B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

mit integriertem Landschaftsplan

der Stadt Hochheim am Main

Bezeichnung: 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. XII

" M A L Z F A B R I K "

Gemarkung Hochheim

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3. Geltungsbereich

4. Städtebauliches Konzept

5. Verkehrskonzept

6. Grünordnungskonzept

7. Bodenordnung

8. Technische Infrastruktur

9. Kostenschätzung

10. Unterschriften

- Anlage zum Grünordnungskonzept -

B E G R Ü N D U N G

1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Im Zentrum der Kernstadt von Hochheim befindet sich am östlichen Rand der Altstadt das Gelände der ehemaligen Malzfabrik. In diesem Bereich treffen unterschiedliche Baustrukturen aufeinander, ohne daß dieser wichtige städtebauliche Gelenkpunkt einen baulichen Ausdruck findet.
Um 1900 geplant, wurde die Malzfabrik bis Dezember 1992 genutzt und im Mai 1991 von der Stadt Hochheim am Main erworben. Dieser Grundstückskauf ermöglicht jetzt, nach Abriß der Fabrikgebäude 1994, die städtebauliche Neuordnung dieses Gebietes.
Die Stadt Hochheim am Main führte in der Zeit von September 1992 bis Februar 1993 einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durch, dessen Ergebnis mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden soll.
Mit dem integrierten Landschaftsplan werden die grünordnerischen Belange des Planungsgebietes gesichert.

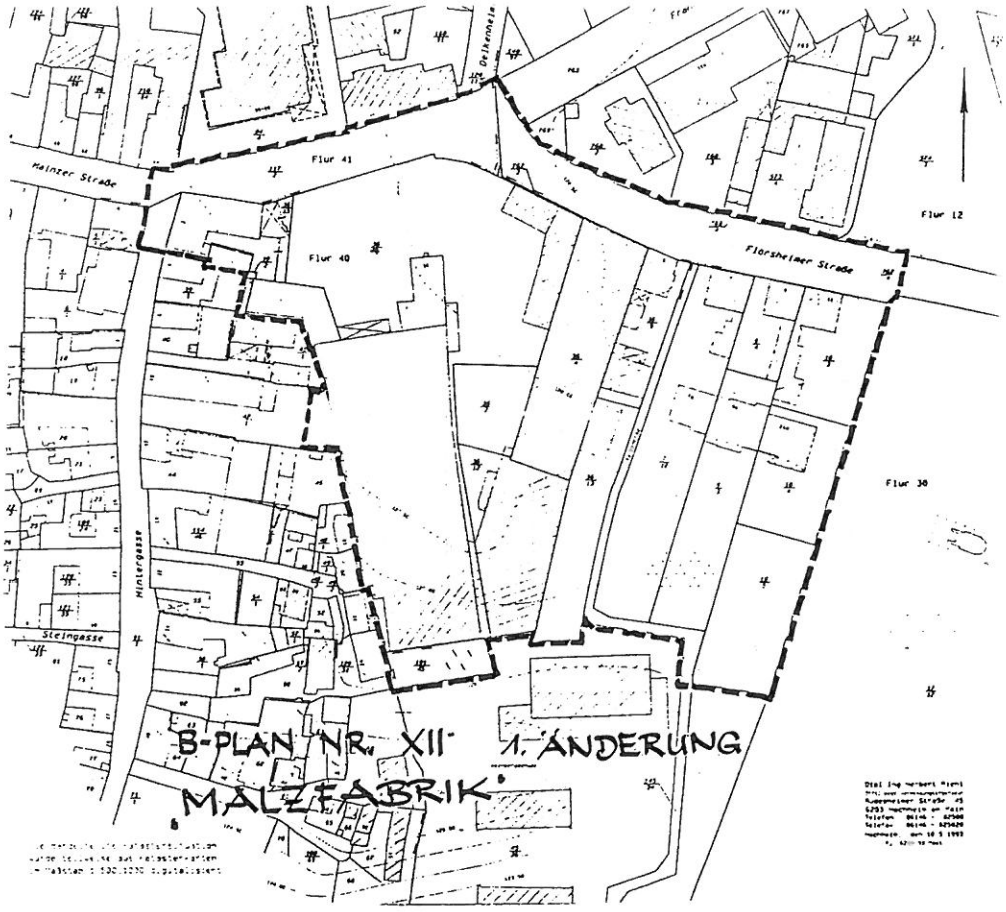
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt, vom 06. 07. 1987, sind im Planungsgebiet gewerbliche Bauflächen (G) und Mischbauflächen (MI) ausgewiesen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim/Main hat in ihrer Sitzung am 11. Februar 1993 beschlossen, die Umwidmung der gewerblichen Bauflächen im Planungsgebiet in gemischte Bauflächen beim Umlandverband Frankfurt/Main zu beantragen.
Die Flächennutzungsplanänderung hat am 17.07.1995 Rechtskraft erlangt.
Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücksparzellen
36/9, 36/15 und teilweise 39/1 in Flur 40,
191/45, 7/12, 9/4, 9/3, 10/3, 10/4 u.10/5 in Flur 30,
die stadteigene Grundstücksparzellen
36/13, 36/16 sowie teilweise 42/1 in Flur 40,
die Straßen-u. Wegeparzellen
teilweise 117/2 in Flur 41, teilweise 762/4 in Flur 12,
762/2 in Flur 40 sowie teilweise 145/34 in Flur 30



4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Bestandsaufnahme (s. auch Bestandsplan).
Das Planungsgebiet war geprägt durch die meist mehrgeschossigen Gebäude der Malzfabrik.
In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein 2-geschossiges Wohn- u. Geschäftshaus mit Satteldach.
Östlich der ehemaligen Fabrikgebäude stehen 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser, traufständig an der Flörsheimer Straße, 1-geschossige Wohnhäuser mit Satteldächern sind in den hinteren Grundstücksbereichen vorhanden.

4.2 Planung

4.2.1 Planungsziel
Wesentliches Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung des durch Abbruch der Gebäude der ehemaligen Malzfabrik freigewordenen Geländes.
Grundkonzept ist die Schaffung eines gegliederten, öffentlichen Platzbereiches (Fußgängerzone, Marktlatz) bei gleichzeitiger Unterbringung infrastruktureller Einrichtungen und somit die direkte An- und Einbindung dieses Gebietes an die sich westlich anschließende Altstadt.
Weiterer städtebaulicher Schwerpunkt ist die Wiederherstellung der östlichen Altstadtkante, insbesondere ersichtlich im Bereich der an der östlichen Grenze des Planungsgebietes vorhandenen Mauerhäuser, die den Verlauf der historischen Stadtmauer wiedergeben.
Um die Stadtmauer zu symbolisieren, wird vor den Mauerhäusern im Abstand von ca. 3,00 - 4,00 m eine ca. 1,50 m hohe Mauer erstellt, die in der Außenwand des Geschäftshauses der Ordnungsziffer 7 ihre Fortsetzung erfährt und im Bereich der Mauerhäuser private und öf-

fentliche Flächen trennt.
Durch die Stellung der bis zu 3-geschossigen (in Ordnungsziffer 1 und 2 plus Staffelgeschoß) Gebäudekörper zur Altstadtkante einerseits sowie durch Übernahme der städtebaulichen Struktur der sich südlich anschließenden Weinbergschule andererseits, wird die Fuge zwischen Altstadt und Neubebauung gebildet.

Die damit erreichte Eigenständigkeit der unterschiedlichen Baustrukturen und die Distanz untereinander ermöglicht, die geplanten Nutzungen funktionell in den Neubauten zu organisieren.

4.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Für das gesamte Planungsgebiet ist Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im südlichen Bereich ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenpflegeheim" ausgewiesen.
Für das östlich angrenzende Gelände ist "Öffentliche Grünfläche" festgesetzt.

Der teilweise Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen nach 6 (2) BauNVO sowie der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach 6 (3) ist in der geplanten Nutzungsstruktur des Planungsgebietes selbst (Geschäfte, Wohnungen, Einrichtungen der Altenpflege) sowie in der Struktur der unmittelbaren Nachbarschaft (Geschäfte, Wohnen, Schule, Kirche, Friedhof) begründet.

Mit den textlichen Festsetzungen 1.1.3 und 1.1.4 wird die Schaffung von neuem Wohnraum festgesetzt.
Durch die Festsetzung, mindestens 50% der Geschoßflächen der Obergeschosse für Wohnungen zu nutzen, ist aber auch die Möglichkeit gegeben, in den Obergeschossen (maximal 50 % der Geschoßflächen) Büros und Praxen einzurichten (freie Berufe).
Die geplante Bebauung ist durch Baulinien, Baugrenzen, Wandhöhen und Vollgeschosse planungsrechtlich ausreichend festgesetzt.
Deshalb und auch im Hinblick auf die große öffentliche Freifläche (Marktplatz), wird auf die Festsetzung von Nutzungsziffern sowie der Bauweise verzichtet. Außerdem sind teilweise die Grundstücksgrenzen noch nicht festgelegt.
Aufgrund der differenzierten Festsetzungen ist das Planungsgebiet in Teilbereiche gegliedert.

-Ordnungsziffer 1
Hier ist ein 3-geschossiges Wohn-u. Geschäftshaus mit U-förmigem Grundriß geplant.
Die im 1. und 2. Obergeschoß geplanten Wohnungen sollen den Anforderungen altengerechten Wohnens sprechen.
Im sich nach Osten hin öffnendem Innenhof sind maximal 1-geschossige Anbauten vorgesehen.
An den innenhofseitigen Fassaden sind zur Erschließung der Obergeschosse Laubengänge geplant.

Die zwingende Festsetzung auf drei Vollgeschosse soll gewährleisten, daß am Eingang der Fußgängerzone (Marktplatz) ein baulicher Akzent zur räumlichen Platzbegrenzung des Marktplatzbereiches entsteht. Die vorhandene, das Planungsgebiet umgebende Bebauung, insbesondere die westlich angrenzende Altstadt, besteht vorwiegend aus zweigeschosssigen Gebäuden, so daß aus diesem städtebaulichen Zusammenhang die Neubebauung auf drei Geschosse bebegrenzt ist.
Die festgesetzte Dachform ermöglicht ein zusätzliches Staffelgeschoß.
Die zwingende Festsetzung schließt andererseits die Möglichkeit ein- oder zweigeschossige, gewerbeintensive Nutzbauten zu realisieren aus.
Ein weiterer Grund für diese Festsetzung ist die zugrunde liegende Wettbewerbsarbeit, die an dieser Stelle eine dreigeschossige Bebauung vorsieht.

Geplante Grundfläche	1 055 qm
geplante Geschoßfläche (ohne Staffelgeschoß)	3 095 qm
Geplantes Staffelgeschoß	695 qm

Die Größe der im Erdgeschoß zulässigen Verkaufsflächen ist auf 150 qm pro Einzelhandelsbetrieb beschränkt, um der Ansiedlung von weiteren Supermärkten in diesem innerstädtischen Bereich vorzubeugen.
Das Erdgeschoß des Nordflügels soll von einem Geldinstitut genutzt werden. Da hierfür mehr als 150 qm Fläche benötigt werden, wird für diese Nutzungseinheit im Erdgeschoß eine max. Nutzfläche von 450 qm festgesetzt.

-Ordnungsziffer 2

Für dieses Teilgebiet ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenpflegeheim festgesetzt.
Es ist eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen; Ein Staffelgeschoß ist möglich.
Für das geplante Altenpflegeheim steht im Planungsbereich eine Grundstücksfläche von ca. 2 235 qm zur Verfügung.

Die zu bebauende Grundfläche beträgt ca. 1 470 qm.
Die maximal mögliche Geschoßfläche bei dreigeschossiger Bebauung beträgt ca. 4 410 qm.
Der Bedarf wird mit 60 Altenpflegeheimplätzen, zuzüglich 10 Plätzen für die Tagespflege, angegeben. Hieraus errechnet sich eine geforderte Geschoßfläche von ca. 4 500 qm, die mit der ausgewiesenen maximalen Geschoßfläche realisiert werden kann.
In einem vom Altenpflegeheim-Träger geplanten Staffelgeschoß sollen neun altengerechte Wohnungen

hergestellt werden.

-Ordnungsziffer 3

Teilgebiet 3 schließt östlich, getrennt durch den Kolbenpfad, an Teilgebiet 2 an. Hier ist "Öffentliche Grünfläche" (1 500 qm) festgesetzt. Die Festsetzung soll langfristig eine parkähnliche Anbindung des Marktplatzbereiches an das sich anschließende Friedhofsgelände sichern.

-Ordnungsziffer 4

Das Gebäude Flörsheimer Straße 5 ist gem. Bestand festgesetzt.
Dieses Gebäude sowie das sich südlich anschliessende, neu zu bauende Gebäude sind unter Nr. 1.1.5 der textlichen Festsetzung von der Nr. 1.1.4, Satz 1 (mindestens 50 % Wohnnutzung in den Obergeschossen) ausgenommen, um im Obergeschoß z. B. eine Arztpraxis o. ä. zu ermöglichen. Diese Ausnahme wurde in Bezug auf das Altenpflegeheim vorgenommen.
Das Gebäude ist als Bindeglied zwischen Marktplatzbebauung und östlicher, zweigeschossiger Wohnbebauung zwingend zweigeschossig festgesetzt.

-Ordnungsziffer 5

Die an der Flörsheimer Straße im Planbereich gelegenen Wohngebäude (3 Gebäude -davon 2 x 1 -geschossig, 1 x 2-geschossig-) sind teilweise mit Grenzbebauung errichtet. Um eine Erweiterung der 1-geschossigen Häuser zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan eine maximal 2-geschossige Bebauung festgesetzt.
Die im hinteren Grundstücksbereich stehenden 1-geschossigen Wohngebäude sind in geschlossener Bauweise gebaut und im Bebauungsplan bis zu maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, um auch hier die Möglichkeit einer Aufstockung und somit der Anpassung an die gesamte umliegende Bebauung zu ermöglichen.
Die vorhandenen Gartenflächen südlich der zweiten Gebäudereihe sind als "nicht überbaubare Fläche mit Ausnahmeausschluß", Zweckbestimmung Hausgärten, festgesetzt. Somit werden die Gärten erhalten und eine Versiegelung durch Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen vermieden.
Die gleiche Festsetzung, jedoch mit der Zweckbestimmung Vorgärten, gilt für den Bereich zwischen der geplanten "Stadtmauer" und der westlichen Geltungsbereichsgrenze um Begrünung zu gewährleisten und keinen privaten Autoverkehr in den Marktplatzbereich zu ziehen.

-Ordnungsziffer 6

Das zweigeschossige Gebäude ist ein in der Denkmaltopographie eingetragenes Kulturdenkmal und ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Hieraus ergibt sich die planungsrechtliche Festsetzung mit Baulinien und die zwingende Zweigeschossigkeit.
Die an das Gebäude anschließende eingeschossige (Flachdach) Hofüberbauung wird, mit der Möglichkeit der Anbindung an das Gebäude mit der Ordnungsziffer 7, im Bebauungsplan festgesetzt.
Dieser eingeschossige Gebäudekörper wird somit zum Bindeglied zwischen den beiden zweigeschossigen Gebäuden. Das Flachdach soll begrünt werden.
Auf Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen wird die zum Baudenkmal gehörige Parzelle als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt.

-Ordnungsziffer 7

Als westlicher PLatzabschluß ist an dieser Stelle ein zweigeschossiges Gebäude geplant.
Das Gebäude wird in der Flucht der "Stadtmauer" errichtet, betont somit die östliche Altstadtkante und markiert, verstärkt durch die erdgeschossige Arkadenausbildung, den Hauptzugang zum Marktplatz.
Die Festsetzung, zwingend zweigeschossig, ergibt sich aus der sich westlich angrenzenden Altstadtbebauung. Die Gebäudehöhe ist durch das zweigeschossige Gebäude in Ordnungsziffer 6 vorgegeben.
Für das geplante Gebäude wird eine Ausnahme von Pkt. 1.1.4 der textlichen Festsetzungen zugelassen, um an dieser attraktiven Geschäftslage Verkaufsfläche oder Fläche für kulturelle Nutzungen im Obergeschoß zu ermöglichen.

-Ordnungsziffer 8

Im Gebäude soll ein Cafe errichtet werden.
Es steht am nördlichen Platzrand, öffnet sich zum Marktplatz und nach Süden.
Der sich anschließende Marktplatz bietet die Einrichtung eines Sommercafes.
Der Einbau eines Galeriegeschossses ist möglich.
Wand- und Firsthöhen sind in den textlichen Festsetzungen angegeben.

4.2.3 Geschoßweise Festsetzung allgemein zulässiger Nutzungen nach 7 Nr. 1 BauNVO.

Zur Sicherung einer im Planungsgebiet angestrebten ausgewogenen Nutzungs- u. Sozialstruktur, insbesondere auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum, sind die Nummern 1.1.3 und 1.1.4 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

In allen Erdgeschossen (mit Ausnahme Fläche für Gemeinbedarf) sind Ladengeschäfte möglich, so daß hier dem Handel genügend Raum geboten wird.
Die Festsetzung, mindestens 50 % der Geschoßflächen in den Obergeschossen für Wohnzwecke zu nutzen, sichert im Planungsgebiet Wohnraum. Andererseits wird Raum für freie Berufe, z. B. Arztpraxen, geboten. Dies ist auch im Hinblick auf das benachbarte Altenpflegeheim sinnvoll.
Der letzte Satz gilt auch für die Festsetzung 1.1.5 der textlichen Festsetzungen, nach der in den Gebäuden der Ordnungsziffer 4 keine anteilige Wohnnutzung in den Obergeschossen festgesetzt ist.
Im Gebäude der Ordnungsziffer 7 könnten an dieser attraktiven Stelle Ladengeschäfte oder kulturelle Nutzungen in beiden Geschossen Platz finden, weshalb auch hier eine anteilige Wohnnutzung im Obergeschoß nicht festgesetzt ist.

4.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen regeln die Dachformen und -neigungen.
Sie ergeben sich aus der Wettbewerbsarbeit, dem Gebäudebestand und dem Entwurf des Trägers für das Altenpflegeheim.
Für das Planungsgebiet wurde von der GSA Limburg, Gesellschaft für Schalltechnik und Arbeitsschutz mbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt und passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.
Die Festsetzungen unter Nr. 2.2 "besondere Anforderungen an bauliche Anlagen" ergeben sich aus diesen schalltechnischen Untersuchungen.

- Für die Tiefgarage in Ordnungsziffer 1
  Die schalltechnischen Berechnungen über die zu erwartende Geräuschbelastung im Zu-u. Abfahrtsbereich der Tiefgarage haben ergeben, daß der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden kann.für den kritischst gelegenen Punkt im 1. OG. im Bereich der Tiefgarage ist die Unterschreitung der Orientierungswerte nur einzuhalten, wenn die Tiefgaragenein-bzw. Ausfahrt beidseitig im Rampenbereich einschallabsorbierende Auskleidung mit einer Wirksamkeit nach

  "vollabsorbierend" nach ZTV-Lsw 88 $\Delta L_{A\alpha,Straße} = -8$ dB (A)

  erhält.
  Zusätzlich ist zur Einhaltung der Nachtwerte in der unmittelbaren Umgebung eine vollständige Überdachung einschließlich der seitlichen Abtrennung der Ein-u. Ausfahrtsrampe vorzusehen.

- Wohn-u. Geschäftshaus in Ordnungsziffer 1
  und Altenpflegeheim in Ordnungsziffer 2
  Die aus dem Wochenmarkt resultierenden Geräusche halten ebenfalls den schalltechnischen Orientierungswert für

Mischgebiete ein. Marktbeginn bzw. Marktaufbau sollte jedoch nicht vor 7.00 Uhr gestattet werden.
Die betroffenen Fassadenabschnitte des nächstgelegenen Wohn-u. Geschäftshauses sind in den Lärmpegelbereich II einzustufen, besondere Anforderungen, die über die nach Wärmeschutzverordnung erforderlichen Verglasungen hinausgehen, sind nicht erforderlich.

Aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit des Altenpflegeheimes sind hier jedoch bei den in den Fassadenabschnitten liegenden Bettenräumen Schallschutzfenster mit erf. R_W 37-42 dB je nach Flächenverhältnis zwischen Außenfassade und Glasfläche zu berücksichtigen. Darüberhinaus wird für Bettenräume wie auch für Schlafräume grundsätzlich die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente gleicher Schallschutzklasse empfohlen.

Die Berechnungen zur Prognose der bei der Durchführung von Volksfesten und ähnlichen Veranstaltungen resultierenden Geräuschbelastungen ergaben, daß die schalltechnischen Orientierungswerte nicht eingehalten werden können. Beschränkt man sich bei der Durchführung auf weniger als 18 Veranstaltungen /Jahr kann eine Bewertung nach "seltenen Ereignissen" vorgenommen werden. Die Einhaltung während der Nachtzeit (nach 22.00 Uhr) ist jedoch aufgrund der räumlichen Zuordnung nicht möglich.

(Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten)

5. VERKEHRSKONZEPT

5.1 Bestandsaufnahme (s. auch Bestandsplan)

Im Geltungsbereich liegen teilweise die Frankfurter Straße und die Flörsheimer Straße. Die Hintergasse ist angeschnitten.
Frankfurter- und Flörsheimer Straße sind, im Planungsbereich, mit Ausnahme des Kreuzungsbereiches, z.Z. Einbahnstraßen mit Fahrtrichtung Altstadt. Beide Straßen sind verkehrsberuhigt ausgebaut. In der Frankfurter Straße sind beidseitig PKW-Stellplätze in Längsaufstellung (8 Stck.). In der Flörsheimer Straße sind 10 PKW-Stellplätze in Schrägaufstellung und 3 Stellplätze in Längsaufstellung hergestellt.
Es besteht eine fußläufige Nord-Süd-Verbindung (Kolbenpfad) zwischen Flörsheimer Straße und den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Gärten.

5.2 Planung

Grundlage ist das Verkehrsgutachten von Prof. Dipl. Ing. W. Mensebach, vom 28.02.95,
Gemäß den Aussagen dieses Verkehrsgutachtens steigt durch die Umsetzung der Bebauungspläne "Malzfabrik" und "Berliner Platz", nicht zuletzt bedingt durch die beiden Tiefgaragen, das bisherige Fahrzeugaufkom-

men am Knotenpunkt Delkenheimer Straße / Frankfurter Straße / Flörsheimer Straße.
"Aus Gründen der Verkehrssicherheit und als Beitrag zur Verkehrsberuhigung (Verlangsamung des Verkehrs) sollte daher an dieser Stelle ein Kreisverkehrsplatz errichtet werden, der bei einem Durchmesser von insgesamt rund 25 m als "kleiner Kreisel" anzusehen ist."
(Auszug Verkehrsgutachten)
Die Einbahnregelung in der Frankfurter Straße, Fahrtrichtung Altstadt, wird ab dem Kreisverkehrsplatz beibehalten, ebenso die Einbahnregelung der Delkenheimer Straße in Fahrtrichtung Kreisverkehrsplatz.
Für den westlich des Kreisels gelegenen Teil der Frankfurter Straße bleibt die Gegenverkehrsregelung bestehen.
Ein-u. Ausfahrt der Tiefgarage Malzfabrik erfolgen über die Flörsheimer Straße.
Die Tiefgarage Berliner Platz ist noch nicht konzipiert; hier schlägt das Verkehrsgutachten vor, nur die Ausfahrt in die Flörsheimer Straße münden zu lassen. Die Einfahrt soll über die Frankfurter Straße erfolgen.
Aus diesen Gründen wird die Flörsheimer Straße zwischen Kreisverkehrsplatz und einer vorgesehenen Querungsstelle für Fuß-u. Radverkehr Sackgasse mit Zweirichtungsverkehr.
Zwischen dieser Querungsstelle und der Einmündung der Straße "In der Bein" (Einbahnverkehr mit Fahrtrichtung Flörsheimer Straße) gilt für die Flörsheimer Straße Einbahnregelung in Fahrtrichtung Verkehrskreisel.
In östlicher Richtung ist die Flörsheimer Straße ab der Straßeneinmündung "In der Bein" in beiden Fahrtrichtungen zu befahren.
Im Planungsbereich ist eine öffentliche Tiefgarage (im Plan dargestellt) festgesetzt.
Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind zwei Tiefgaragengeschosse zulässig. Für diese Tiefgarage liegt eine konkrete Planung vor, nach der in zwei Untergeschossen 165 Stellplätze entstehen.
Die für den Planungsbereich und dessen Nutzung (unter Berücksichtigung der vorliegenden konkreten Planungen für das Wohn-u. Geschäftshaus Teilgebiet 1 und das Altenpflegeheim Teilgebiet 2) erforderlichen Stellplätze werden, auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Hochheim am Main, vom 01. Juni 1995, wie folgt geschätzt:

Für Wohnungen		
- Teilgebiet 1, Wohn-u. Geschäftshaus		
8 Wohnungen im Staffelgeschoß	x 1,5 = ca.	12 Stellpl.
24 altengerechte Wohnungen	x 0,5 = ca.	12 Stellpl.
Für Altenpflegeheim Teilgebiet 2		
60 Pflegeheimplätze	/8 Pl.= ca.	8 Stellpl.
9 altengerechte Wohnungen	x 0,5 = ca.	5 Stellpl.

Für Räume mit erheblichem Besucher/Innenverkehr

- Teilgebiet 1, Wohn-u. Geschäftshaus		
Geldinstitut ca. 420 qm	/20 qm= ca.	21 Stellpl.
- Teilgebiet 4, Neubau		
Arztpraxen ca. 200 qm	/20 qm= ca.	10 Stellpl.
Verkaufsflächen		
- Teilgebiet 1, Wohn-u. Geschäftshaus		
ca. 345 qm	/35 qm= ca.	10 Stellpl.
- Teilgebiet 7, Neubau		
ca. 210 qm	/35 qm= ca.	6 Stellpl.
Cafe, Teilgebiet 8		
ca. 60 Sitzplätze	/12 Pl= ca.	5 Stellpl.

Für bestehende Wohn- und Nutzflächen wird davon ausgegangen,daß die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden sind.Bei wesentlicher Änderung bestehnder baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung sind neue Stellplätze im Umfang des durch die Änderung erhöhten Stellplatzbedarfs herzustellen.

Herzustellende Stellplätze für die Nutzungen des Bebauungsplanes, geschätzt = ca. 89 Stellpl.

==========

Geschätzte Stellplätze nach Bebauungsplan:

- ca. 165 PKW-Stellplätze in Tiefgarage
- 8 " " in Frankfurter Straße
- 4 " " in Flörsheimer Straße

= ca. 177 Stellpl.

Bleiben für allgemein öffentlichen Bedarf = ca. 88 Stellpl.

"Die Führung des straßenbezogenen, öffentlichen Nahverkehrs ist im Bereich der Hochheimer Altstadt nicht endgültig fixiert. Im Zusammenhang mit der künftigen Fortschreibung des Generalverkehrsplanes wird dieses Thema voraussichtlich behandelt. Sollten sich die Vorschläge durchsetzen, eine Buslinie von Osten her bis zum Berliner Platz mit entsprechender Wendemöglichkeit zu führen, so müßte der Bus auf der Fußgängerfläche wenden.
Mit dem Vorschlag, am Knotenpunkt Delkenheimer Straße/ Frankfurter Straße/ Flörsheimer Straße ein Kreisverkehrsplatz zu errichten, entsteht hier gleichzeitig bei entsprechender Ausbildung eine Wendemöglichkeit für Linienbusse. Damit wäre die Wendemöglichkeit am Berliner Platz nicht mehr notwendig."
(Auszug Verkehrsgutachten)

Der gesamte Marktplatzbereich ist fußläufig erschlossen. Die Fuß-u. Radwegeverbindung zwischen Flörsheimer Straße und den südlich angrenzenden Gärten und somit auch der freien Landschaft ist durch den Kolbenpfad gewährleistet.
Eine fußläufige Anbindung an das Gelände der Weinbergschule ist im Plan festgesetzt.

6. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

6.0 Naturräumliche Einordnung (Quelle: Meynen, Schmithüsen, Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands Bad Godesberg 1953-1962)

Lage im Raum
Hochheim fällt naturräumlich in den Bereich Main-Taunus-Vorland, liegt auf einer Terrasse des Rheines in der Übergangszone zwischen Untermain (92 m ü. NN) und dem Hochtaunus (881 m ü. NN).

Geologie und Böden
Übergangs- u. Grenzzone zwischen den Gesteinen des Rheinischen Schiefergebirges und den diluvialen Aufschüttungen des Mains.
Bei den Böden überwiegen Lösböden in verschiedenen Mächtigkeiten.

Klima
Hochheim liegt in einem klimatischen Gunstraum (früher Sommerbeginn, später Wintereinbruch, ganzjährig geringe Niederschläge).
Gutes Gedeihen wärmeliebender Pflanzen wie z. B. Wein, Kastanie, Walnuß.

6.1 Bestandsaufnahme

6.1.1 Straßenräume
In Frankfurter- u. Flörsheimer Straße stehen Straßenbäume (Platanen und eine Robinie), die mit Feuerdorn und Forsythie unterpflanzt sind.

6.1.2 Das Betriebsgelände der ehemaligen Malzfabrik ist bis auf drei, mit Bäumen und Ziersträuchern bewachsene unbefestigte Flächen (ca. 300 qm), asphaltiert bzw. bebaut.

6.1.3 Privatgrundstücke
Die Hofbereiche zwischen den Häusern der Flörsheimer Straße und der Bebauung im mittleren Grundstücksbereich sind vorwiegend versiegelt bzw. mit Nebengebäuden bebaut. Die hinteren, südlich gelegenen Grundstücksflächen sind als Gärten genutzt.
Diese Flächen bestehen aus:
-ca. 48 % artenarmer Zierrasenfläche
-ca. 52 % Nutzgarten mit Obst (Obstbäume, Beerenobst) u. Gemüseanbau, vereinzelt Schnittblumen.

6.1.4 Das Planungsgebiet liegt im bebauten innerstädtischen Bereich und ist max. zu ca. 80 % (Bestand ca. 82 %) bebaut und versiegelt. Der Versiegelungsgrad kann durch eine entsprechende Gestaltung der beiden Innenhöfe sowie des Marktplatzes reduziert werden.
Mit Ausnahme der privaten und öffentlichen Grünflächen im südöstlichen Planungsbereich (2 250 qm, ca. 14 %) sowie der Platz-u. Straßenbäume ist das Gebiet ökologisch unbedeutend.

6.2 Planung

6.2.1 Straßenräume

Die in Frankfurter- u. Flörsheimer Straße stehenden Bäume werden, sofern sie Zufahrten nicht im Weg stehen, erhalten und ergänzt.
Die vorhandene Unterpflanzung soll durch heimische Sträucher und Wildstauden ersetzt werden. Der z. Z. asphaltierte Kolbenpfad sollte mit einer wassergebundenen Kiesoberfläche ausgestattet werden.

6.2.2 Marktplatz und Altenpflegeheim

Die auf dem Gebiet der ehemaligen Malzfabrik vorhandenen Bäume wurden, ebenso wie die Rasenflächen, im Zug der Abbrucharbeiten sowie im Hinblick auf die Neugestaltung entfernt.
Hierfür werden Bäume neu angepflanzt und Pflanzflächen für heimische Sträucher und Hecken im Bebauungsplan festgesetzt.
Sowohl bei der Erhaltung von Bäumen als auch bei der Festsetzung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Notwendigkeiten wie Feuerwehrzufahrt, allgemeine Zufahrten und Tiefgarage zu berücksichtigen.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für das Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken stellen ein Mindestmaß dar, das bei einer Freiflächenplanung überschritten werden kann.
Wegen der geplanten, nicht geringen Baumasse sowie der durch Marktplatzbereich und Tiefgarage bedingten Oberflächenversiegelung wird, zum Zweck der Reduzierung der Aufheizung sowie der besseren Durchlüftung des Gebietes, Fassadenbegrünung in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen empfohlen.
Diese dient im Besonderen der Energieeinsparung sowie einem günstigen Raumklima.
Alle zugelassenen Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

6.2.3 Öffentliche Grünflächen

Für das Teilgebiet 3 sowie drei kleine Teilflächen westlich und südlich an den Marktplatz angrenzend ist öffentliche Grünfläche festgesetzt.

6.2.4 Private Freiflächen

Für die nicht überbaubaren Flächen werden keine textlichen Festsetzungen getroffen.
Die Gestaltung der privaten Freiflächen soll der Eigenverantwortlichkeit der Eigentümer überlassen werden.
Durch diese Empfehlungen werden, auch im Hinblick auf die Pflanzliste, Gestaltungshilfen gegeben.

6.3 Bilanz der Biotoptypen (siehe Anlage)
Erfolgt auf der Grundlage der "Richtlinie zur Bewertung des Ausgleichs und Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (6 Abs. 3 HENatG)"nach dem Biotopwertverfahren.
Gegenübergestellt werden nur die sich verändernden Flächen.
Bebaute und völlig versiegelte Flächen, sowohl in Bestand als auch in Planung, sind nicht in die Bewertung aufgenommen.

7. BODENORDNUNG

Die Gesamtfläche des Planungsbereiches beträgt ca.16 200 qm (Auflistung der im Geltungsbereich betroffenen Parzellen, s. Begründung Nr. 3 Geltungsbereich).
Hiervon entfallen im derzeitigen Bestand auf

- stadteigenes Gelände	ca.10 600 qm	(65 %)
- Privatgrundstücke	ca. 5 600 qm	(35 %).

Zur Realisierung des Bebauungsplanes müssen von der Stadt Hochheim am Main Grundstücksflächen erworben und abgegeben werden. Zu-u. Abgang sind in etwa gleich.
Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Grundstücke, die für die Realisierung des Bebauungsplanes benötigt werden, sollen freihändig im normalen Grundstücksverkehr erworben werden.

I FLÄCHENBILANZ

lfd.Nr.	Flächennutzung	ca. Flächenanteil Bestand qm	%	Planung qm	%
1.	Mischgebiet	2 400	15	4 850	30
2.	Gemeinbedarfsfläche	--	--	2 250	14
3.	Verkehrsflächen (einschl. Fahrbahn, Gehwege, oberirdische Parkplätze, Fußwege, Straßenbegleitgrün)	2 600	16	2 600	16
4.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerzone/Marktplatz)	--	--	3 500	22
5.	Öffentl. Grünfläche	--	--	1 800	11
6.	Private Grünfläche	3 020	19	--	--
7.	Nicht überbaubare Fläche mit Ausnahmeausschluß	--	--	950	6
8.	Sonstige Flächen (TGa-Zufahrt, Ein- u. Ausgänge)	--	--	250	1
9.	Gewerbegebiet	8 180	50	--	--
10.	Bruttobaugebiet	16 200	100	16 200	100

II NUTZUNGSBILANZ (Bruttogeschoßflächen)

lfd.Nr.	Nutzung	Bestand ca.qm	Bestand ca.WE	Bestand ca.EW	Planung ca.qm	Planung ca.WE	Planung ca.EW
1	Wohnungen	1 795	15	35	4 390	45	84
2	Büro-+Praxis-nutzung	--	--	--	885	--	--
3	Gewerbenutzung (Verkaufsflächen + Nebenräume)	380	--	--	2 230	--	--
4	Gemeinbedarfs-nutzung				(5 255)		
	- Altenpflege-heim	--	--	--	4 325	--	60
	- altenger.Whgn.	--	--	--	930	9	15
5	Gastronomische Nutzung (Cafe)	--	--	--	130	--	--
6	Insgesamt	2 175	15	35	12 890	55	159

Bemerkung zu II

- Die Bestandsangaben sind nach Plangrundlage 1:500 sowie in Augenscheinnahme ermittelt. Es wurde keine Befragung durchgeführt.

- Die Planungsangaben basieren auf Bruttogeschoßflächen und orientieren sich an den für das Wohn-u. Geschäftshaus in Teilgebiet 1 und dem Altenpflegeheim in Teilgebiet 2 vorliegenden konkreten Planungen sowie für die verbleibenden Teilgebiete an den im Bebauungsplan max. vorgesehenen Nutzungen.
  Hierbei wurde in der Bilanz
  - das Teilgebiet 4 ganz der Nutzung Nr.2 (Büros und Praxen) zugerechnet.
  - Die Gebäudeflächen im Teilgebiet 5 zweite Gebäudereihe ganz den Wohnflächen zugeschlagen.

8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Es wird davon ausgegangen, daß sämtliche Ver-u. Entsorgungseinrichtungen für die z. Z. vorhandenen und weiterzunutzenden Gebäude im notwendigen Maß vorhanden sind und weiterbenutzt werden können.
Dies gilt nicht für das gesamte Gebiet der ehemaligen Malzfabrik.
Hier ist weder Bestand noch Zustand der Einrichtungen bekannt. Es wird von einer gänzlichen Neubaumaßnahme ausgegangen.

8.1 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt mittels Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Hochheim. Für alle Neubauten sind neue Versorgungseinrichtungen erforderlich.

8.2 Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung erfolgt über Anschluß an die öffentliche Abwasserkanalleitung. Sie ist für die in Nr. 8.1 genannten Bereiche neu herzustellen.
Eine Kapazitätsprüfung bezüglich des vorhandenen Straßenkanals obliegt den dafür zuständigen städtischen Behörden.

8.3 Die Gas-, Elektro- und Kommunikationsversorgung ist für die in Nr. 8.1 genannten Gebäude sicherzustellen.

9 ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENSCHÄTZUNG

1.	Straßen-, Wege und Platzbaukosten inkl. Straßenbeleuchtung	ca. DM	3 950 000,--
2.	Kanalbaukosten	ca. DM	310 000,--
3.	Wasserversorgungskosten	ca. DM	190 000,--
4.	Pflanzkosten	ca. DM	100 000,--
5.	Abbrucharbeiten Malzfabrik	ca. DM	2 500 000,--
6.	Grundstückserwerb einschl. Entschädigung für Gebäude	ca. DM	1 250 000,--
7.	Herstellungskosten für ca. 110 Tiefgaragenplätze	ca. DM	4 565 000,--
8.	Planungskosten und Gutachten für den Bebauungsplan	ca. DM	50 000,--
	Summe der überschlägig geschätzten Kosten	ca. DM	12 915 000,--

Die Kosten werden in der mittelfristigen Finanzplanung im Haushalt der Stadt Hochheim am Main veranschlagt und werden durch allgemeine Deckungsmittel und Darlehensaufnahme finanziert; soweit es sich um Kosten handelt, die in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einzubeziehen sind, werden hierfür Erschließungsbeiträge erhoben.

10. UNTERSCHRIFTEN

Aufgestellt, 55130 Mainz-Laubenheim 10. Mai 1996

.....

Architekten
DORBERTH-KRAUSS & PFAFF

Hochheim am Main, 21. Okt. 1996 1996

Der Magistrat
der Stadt Hochheim am Main

(Schindler)
Bürgermeister

Stadt Hochheim IV am Main

(Simon)
Erster Stadtrat

Anlage 1
Biotopbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. XII Malzfabrik 1. Änderung

Bestand	Punkte	Summe m²	Punkte	Bebauungsplan
1. Verkehrsflächen (einschl. Fahrbahn, Gehwege, oberirdische Parkplätze, Fußwege, Straßenbegleitgrün)		2.600,00		1. Verkehrsflächen (einschl. Fahrbahn, Gehwege, oberirdische Parkplätze, Fußwege, Straßenbegleitgrün)
				1.1 davon mit wassergeb. Oberfläche 315 m² x 6 Pkte. (10.530)
			1.890 1.330	1.2 davon 95 m² zusätzl. Straßenbegleitgrün am Verkehrskreisel x 14 Pkte. (11.221)
2. Teilgebiet 5 Bestand wie B-Plan		2.970		2. Teilgebiet 5 B-Plan wie Bestand
3. Teilgebiet 3				3. Telgebiet 3
3.1 Hausgärten (11.221) x 14 Pkte.	21.000	1.500	21.000	3.1 öffentl. Grünfläche (11.221) x 14 Pkte.
3.2 davon Aufwertung wg. Artenvielfalt 750 m²x 5 Pkte.	3.750		875	3.2 davon Aufwertung wg. Heckenpflanzung 175 m² x 5 Pkte.

Bestand	Punkte	Summe m²	Punkte	Bebauungsplan
4. Teilgebiet 4 und Parz. 36/13 4.1 bebaut und befestigte Freifläche = 470 m² 4.2 Ziergarten (11.221) 550 m² x 14 Pkte.	7.700	1.020		4. Teilgebiet 4 und Parz. 36/13 4.1 bebaut und befestigte Freiflächen
5. Teilgebiet 6 5.1 bebaut und befestigte Freiflächen		445	2.795	5. Teilgebiet 6 5.1 bebaut und befestigte Freiflächen 5.2 davon begrüntes Flachdach 215 m² x 13 Pkte. (10.730)
6. Parzelle 191/45 6.1 Grünfläche (11.221) x 14 Pkte.	3.150	225	350 120 2.520 275	6. Parzelle 191/45 6.1 Vorgarten = 25 m² x 14 Pkte. (11.221) 6.2 wassergeb. Wegfläche = 20 m² x 6 Pkte. (10.530) 6.3 öffentl. Grünfläche = 180 m² x 14 Pkte. (11.221) davon Aufwertung wg. Heckenpflanzung 55 m² x 5 Pkte.

Biotopbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. XII Malzfabrik 1. Änderung

Bestand	Punkte	Summe m²	Punkte	Bebauungsplan
7. Restfläche (ehem. Malzfabrik und teilw. Parz. 42/1)		7.440		7. Restfläche (ehem. Malzfabrik und teilw. Parz. 42/1)
7.1 bebaut und befestigte Freiflächen = 7.145 m²				7.1 bebaut und befestigte Freiflächen = 7.120 m²
7.2 priv. Grünflächen (11.221) = 295 m² x 14 Pkte.	4.130		3.445	7.2 davon begrünte Flachdächer = 265 m² x 13 Pkte. (10.730)
Abwertung mit 8 Pkte. Die Grünfläche bestand nur noch aus Grund,- Sand, und Kiesoberflächen	- 2.360		2.800 1.680	7.3 priv. Grünflächen (Vorgärten) = 200 m² x 14 Pkte. (11.221) 7.4 öffentl. Grünflächen = 120 m² x 14 Pkte. (11.221)
SUMME	37.370	16.200	39.080	SUMME

Stellt man die Biotopbilanz nach Nutzung der Flächen gegenüber, ergibt sich im Bebauungsplan ein Plus von 1.710 Punkten.

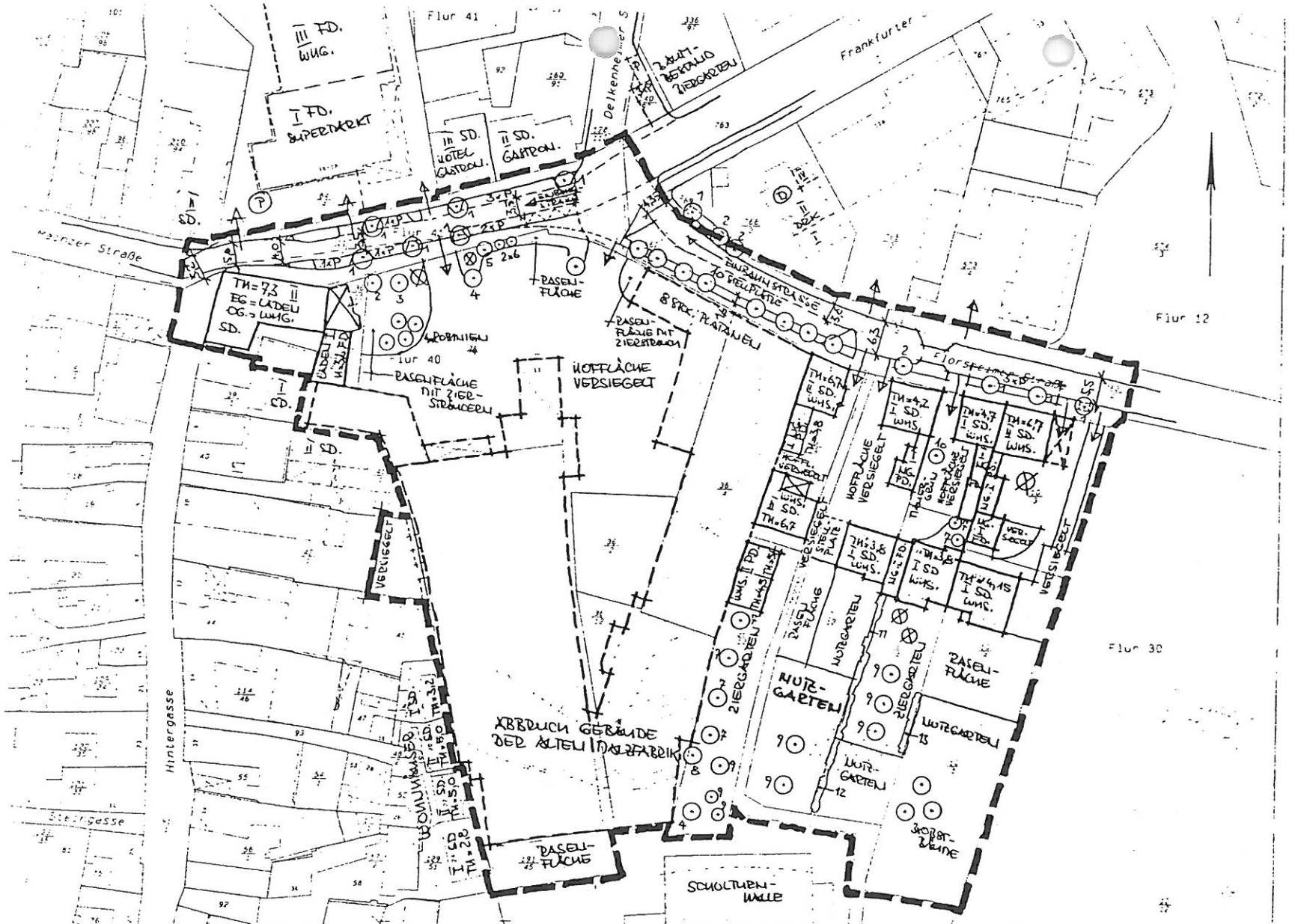
Bestand	Punkte	Punkte	Bebauungsplan

Gegenüberstellung von Abgang und Neupflanzung von Einzelbäumen

Die Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen" im Bebauungsplan sichert deren Pflanzung. Abgang und Zugang werden somit gleich bewertet.

Abgängige heimische Bäume = 20 Stck.		3.100	Neupflanzung heimischer Bäume = 24 Stck. Differenz = 4 Bäume x 25 m² x 31 Pkte.
SUMME	37.370	42.180	

In der Bilanzierung nicht berücksichtigt sind die unter Nr. 3 (Hinweise) der textlichen Festsetzungen aufgeführten Empfehlungen.
Die Biotopbilanz ist ausgeglichen.



B-PLAN NR. XII 1. ÄNDERUNG/NEUFASSUNG

MALZFABRIK

Maßstab 1:500

BESTANDSPLAN
LEGENDE

I, II, III, IV — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

TH — TRAUFWANDHÖHE BEI GENEIGTEN DÄCHERN

H — OK. DACHRAND BEI FLACHDÄCHERN

SD. — SATTELDACH
PD. — POLTDACH
FD. — FLACHDACH

WHS. — WOHNHAUS
NG. — NEBENGEBÄUDE
GARAGE

(D) — BAUDENKMAL

↓ — GRUNDSTÜCKSZUFAHRT

(·) — 1 PLATANE
2 ROBINIE
3 WINTERLINDE
4 WALNUSS
5 ROTBUCHE
6 PRUNUS SPEC.
7 BIRKE
8 ESCHE
9 OBSTBAUM
10 VAR. ZIERKIRSCHE

⊗ — NICHT STANDORTGERECHTE NADELGEHÖLZE

STRÄUCHER + HECKEN

11 WEISSDORN, ROTDORN, EIBE
12 LIGUSTER
13 ROTBUCHE, WEISSDORN

VERSIEGELTE FLÄCHEN
⇒ ASPHALT, BETON, BETONPFLASTER

UNTERPFLANZUNG DER STRASSENBÄUME MIT FEUERDORN, FORSYTHIE

ZIERGARTEN ⇒ FLÄCHEN TEILWEISE MIT RASEN UND STANDORTFREMDEN ZIERGEHÖLZEN

NUTZGARTEN ⇒ GEMÜSEANBAU, OBSTBÄUME, BEERENOBST, BLUMEN

DORBERTH-KRAUSS LAUTNER PFAFF
ARCHITEKTEN
LONGCHAMPPLATZ 1
55130 MAINZ-LAUBENHEIM
TEL 06131/88 10 35 - 36 FAX 86 86 6