



Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

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

hier: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.06.2022 den Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ einschließlich Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung, Faunistischer Untersuchung und Wasserwirtschaftlicher Betrachtung beschlossen, diesen nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

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

Der Geltungsbereich ist auf dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

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

Anlass für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ ist die Neu-ordnung der Fläche des Sondergebietes Tennishalle zur innerörtlichen Wohnraumschaffung sowie die Anpassung der bestehenden Waldfläche an die Anforderungen aus städtebaulichen Entwicklungen. Im nordwestlichen Teil soll das Wohnen und dem Wohnen dienende Dienstleister angesiedelt werden. Im südöstlichen Bereich ist geplant, die Waldfläche zu einem Park umzugestalten und ein Jugendhaus sowie ein Basketballfeld zu errichten.

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat in ihrer Sitzung vom 16.12.2020 die Aufstellung der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ im Vollverfahren beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fanden in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 statt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in den vorliegenden Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. XIX „Am Wasserturm“ eingearbeitet.



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

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird der Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. XIX „Am Wasserturm“ mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Potenzialbewertung, Faunistischer Untersuchung und Wasserwirtschaftlicher Betrachtung in der Zeit

vom 04.07.2022 bis einschließlich 07.08.2022

in der Leuchter Villa, Stadtplanungsamt, Burgeffstr. 15, 65239 Hochheim am Main, während der allgemeinen Dienststunden der Stadtverwaltung (montags, dienstags, mittwochs, freitags von 8.30-12.00 Uhr und donnerstags von 15.00-18.00 Uhr) zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der derzeitigen pandemiebedingten eingeschränkten Öffnung der Leuchter Villa ist für die Einsicht in die Auslegungsunterlagen begehrende Bürgerschaft eine telefonische Voranmeldung unter Tel.-Nr. 06146 / 900-161 erforderlich. Während der Dienststunden und bei geschlossener Eingangstür der Verwaltung kann durch „Klingeln“ oder auf „telefonischen Zuruf“ die Tür geöffnet werden. Jedermann hat in dieser Auslegungsfrist die Gelegenheit zur Information sowie zur Äußerung von Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen (z.B. schriftlich, zu Protokoll oder per E-Mail). Die Stellungnahmen können auch per E-Mail an Anastasija.Stieglitz@hochheim.de abgegeben werden.

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

- **Umweltbericht** gemäß § 2 Absatz 4 BauGB mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Einleitung: Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes; Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang; Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben; Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden; Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
 - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Tiere, Pflanzen, Boden)
 - Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
 - Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
 - Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Fauna, Flora, Boden)
 - Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
 - Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
 - Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden mit ggf. geplanten Überwachungsmaßnahmen
 - In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Zusätzliche Angaben: Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind; Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt; Allgemein verständliche Zusammenfassung

- **Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Anlass, Aufgabenstellung
 - Ergebnisse (Bestandsbeschreibung, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien)
 - Zusammenfassung

- **Faunistische Untersuchung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Anlass, Aufgabenstellung
 - Ergebnisse (Die untersuchte Fläche)
 - Vögel (Material und Methode, Bestand, Ergebnisse der Untersuchung der Siedlungsdichte im Gebiet, Status und Bestandssituation der planungsrelevanten Brutvogelarten, Bewertung der Ergebnisse)
 - Reptilien (Material und Methode, Bestand, Bewertung der Ergebnisse)
 - Amphibien (Material und Methode, Bestand, Bewertung der Ergebnisse)

- **Wasserwirtschaftliche Betrachtung** mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - Auftragsgegenstand, Grundlagen, Lagebeschreibung
 - Geologische, hydrogeologische Kennwerte (Bodenaufbau, Umwelttechnik, Grundwasser, Versickerungsempfindlichkeit)
 - Bestandssituation Kanalanlagen
 - Schmutzwasser
 - Regenwasser (Regenwasserbewirtschaftung)
 - Überflutungsnachweis
 - Zusammenfassung
 - Festsetzungsvorschlag zum Bebauungsplan

- Stellungnahme des BUND KV Main-Taunus mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Artenschutz** (Verlust der biologischen Vielfalt bei Umwandlung der Waldfläche in eine öffentliche Parkanlage; Hinweis auf insektenfreundliche Außenbeleuchtung)
 - **Grünordnung** (Bepflanzung von Tiefgaragendecken)

- **Klimaschutz** (Verlust eines CO₂-Speichers und positiver Wirkungen auf das Mikroklima bei Umwandlung der Waldfläche in eine öffentliche Parkanlage; Bestimmung des Anteils von Holz und recyceltem Baumaterial zur Verbesserung der Klimabilanz)
 - **Naturschutz** (Bedenken bezüglich des zu erhaltenden Gehölzanteils bei der Überplanung der Waldfläche; Verlust von Ackerböden durch Aufforstung; Ausgleich durch Entsiegelung von Flächen; Standortalternative für das Jugendhaus mit geringeren Eingriffen in Natur und Umwelt)
 - **Ver- und Entsorgung** (Erhalt des Regenrückhaltebeckens; Verpflichtung zum Einbau von Zisternen und Empfehlung für den Einbau von Brauchwasserleitungen; Verpflichtung für den Einbau solartechnischer Anlagen)
- Stellungnahme der Colt Technology Services GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Bestehende Leitungen im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen)
 - Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Vermeidung von Beschädigungen an den vorhandenen Telekommunikationsanlagen; Abstimmung von erforderlichen Änderungen und Erweiterungen am Telekommunikationsnetz)
 - Stellungnahme des Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagements mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Immissionsschutz** (Keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen)
 - Stellungnahme der IHK Wiesbaden mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Verlegung von Leerrohren für zukünftige Glasfaseranschlüsse; Schaffung von Voraussetzungen für Ladestationen für E-Mobilität)
 - Stellungnahme des Main-Taunus-Kreises mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Artenschutz** (Ökologischer Wert des Regenrückhaltebeckens insb. für Amphibien; Überprüfung eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 30 BNatSchG im Bereich des Regenrückhaltebeckens; Anpassung der Artenschutzmaßnahmen an die Ergebnisse der Artenschutzrechtliche Prüfung; Festsetzungen hinsichtlich insektenfreundlicher Beleuchtung und Vermeidung von Vogelschlag)
 - **Naturschutz** (Bedenken bezüglich des zu erhaltenden Gehölzanteils bei der Überplanung der Waldfläche; Waldfläche mit hoher Biodiversität und Bedeutung für den Klimaschutz; Prüfung der ökologischen Aufwertung der Waldfläche; Standortalternative für das Jugendhaus mit geringeren Eingriffen; Verwendung der Ersatzaufforstungsfläche als Ausgleich für einen anderen Eingriff; Darstellung der Aufforstungsfläche im Umweltbericht)
 - **Ver- und Entsorgung** (Prüfung der Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens; Prüfung weiterer Regenrückhaltmöglichkeiten für die geplante Wohnbebauung)
 - Stellungnahme von Hessen Archäologie mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (Archäologische Fundstelle der Eisenzeit (Hochheim 24) im Plangebiet; notwendige denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG für die Fortführung des Vorhabens beim Bekanntwerden von Bodendenkmälern; Begleitung der Maßnahme mittels Baubeobachtung; vorgeschaltete Grabungsmaßnahmen zur Dokumentation und Sicherung der Bodendenkmäler)
 - Stellungnahme der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Hinweis auf bestehende Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes; dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen bei Veräußerung und Umwidmung von Grundstücksflächen; Einhaltung der NRM-Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ für alle Baumaßnahmen)
 - **Grünordnung** (Berücksichtigung der aktuellen Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung von Grünflächen)
 - Stellungnahme der PLEdoc GmbH mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen durch ggf. planexterne Ausgleichsflächen)
 - Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:

- **Naturschutz** (Hinweis auf genehmigungspflichtige Waldumwandlung im Sinne des § 12 HWaldG; Verlust von positiven Eigenschaften des Waldes wie Luftreinhaltung und Kühleffekte im innerstädtischen Bereich)
 - **Ver- und Entsorgung** (Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung und Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge; Ergänzung eines konkreten Wasserbedarfsnachweises; Ergänzung von genaueren Angaben zur Entwässerung des Plangebietes; Einhaltung der Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018); Einholung der vorherigen Zustimmung der Abfallbehörde bei bisher nicht bekannten Schadstoffen im Bodenaushub)
 - **Bodenschutz** (Berücksichtigung von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen; Anregungen hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes; Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes)
- Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Bodenschutz** (Lage des Plangebietes im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen; Erforderlichkeit einer Sondierung auf Kampfmittel)
 - Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRheinMain mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Naturschutz** (Übermittlung der Daten aus der strategischen Umweltprüfung (SUP))
 - Stellungnahme der Stadtwerke Hochheim am Main mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Notwendige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet; Ableitung des Schmutzwassers in die bestehende Kanalisation; Berücksichtigung der Schutzrechte für die Hauptversorgungsleitung DN 400 für die Stadt Hochheim am Main sowie für vorhandene Versorgungsleitungen; Gewährleistung der Unterhaltung der Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
 - Stellungnahme des Wasserversorgungsverband Main-Taunus-West mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Bestehende Verbandsleitungen DN 200 und DN 400 im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen)
 - 4 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Aussagen zu den folgenden Themen:
 - **Ver- und Entsorgung** (Reduzierung des Sicherheitsabstandes von der Baugrenze im Bereich des Wasserturms zur bestehenden Wasserleitung auf 4,50 m)
 - **Immissionsschutz** (Bedenken wegen Lärmbelästigung durch das Jugendhaus mit Multifunktionsplatz und die öffentliche Parkanlage mit Freizeitgestaltung; Belastung durch Verkehr, Staub und Lärm durch die geplante Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für die geplante Wohnbebauung; Bedenken bezüglich der Auswirkungen der Abgasemissionen auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung; Zusatzbelastung durch Fahrzeuggeräusche)
 - **Artenschutz** (Standortalternative für das Jugendhaus mit geringeren Eingriffen in die Lebensräume von Tierarten)
 - **Naturschutz** (Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen durch die Aufstellung von Sport- und Fitnessgeräten auf dem Schulhof der Heinrich-von-Brentano-Schule anstatt in der öffentlichen Parkanlage; Bedenken wegen des Verlustes von bestehenden Bäumen im Bereich der geplanten Wohnbebauung und der innerörtlichen Waldfläche; Bedenken wegen des Verlustes der bestehenden Grünfläche als Brut- und Niststätte für einheimische Tierarten sowie als Naherholungsgebiet für Anwohner und Besucher; geplante Intensivbegrünung ist nicht adäquat zu einer natürlichen Grünfläche; Anpflanzung einer geschlossenen Laubstrauchhecke zur nördlichen Wohnbebauung hin)
 - **Grundwasserschutz** (Bedenken wegen der Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelungen auf die Neubildung von Grundwasser)
 - **Klimaschutz** (Bedenken bezüglich einer Frischluftschneise im nördlichen Bereich des Plangebietes)

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen stehen zusätzlich während des Auslegungszeitraums im Internet auf der Homepage der Stadt Hochheim am Main www.hochheim.de unter „Rathaus“ → „Dienstleistungen A-Z“ → „Bebauungsplan“ (<https://www.hochheim.de/Rathaus/Dienstleistungen-A-Z/Bebauungsplan>), auf der Website der Planergruppe ROB www.planergruppe-rob.de unter „Beteiligungsverfahren“ (<http://www.planergruppe-rob.de/beteiligungsverfahren/>) und über das zentrale Internetportal der Bauleitplanung in Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/> zum Download bereit.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

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

Hochheim am Main, den 22.06.2022

DER MAGISTRAT DER STADT HOCHHEIM AM MAIN
D. Westedt
Bürgermeister

Veröffentlicht am 24.06.2022