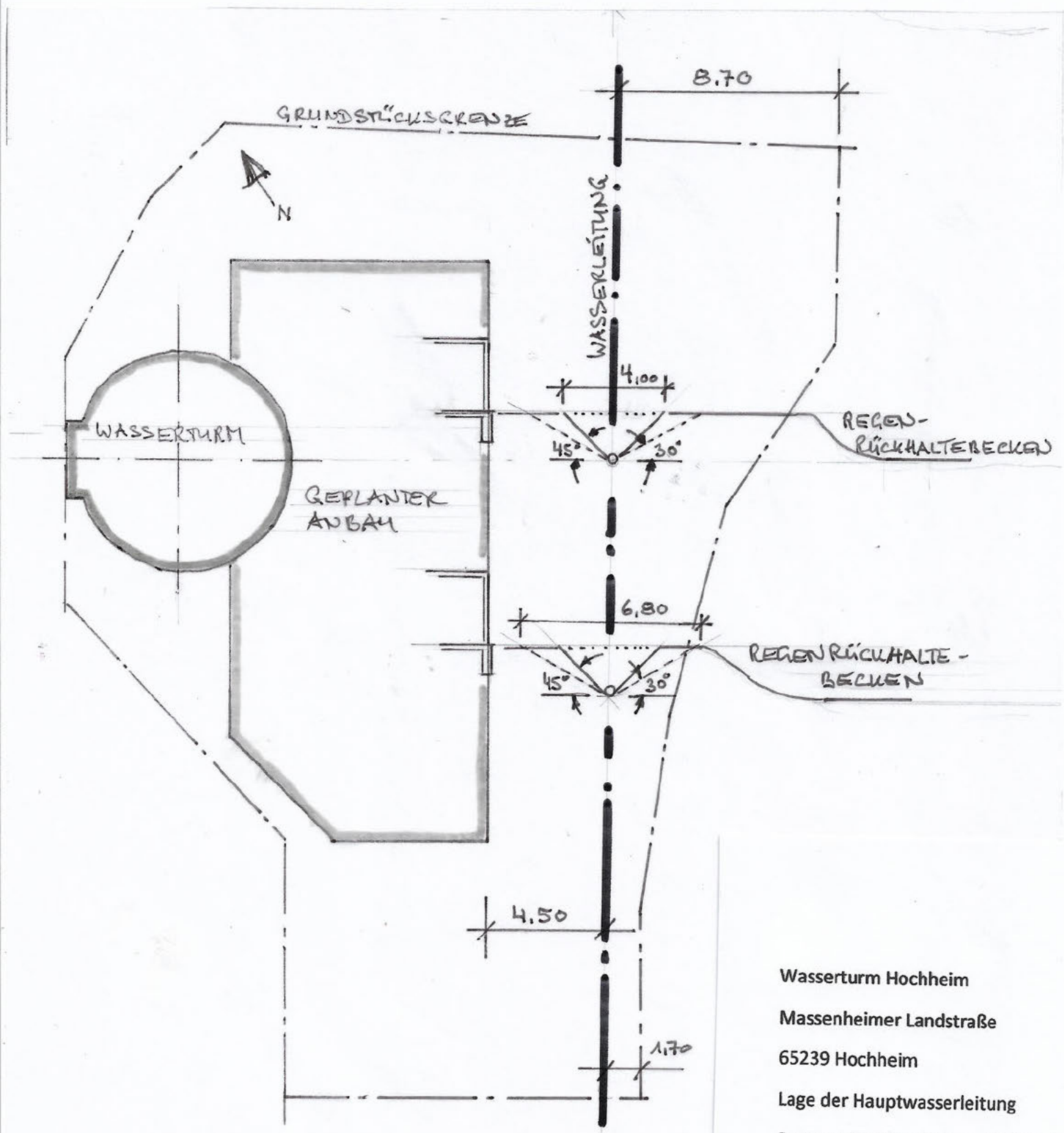
- Es gibt zwei Wasserleitungen die durch das Grundstück verlaufen.
- Sie verlangen einen Sicherheitsabstand von 5,00 m.

Bisher war immer nur die Rede von einer Hauptwasserleitung, von einer zweiten Leitung ist mir nichts bekannt. Ich bitte um Information wo genau diese zweite Leitung verläuft und welchen Durchmesser sie hat.

Zu ihrer Forderung nach einem Sicherheitsabstand von 5,00 m bitte ich um eine Begründung warum 5,00 m. Sie ersehen aus meiner beigefügten Zeichnung das bei einem angenommenen extremen Ausspülwinkel von 30° bereits ein Abstand von 3,40m ausreicht.
Außerdem verstehe ich ihre Forderung auch nicht, weil nach ihrer Aussage von 2013 der Leitungsdruck ständig elektronisch überwacht wird und bei einem plötzlichen Druckabfall, also bei einer Havarie, der Zufluss sofort unterbrochen wird. Somit ist eine Ausspülung gar nicht möglich.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]



Wasserturm Hochheim

Massenheimer Landstraße

65239 Hochheim

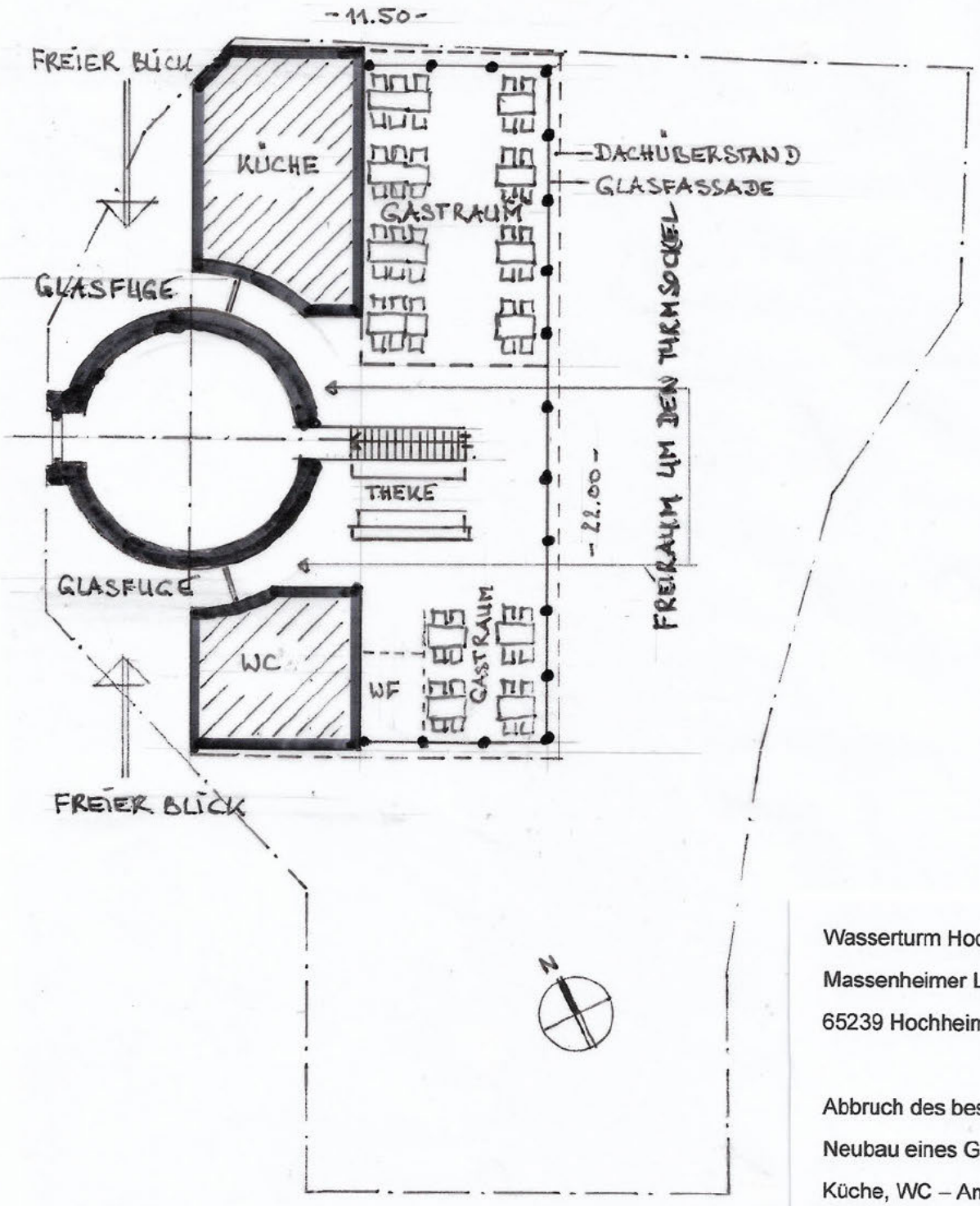
Lage der Hauptwasserleitung

Systemschnitte mit Ausspülwinkel

M. 1 : 200

[redacted]

03.03.2021



Wasserturm Hochheim

Massenheimer Landstr. 3

65239 Hochheim

Abbruch des bestehenden Anbaus

Neubau eines Gastraumes mit

Küche, WC – Anlage und

Aufgang zum Bestand.

Grundrisse M. 1 : 200

[redacted]

17.08. 2021

[redacted]

15.9.2021

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

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

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

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

Seit Jahren leben wir mit dem Lärm im näheren Umfeld, sei es durch Personen (ob Jugendliche oder Erwachsene ist dabei egal) die sich lärmend an der Kreissporthalle oder Parkplatz aufhalten, oder Gäste die die Gastronomie Wasserturm verlassen und zwischen den parkenden Fahrzeugen, sowie der Grünanlage der Feuerwehr urinieren und es nach Ansprache zu verbalen Auseinandersetzungen kommt. Zu befürchten ist, das mit Einrichtung der Parkanlage zur Freizeitgestaltung und des Basketballfeldes, mit weiteren nicht hinnehmbaren Lärmbelästigungen zu rechnen ist.
Bereits jetzt schon wird sich auf der gut gemeinten Mitfahrerbank ggü. der Massenheimer Landstraße 2, zum Konsum von Alkohol niedergelassen, was auch zu später Stunde mit Lärm einhergeht. Darauf angesprochen, ist das Ergebnis das man nur verbal angepöbelt wird.
Erfahrung mit Lärmbelästigung konnten wir bereits schon mit dem Basketballplatz am ehemaligen Jugendhaus in der Massenheimer Landstraße machen, dort wurde bis in die frühen Morgenstunden gespielt, wodurch an eine Nachtruhe nicht zu denken war. Erst mit entfernen des Basketballplatzes entspannte sich die Situation.

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

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

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

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

Freundlichen Grüße

[redacted]

Folkert Rüttinger

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

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 17. September 2021 14:17
An: Stieglitz, Anastasija <anastasija.stieglitz@hochheim.de>
Betreff: AW: Umgestaltung Wäldchen - Termin zur Besichtigung der Pläne

Sehr geehrte Frau Stieglitz,

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

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

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

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

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

Herzliche Grüße

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Stellv. Schulleitung
Integrierte Gesamtschule
Heinrich-von-Brentano-Schule

Massenheimer Landstraße 7
65239 Hochheim
06146 904 60
06146 904 61

[redacted]

Hochheim, den 15.09.2021

[redacted]

Magistrat der Stadt Hochheim am Main
-Eingang-
17. Sep. 2021
BGM | Brandschutz
Amt | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | EB | WoBau

Offener Brief

An den

B.R.

Kopie A. Magistrat

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

Einspruch nach § 3 Abs. 2 BauGB zu Bebauungsplanentwurf

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

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

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

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

1. Änderung des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Baufenster GRZ 0.4

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

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

3. Stellplatzänderung Tiefgarage

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Begrünung der Grundstücksgrenze und der geplanten Neubebauung

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

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

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

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

5. Bestandschutz der Tennishalle

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

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

6. Ausrichtung der geplanten Townhäuser

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Anhang

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

Gesichtete Tierarten

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

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

Mäusebussard

Habicht

Frosch

Maus / Hamster

Feldhase

Bachstelze

Rotkehlchen

Meisen

Eichhörnchen

Fledermaus

Amseln

...