

Betr.: Begründung zum Bebauungsplan XIX "Am Wasserturm" in Hochheim am Main i.d.F. des Stadtverordnetenbeschlusses vom 29.01.1981.

Am 30.03.1979 hat die Stadtverordnetenversammlung dem Entwurf zur Aufstellung o.g. Bebauungsplanes zugestimmt. Durch Übersendung eines Planentwurfs an die Träger öffentlicher Belange wurden diese an der Planaufstellung beteiligt. Den Bürgern wurde durch Offenlage des Planentwurfs vom 7.5. bis 8.6.1979 und Bürgerversammlung am 30.04.1979 die Beteiligung an der Bauleitplanung ermöglicht. Mit Vertretern Hochheimer Sportvereine wurde am 14.05.1979 wegen der geplanten Sportanlagen eine Besprechung durchgeführt.

Das Vorverfahren hat ergeben, daß sowohl von den betroffenen Grundstückseigentümern als auch von den Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Bedenken vorgebracht wurden. Diese richteten sich vor allem gegen die Größe des Plangebietes u. mangelnde Spezifizierung der Frei- und Grünflächen. Die Stadtverordnetenversammlung hat daher am 14.09. und 19.10.1979 verschiedene Änderungen beschlossen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde am 7.02.1980 nach § 10 BBauG. als Satzung beschlossen. Die am 26.02.1980 beantragte Genehmigung nach § 11 BBauG. wurde jedoch vom Regierungspräsidenten in Darmstadt durch Verfügung v. 8.05.1980 versagt. Aufgrund der Beanstandungen wurde der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Versagungsgründe neu überarbeitet.

Der überarbeitete Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sonderbauflächen und öffentliche Grünflächen für ihre Zweckbestimmung wie folgt festzulegen:

1. FfG. (Fläche für Gemeinbedarf) für das bereits 1968 errichtete städt. Hallenbad, Breslauer Ring 19 b. Die erforderlichen Einstellplätze nach der Stellplatzsatzung vom 19.10.1979 (bei 150 Kleiderablagen : 10 = 15 Stellplätze) sind vorhanden.
2. FfG. Feuerwehrgerätehaus Massenheimer Landstr. 2, Baukosten einschl. Erschließung und Grunderwerb rd. 3,1 Mill. DM. Die Notwendigkeit dieses Neubaus wird durch die Bewilligung eines Zuschusses von 850.000,00 DM v. Hess. Minister des Innern dokumentiert. Entsprechend dem Flächengestaltungsplan im Bauantrag werden 22 Stellplätze nachgewiesen, wobei etwa zusätzlicher Bedarf v. Hallenbad mit gedeckt werden kann.
3. Öffentlicher Parkplatz mit Begrünung zur Deckung des Stellplatzbedarfs bei Sportveranstaltungen in Schulturnhalle u. Sportplätzen. Bedarf bei 1805 Steh- u. Sitzplätzen 1805 : 10 = 180 Stellplätze.

4. Sonderbaugelbiet Massenheimer Landstraße 6. Hier ist der Bau einer Tennishalle mit den dazu gehörenden Nebeneinrichtungen vorgesehen. Nachdem sich in der Vergangenheit verschiedene andere Standortvorschläge zerschlagen haben, ist für die rd. 300 aktiv Tennisspielenden der Hochheimer und Massenheimer Vereine eine tlw. wetterunabhängige Sportanlage mit 40 Stellplätzen vorgesehen.

5. Öffentliche Grünflächen:

Ausbau:

1. Kampfbahn Typ B

1.1 Großspielfeld als Rasenplatz 73 x 109 m
Automatische Versenkregneranlage

1.2 6 Rundlaufbahnen und
6 Kurzstreckenbahnen integriert.

1.3 In den Segmenten:

1 Hochsprunganlage und

1 Stabhochsprunganlage
mit entspr. Weichschaummatten

1 Weitsprunganlage

1 Wassergraben

1 Kugelstoßanlage

2 Hammer- bzw. Diskuswurfanlagen

2 Speerwurfanlagen

1.4 2 Weit- und Dreisprunganlagen
seitl. der Kurzstreckenlaufbahn

2. Tribünenanlage

1 130 Stehplätze

675 Sitzplätze

3. Lagerplatz mit Remise

4. Gebäude im 2. BA

4.1 Sportplatzgebäude Typ II
mit Außentoiletten

4.2 Clubgebäude

4.3 Überdachter Gang mit Kassenboxen

5. Fahrradabstellplätze am Haupteingang

Trainingsfeld: Tennenfläche zur Schonung des Rasenplatzes

Bewässerung: Rasen- und Tennenflächen mit Brauchwasser aus dem alten Wasserturm

Haupteingang: Massenheimer Straße

Nebeneingang: Gesamtschule Hochheim
Verbindung zur geplanten Sporthalle

Ausgang: Breslauer Ring

Parkplätze: Massenheimer Straße 65 PKW
Gesamtschule 45 PKW, 3 Busse
und Parkplätze zwischen Feuerwehrgerätehaus
und Tennishalle.

Lärmschutzwall: Zur Abschirmung der Wohnbebauung

Gesamtbaukosten ohne Grunderwerb rd. 2,2 Mill. DM. Vom Hess. Sozialminister ist bereits eine Landeszuwendung in Höhe von 330.000,00 DM bewilligt worden.

Die Notwendigkeit dieser Sportanlage ergibt sich aus folgendem:

- a) Die bisher genutzten Sportplätze "Am Weiher" sind nicht für einen ständigen Sportbetrieb geeignet, da hier jährlich andere Großveranstaltungen wie z.B. der Hochheimer Markt stattfinden, die für 2-3 Monate jeglichen Spielbetrieb verhindern.
- b) Die Standortwahl ist neben den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes deshalb auf das Gelände "Am Wasserturm" gefallen, weil hier bereits durch Hallenbad und Gesamtschule Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden sind, die einer Ergänzung im Hinblick auch auf den Schulsport bedürfen. Ferner weist der gewählte Standort eine optimale Verkehrsverbindung zum Stadtteil Massenheim auf.
- c) Die nach dem 2. Weltkrieg von 5 auf 16 Tausend Einwohner angewachsene Bevölkerungszahl erfordert eine Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen. Nach den Richtlinien der Deutschen Olympischen Gesellschaft ergibt sich für Hochheim am Main ein Bedarf von

$$16.200 \text{ EW} \times 4 \text{ m}^2 = 64.800 \text{ m}^2$$

an Spiel- und Sportplätzen. Demgegenüber stehen jedoch eine Fläche von nur 33.450 m². Hierin eingeschlossen sind die nicht mehr künftig nutzbaren Sportplätze "Am Weiher" mit rd. 17.200 m², so daß effektiv nur 16.250 m² an Sport- und Spielflächen zur Verfügung stehen würden.

6. FfG. für die vorhandene Gesamtschule des Main-Taunus-Kreises nebst Fläche für Sporthalle, Pausenhof und Parkplätze. Der Bau der Sporthalle ist für 1980/81 mit einem Kostenaufwand von rd. 3 Mill. DM vorgesehen. Die Stadt Hochheim am Main trägt hiervon 1/3 der Kosten.
7. Fläche für Dauerkleingärten im östl. Planbereich. Auf etwa 1/4 dieser Fläche sind bereits Kleingärten vorhanden. Die restlichen 3/4 sind noch landwirtschaftlich genutzt und sol-

len künftig den durch die Sportanlage verdrängten Kleingärtnern als Ersatzland dienen. Der Stellplatzbedarf mit $23.000 \text{ m}^2 : 1200 = 19$ Plätzen kann innerhalb dieses Gebietes gedeckt werden.

Für bestehende und geplante Ent- und Versorgungsleitungen sind Schutzflächen vorhanden bzw. festgelegt. Vorbehaltlich eines noch zu erstellenden Entwässerungsentwurfs für das Plangebiet ergibt sich die Notwendigkeit des Baues eines Abwassersammlers zum Käsbach. Das vorhandene Abwassersystem kann die beim Endausbau aller im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen anfallenden Abwässer nicht aufnehmen. Die Kosten des Sammlers werden auf rd. 700.000,00 DM veranschlagt.

Für das Teilgebiet der vorhandenen Gesamtschule ist bereits 1972 ein Bebauungsplan aufgestellt und rechtswirksam geworden. Die Festlegungen dieses Planes decken sich zum Teil mit dem vorliegenden Entwurf und sind durch Stadtverordneten-Beschluß v. 30.03.1979 aufgehoben worden.

Hochheim am Main, den 8.1.1981