

## Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. XXVIa "Gegenüber dem Rathaus bis Mainzer Straße"

#### Inhaltsangabe:

1. Lage des Geltungsbereiches und Größe
2. Anlaß zur Durchführung
3. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne
4. Derzeitige Nutzung
5. Geplante Nutzung
6. Denkmalschutz
7. Textliche Festsetzungen
8. Erschließung
9. Grün- und Freiflächen
10. Emissionen / Immissionen
11. Flächenbilanz und Kostenschätzung

Anhang: Auszug aus der bauhistorischen Untersuchung der Kellerräume  
auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Sektkellerei Carl Graeger

Auszug aus dem Gutachten zur Untersuchung der Geräuschbelastung des  
angrenzenden Bebauungsplangebietes durch Gewerbelärm

Anlage: - Beteiligung Träger öffentlicher Belange  
- Offenlegung  
- Abwägung und Beschlußfassung



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. XXVIa "Gegenüber dem Rathaus bis Mainzer Straße"

### 1. Lage des Geltungsbereiches und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Rand des alten Ortskerns Hochheims.

Er wird begrenzt im Norden durch die Burgeffstraße, im Osten durch einen Weg, die Neudorfstraße und die Blumengasse, (alle innerhalb des Geltungsbereiches liegend), im Süden durch die Mainzer Straße und im Westen durch das Betriebsgelände einer Sektkellerei (Parzellen 23 und 28/19) sowie Parzellen 28/14 und 28/5 jeweils aus Flur 37.

Die Größe beträgt ca. 19.250 qm und umfaßt folgende Grundstücke:

aus Flur 37:

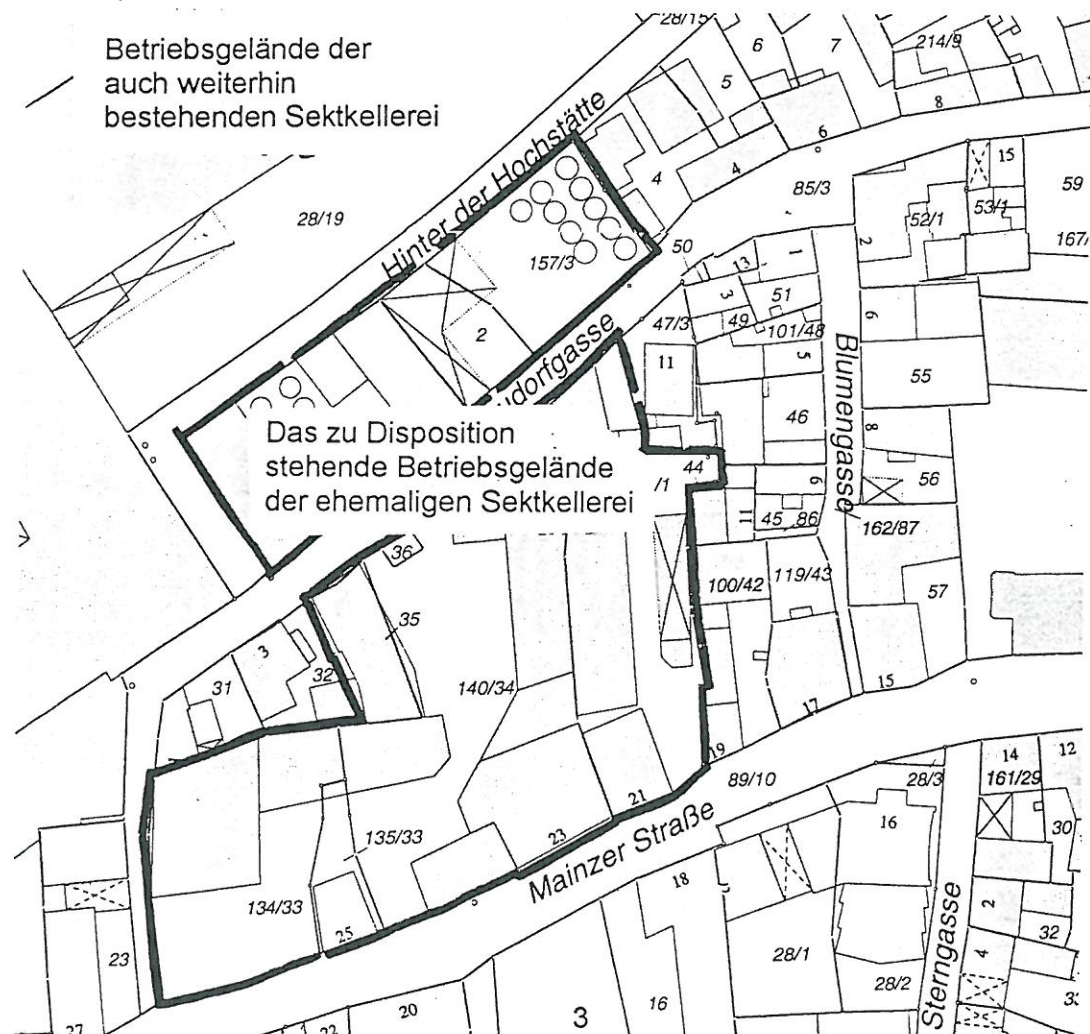
28/19 (teilweise), 28/10, 28/17, 83/2, 83/3, 85/3 (teilweise), 31, 32, 35, 36, 134/33, 135/33, 140/34, 41/1, 47/3, 44, 50, 49, 51, 101/48, 46, 45, 86, 100/42, 119/43 und 162/87

aus Flur 38:

1, 2, 157/3, 4, 5, 6, 7, 213/9, 214/9, 192/11, 13/2, 13/1, 189/12, 193/13, 14/3, 14/4, 14/5, 131/16, 115/21, 19, 20, 132/17, 18, 23, 200/22, 221/22, 224/22, 225/22 und 30/2.

### 2. Anlaß zur Durchführung

Durch Aufgabe des Betriebes einer Sektkellerei im westlichen Teil des Geltungsbereiches stehen größere Nutzflächen ober- und unterirdisch zur Disposition (Parzellen 1, 2 und 157/3 aus Flur 38 sowie 134/33, 135/33, 140/34, 35, 36 und 41/1 aus Flur 37).





Diese Flächen grenzen unmittelbar an das Betriebsgelände einer anderen Sektkellerei. Von deren Betriebsleitung bestehen Erweiterungsabsichten in Richtung der Neudorfstraße.

Von Investorensseite besteht die Absicht das Gelände der ehemaligen Sektkellerei neu zu nutzen, unter anderem nördlich der Neudorfstraße durch eine Wohnbebauung. Im Rahmen der Bauleitplanung soll das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen geprüft und ggf. rechtlich gesichert werden.

Desweiteren soll dieser B-Plan die bauliche Nutzung eines großen Gartens (Parzelle 28/10 aus Flur 37) im Norden überprüfen und rechtlich absichern.

### 3. Übergeordnete und bestehende Bauleitpläne

#### 3a. Flächennutzungsplan, rechtskräftig seit Juli 1987

Der Flächennutzungsplan weist den westlichen Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche und den östlichen Teil als gemischte Baufläche aus. Die Trennungslinie verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Betriebsgelände der ehemaligen Sektkellerei. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

#### 3b. Bebauungsplan Nr. XVI für das Gebiet "Innenstadt", rechtskräftig seit Januar 1977

Der westliche Teil des Geltungsbereiches (Betriebsgelände der ehemaligen Sektkellerei einschließlich der Parzellen 31, 32 und 47/3 (teilweise) aus Flur 37) sowie die Parzellen 1, 2, und 157/3 aus Flur 38 sind als Gewerbegebiet festgesetzt, der östliche Teil als Mischgebiet.

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (Sektellerei) an, im Süden und Osten ein Mischgebiet sowie im Norden das Rathaus der Stadt.

### 4. Derzeitige Nutzung

Burgenstraße und Mainzer Straße sind Haupterschließungen für das Versorgungszentrum der Hochheimer Altstadt. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches ist der westliche Ausläufer für den Einzelhandel und entspricht einer gemischten Nutzung mit Läden / Dienstleistung im Erdgeschoß und Wohnen im Obergeschoß.

Die Gebäude an der Neudorfstraße und Hinter der Hochstätte sind überwiegend Wohnhäuser.

Das Betriebsgelände der ehemaligen Sektkellerei steht mit Ausnahme der Bebauung an der Mainzer Straße und einem Weinhändler im Hof leer.

Im Westen grenzt das Betriebsgelände einer großen Sektkellerei unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Parzellen 28/10 und 28/17 aus Flur 37 entsprechen einem Wohngrundstück mit großem Gartenanteil.

Abweichend von der Plangrundlage sind folgende Gebäudeteile nicht mehr existent.

Neudorfstraße 8, östliche Teile und

Blumengasse 11, östlicher Teil (siehe auch die mit einem x gekennzeichneten Gebäude auf der folgenden Seite).

### 5. Geplante Nutzung

Auf der Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes soll das Dispositionsgelände der ehemaligen Sektkellerei zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen von Gewerbe und Wohnen vermitteln und für verträglichere Bedingungen gegenüber den Wohnhäusern Neudorfstraße 1 und 3 sorgen.

Die LKW-Zufahrt zur Sektkellerei erfolgt über die Straße "Hinter der Hochstätte". Die Kapazitätsausweitung des Betriebes wird auf maximal 2 Schichten festgelegt und berücksichtigt mit dieser Obergrenze die angrenzende Wohnbebauung.





Wandhöhe:  
~ 8.5-9.5m

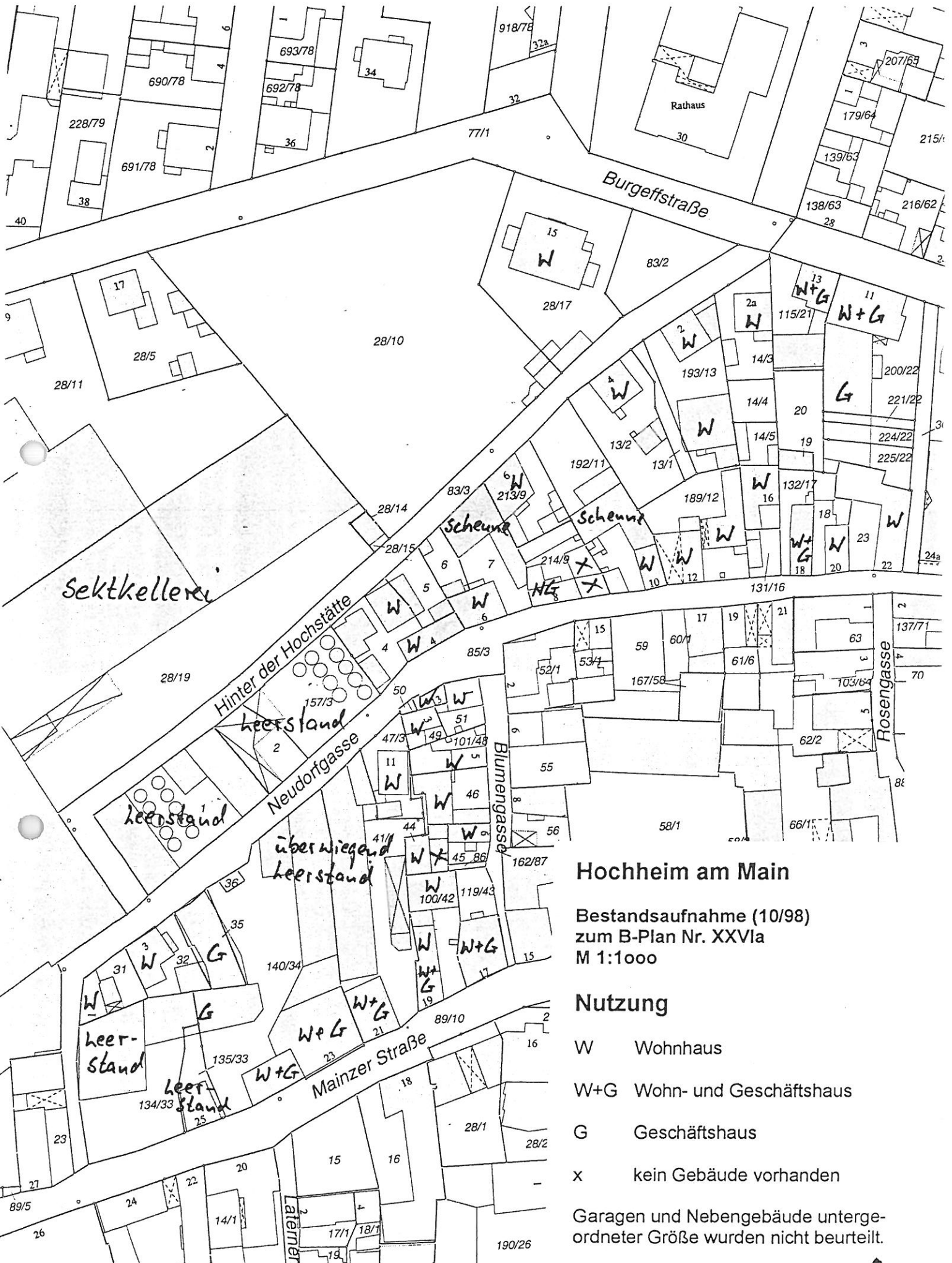
**Hochheim am Main**

Bestandsaufnahme (10/98)  
zum B-Plan Nr. XXVIa  
M 1:1000

**Geschossigkeit**

- I ein Vollgeschoß
- I-II ein bis zwei Vollgeschosse
- II zwei Vollgeschosse
- III drei Vollgeschosse
- X kein Gebäude vorhanden

Garagen und Nebengebäude untergeordneter Größe wurden nicht beurteilt.



**Hochheim am Main**

Bestandsaufnahme (10/98)  
zum B-Plan Nr. XXVla  
M 1:1000

**Nutzung**

- W Wohnhaus
- W+G Wohn- und Geschäftshaus
- G Geschäftshaus
- x kein Gebäude vorhanden

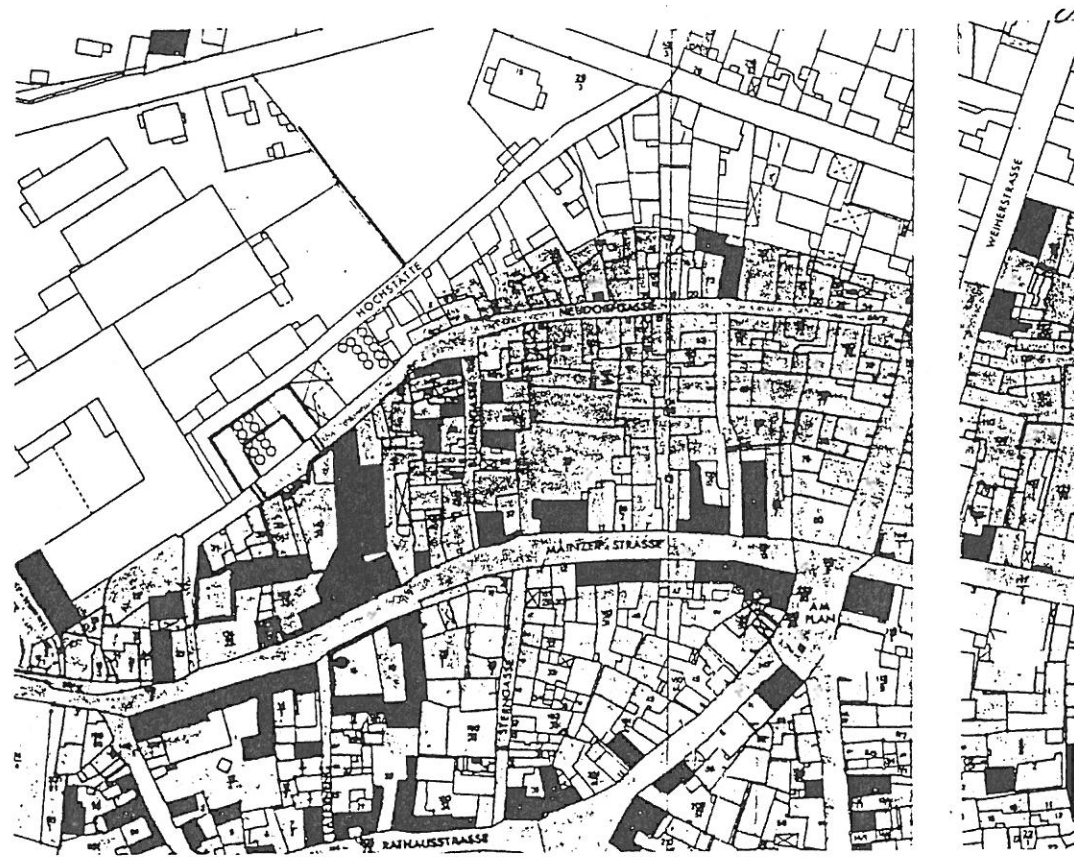
Garagen und Nebengebäude untergeordneter Größe wurden nicht beurteilt.



Der große Garten mit Villa zwischen Gewerbebetrieb und Rathaus übernimmt eine Vermittlungsfunktion. Die den Garten prägenden Bäume werden in ihrer Existenz erhalten. Bebauungsmöglichkeiten werden keine aufgezeigt. Ansonsten wird die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand festgeschrieben. Aufgrund der hohen Überbauung werden die Baufenster weitgehend ohne Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt, auch um den hohen gestalterischen Anforderungen an die Gesamtanlage gerecht zu werden.

## 6. Denkmalschutz

Die Innenstadt Hochheims ist als Gesamtanlage von denkmalpflegerisch hervorzuhebender Bedeutung. Diese Gesamtanlage umfaßt den südlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die Grenze verläuft im Westen entlang der Neudorfstraße, ab Höhe Neudorfstraße 4 beinhaltet er noch die straßenbegleitende Bebauung einschließlich des rückwärtigen ehemaligen Scheunenkranzes.



Folgende Gebäude sind als eingetragene Kulturdenkmäler denkmalpflegerisch von besonderer Bedeutung:

- Blumengasse 1,
- Blumengasse 5,
- Blumengasse 7,
- Mainzer Straße 19,
- Mainzer Straße 21,
- Mainzer Straße 23 - 25 einschließlich der hinteren Betriebsgebäude sowie der unterirdischen Kellerräume,
- Neudorfstraße 1,
- Neudorfstraße 2, Keller (in Absprache mit der Oberen Denkmalschutzbehörde können die Keller abgebrochen werden)
- Neudorfstraße 12, Inschriftentafel
- Neudorfstraße 22



## 7. Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen auf der Grundlage des § 30 (3) BauGB (einfacher Bebauungsplan).

Die textlichen Festsetzungen zu den zeichnerischen Darstellungen sind bindende Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Sie teilen sich in planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO und nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB auf.

Die textlichen Festsetzungen sollen helfen, das Baugebiet den heutigen Anforderungen entsprechend zu gestalten.

Zur Erhaltung der bauhistorisch bedeutsamen Gesamtanlage der Hochheimer Altstadt insbesondere seiner kleinmaßstäblichen Bebauung sowie seiner engen Gassen werden zum öffentlichen Raum Baulinien festgesetzt, wodurch zum Teil die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 HBO unterschritten werden.

Auf eine Vermaßung der Baufenster wird weitgehend verzichtet, da sie zum größten Teil nur den Bestand sichern. Dort, wo bauliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, werden sie durch die erforderlichen Maße gekennzeichnet.

Alle weiteren Festsetzungen hier aufzuführen und zu begründen wird nicht für erforderlich gehalten, da diese sich weitgehend aus dem Text heraus erklären.

Festsetzungen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund früherer Bebauungspläne bestanden, werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben.

## 8. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen in Bezug auf Kanalisation, Löschwasserversorgung und Verkehr ist gesichert.

Die verkehrliche Anbindung von Hinter der Hochstätte und Neudorfstraße wird um ca. 60m nach Osten verschoben und in ihrem Querschnitt den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt.

In der Querverbindung werden zur Entlastung der Altstadtgassen 7 öffentliche Parkplätze angeordnet. Weitere drei werden im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung auf dem Gelände der Sektkellerei öffentlich zugänglich gemacht.

Die im westlichen Teil der Straße "Hinter der Hochstätte" vorhandenen Versorgungsleitungen entfallen und werden der veränderten Verkehrsführung angepaßt.

## 9. Grün- und Freiflächen

Aufgrund der jetzt schon bestehenden hohen Dichte werden Erweiterungs- bzw. Neubaumöglichkeiten nur sehr vereinzelt ermöglicht.

Ausgleichsmaßnahmen werden dadurch nicht erforderlich.

Für das große Gartengrundstück wird aus folgenden Gründen keine weitere Bebauung vorgesehen:

- Boden- und Wasserschutz  
da ein hoher Anteil unversiegelter Flächen mit Funktionen der Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung sowie als Pflanzenstandort und Lebensraum vorhanden ist
- Klimaschutz  
da sowohl die Grünflächen als auch der Bestand an großen Bäumen innerhalb des Siedlungsgefüges insbesondere der stark verdichteten Innenbereiche klimatische Ausgleichsfunktionen gewährleisten
- Arten- und Biotopschutz  
mit Lebensräumen und typischen Artvorkommen strukturreicher parkartiger Gartenanlagen
- kulturraumtypisches Ortsbild und Stadtidentität  
mit teilweise erhaltener, historisch bedeutsamer Gartenanlage in Zuordnung zu der zeittypischen Gründerzeitvilla sowie als Baustein des innerstädtischen Grünsystemes.



10. Emissionen / Immissionen

Aufgrund der beabsichtigten räumlichen Nähe von Wohnen und Gewerbe wurde ein Gutachten beim TÜV Süddeutschland in Auftrag gegeben, in dem die Kapazitätsausweitung des Gewerbebetriebes, die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Lagergebäudes sowie die Auswirkung zur angrenzenden Wohnbebauung und die Immissionen durch Schwerlastverkehr zu untersuchen waren.

Das Gutachten gibt ebenso Auskunft über Immissionen des Schwerlastverkehrs gegenüber der Wohnbebauung für den Fall, daß das Lagergebäude später als die Wohnbebauung errichtet werden sollte.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens mit seinen Empfehlungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan wurden in Plan und textliche Festsetzungen übertragen.

Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens liegen im Anhang bei.

11. Flächenbilanz und Kostenschätzung

Flächenbilanz

|                                    |               |               |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Gesamtgröße des Geltungsbereiches: |               | ca. 19.250 qm |
| A öffentliche Fläche               |               | ca. 6.900 qm  |
| Verkehrsfläche                     | ca. 2.915 qm  |               |
| Grünfläche/Platz                   | ca. 3.985 qm  |               |
| B Privatfläche                     |               | ca. 12.350 qm |
| Besonderes Wohngebiet              | ca. 10.520 qm |               |
| Mischgebiet                        | ca. 800 qm    |               |
| Gewerbegebiet                      | ca. 1.030 qm  |               |

Kostenschätzung

Kosten für die Verlegung der Gasse "Hinter der Hochstätte" (ca. 290 qm) für Abbrucharbeiten, das Herstellen der Oberfläche und Kanal DM 70.000,00.

Bei der Verkürzung der Gasse ist darüberhinaus zu beachten, daß in dem privatisierten Teilstück ca. 30 lfm Kanal und ca. 90 lfm für die Elektroversorgung zurückgebaut werden müssen.

Die Ver- und Entsorgung kann über die neue Verbindung zur Neudorfstraße hergestellt werden.

Gemäß der §§ 2 (1) und 10 BauGB beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main in ihrer Sitzung am 14.09.2000 den Bebauungsplan Nr. XXVIa "Gegenüber dem Rathaus bis Mainzer Straße" als Satzung.

Flörsheim am Main, den 23.5.2000

Hochheim am Main, den 25.10.00

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

Planergruppe  
Hytek, Thomas, Weyell und Weyell

Magistrat  
der Stadt Hochheim am Main

*Hytek*

*Schindler*  
(Schindler)  
Bürgermeister



*Haus*  
(Haus)  
Erster Stadtrat



## 10 Zusammenfassung und Diskussion

Im vorliegenden Gutachten wurde die Geräuschbelastung durch die Sektkellerei der Firma Seagram Deutschland GmbH an den geplanten Wohnhäusern in der Neudorf-gasse in Hochheim am Main untersucht. Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1 bis IP 4 (siehe Lageplan in Anlage 1) soll in dem Bebauungsplan Nr. XXVIa für das Gebiet „Gegenüber dem Rathaus bis Mainzer Straße“ als allgemeines Wohngebiet (WA) mit folgenden Richtwerten nach TA-Lärm ausgewiesen werden:

55 dB(A) tagsüber und  
40 dB(A) nachts.

Zur Bestimmung der Geräuschbelastung durch den Betrieb der Sektkellerei wurden folgende Vorgänge auf dem Betriebsgelände zugrunde gelegt:

- 7 Lkw für die Anlieferung von Wein,
- 1 Lkw für die Anlieferung von Kohlensäure,
- 1 Lkw zum Austausch eines Müll-Containers,
- Abfüllbetrieb zwischen 06.00 und 22.00 Uhr, wobei das Schnellauftor auf der Ost-seite des Packraumes in 50 % der Zeit offen steht,
- 8 Staplerfahrten aus der Packhalle zum Müll-Container,
- 8-maliges Betätigen des Preß-Containers sowie
- Betrieb des Rückkühlwerkes auf dem Dach der Packhalle für 24 h.

Die Ergebnisse der Belastung durch die Geräuschvorgänge vom Betriebsgelände der Sektkellerei werden in der Tabelle 4 auf Seite 13 zusammengestellt (siehe Berechnungsanlagen). Bei der Berechnung der Beurteilungspegel für die einzelnen Immissionsorte wurde zwischen 3 Stockwerken unterschieden (Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß). Darüber hinaus wurde die Geräuschsituation an den Wohnhäusern ohne und mit dem neuen Tanklager berechnet.

Somit werden die Richtwerte nach TA-Lärm für allgemeines Wohngebiet an den Fenstern der geplanten Wohnhäuser in der Tages- und Nachtzeit aufgrund der abschirmenden Wirkung der 8 m hohen Lärmschutzwand auf jeden Fall eingehalten. Lediglich im Dachgeschoß kann der Tages-Richtwert ohne das neue Tanklager um bis zu 7 dB(A) überschritten werden.



Die kurzzeitige Geräuschspitze durch den Austausch eines Containers im Anlieferbereich übersteigt den Tages-Richtwert für allgemeines Wohngebiet im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß um bis zu 24 dB(A), wobei nach TA-Lärm die Richtwerte tagsüber kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen. Im Dachgeschoß dagegen wird der Tages-Richtwert ohne das neue Tanklager kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschritten.

Wir schlagen folgende Festsetzungen im B-Plan vor:


- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zwischen den geplanten Wohnhäusern in der Neudorfstraße eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe bis zur Traufhöhe der Häuser zu errichten.
- Das Dachgeschoß der geplanten Wohnhäuser in der Neudorfstraße befindet sich vor Fertigstellung des Tanklagers nach Tabelle 8 (Zeile 3, Spalte 4) in DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in dem Lärmpegelbereich III mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile von 35 dB.
- Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG wird für das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile des neuen Tanklagers ein Wert von 40 dB festgesetzt. Beim Bau der Halle ist darauf zu achten, daß zur Vermeidung von Körperschallübertragung eine mindestens 3 cm starke durchgehende Trennfuge zwischen der Lagerhalle und den Häusern bzw. der Schallschutzwand einschließlich des Fundamentbereiches entsteht.

Die Genauigkeit der Untersuchung beläuft sich abschätzungsweise auf  $\pm 3$  dB(A).

TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb GmbH  
Umwelttechnik



Dr. Erich Krämer



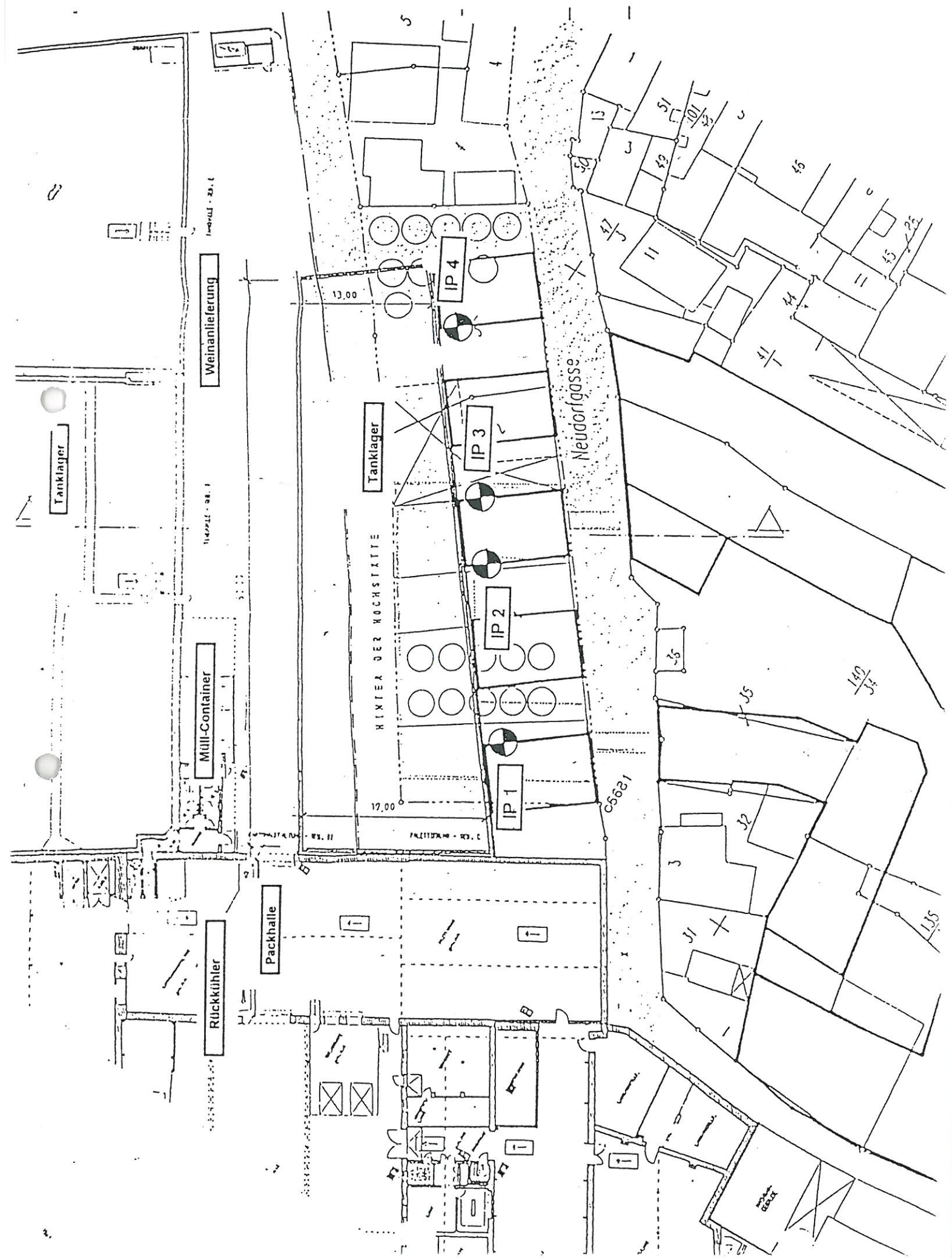
Dipl.-Ing. Ralf Huber



Tabelle 4: Richtwerte und Geräuschbelastung durch die Sektkellerei

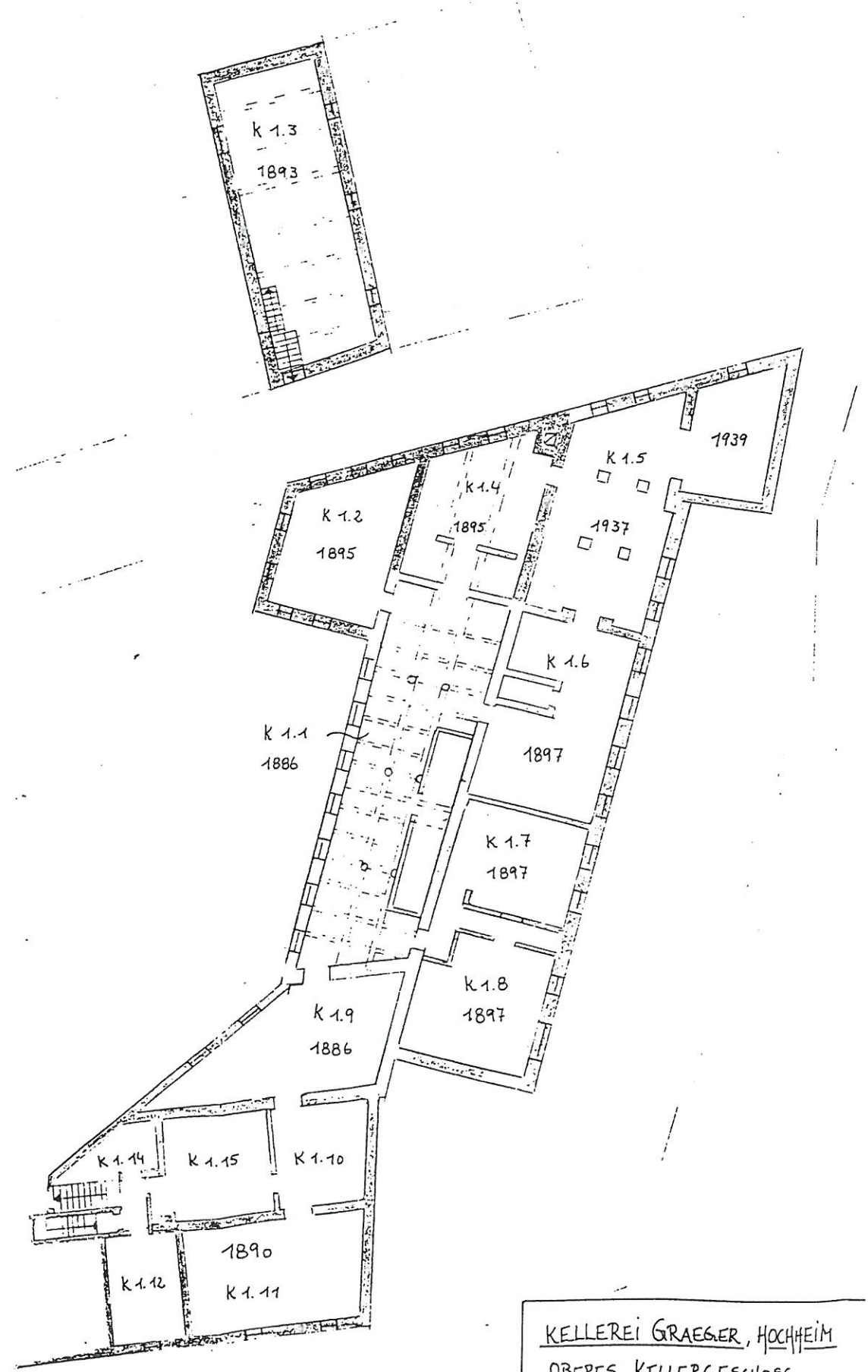
| Geräuschquelle   | Immissionsort |          |          |          |
|--|---------------|----------|----------|----------|
|  | IP 1          | IP 2     | IP 3     | IP 4     |
| tagsüber (06.00 - 22.00)                                   |               |          |          |          |
| <b>Tages-Richtwert</b>                                     | 55 dB(A)      | 55 dB(A) | 55 dB(A) | 55 dB(A) |
| <b>Sektkellerei (16 h Betrieb)</b>                         |               |          |          |          |
| - ohne neues Tanklager                                     |               |          |          |          |
| - Erdgeschoß   | 42 dB(A)      | 42 dB(A) | 40 dB(A) | 40 dB(A) |
| - 1. Obergeschoß   | 49 dB(A)      | 50 dB(A) | 45 dB(A) | 48 dB(A) |
| - Dachgeschoß  | 62 dB(A)      | 61 dB(A) | 60 dB(A) | 59 dB(A) |
| - mit neuem Tanklager                                      |               |          |          |          |
| - Erdgeschoß   | 38 dB(A)      | 37 dB(A) | 37 dB(A) | 35 dB(A) |
| - 1. Obergeschoß   | 41 dB(A)      | 40 dB(A) | 38 dB(A) | 39 dB(A) |
| - Dachgeschoß  | 45 dB(A)      | 43 dB(A) | 42 dB(A) | 42 dB(A) |
| nachts (22.00 - 06.00)                                     |               |          |          |          |
| <b>Nacht-Richtwert</b>                                     | 40 dB(A)      | 40 dB(A) | 40 dB(A) | 40 dB(A) |
| <b>Sektkellerei</b>  |               |          |          |          |
| - ohne neues Tanklager                                     |               |          |          |          |
| - Erdgeschoß   | 27 dB(A)      | 26 dB(A) | 25 dB(A) | 23 dB(A) |
| - 1. Obergeschoß   | 32 dB(A)      | 35 dB(A) | 28 dB(A) | 32 dB(A) |
| - Dachgeschoß  | 40 dB(A)      | 37 dB(A) | 36 dB(A) | 34 dB(A) |
| - mit neuem Tanklager                                      |               |          |          |          |
| - Erdgeschoß   | 27 dB(A)      | 24 dB(A) | 21 dB(A) | 20 dB(A) |
| - 1. Obergeschoß   | 31 dB(A)      | 30 dB(A) | 24 dB(A) | 28 dB(A) |
| - Dachgeschoß  | 39 dB(A)      | 32 dB(A) | 32 dB(A) | 30 dB(A) |
| <b>kurzzeitige Geräuschspitze</b><br>(Container-Austausch) |               |          |          |          |
| - ohne neues Tanklager                                     |               |          |          |          |
| - Erdgeschoß   | 71 dB(A)      | 71 dB(A) | 68 dB(A) | 68 dB(A) |
| - 1. Obergeschoß   | 79 dB(A)      | 79 dB(A) | 74 dB(A) | 77 dB(A) |
| - Dachgeschoß  | 92 dB(A)      | 91 dB(A) | 90 dB(A) | 88 dB(A) |
| - mit neuem Tanklager                                      |               |          |          |          |
| - Erdgeschoß   | 66 dB(A)      | 66 dB(A) | 65 dB(A) | 62 dB(A) |
| - 1. Obergeschoß   | 68 dB(A)      | 69 dB(A) | 66 dB(A) | 67 dB(A) |
| - Dachgeschoß  | 71 dB(A)      | 71 dB(A) | 71 dB(A) | 70 dB(A) |





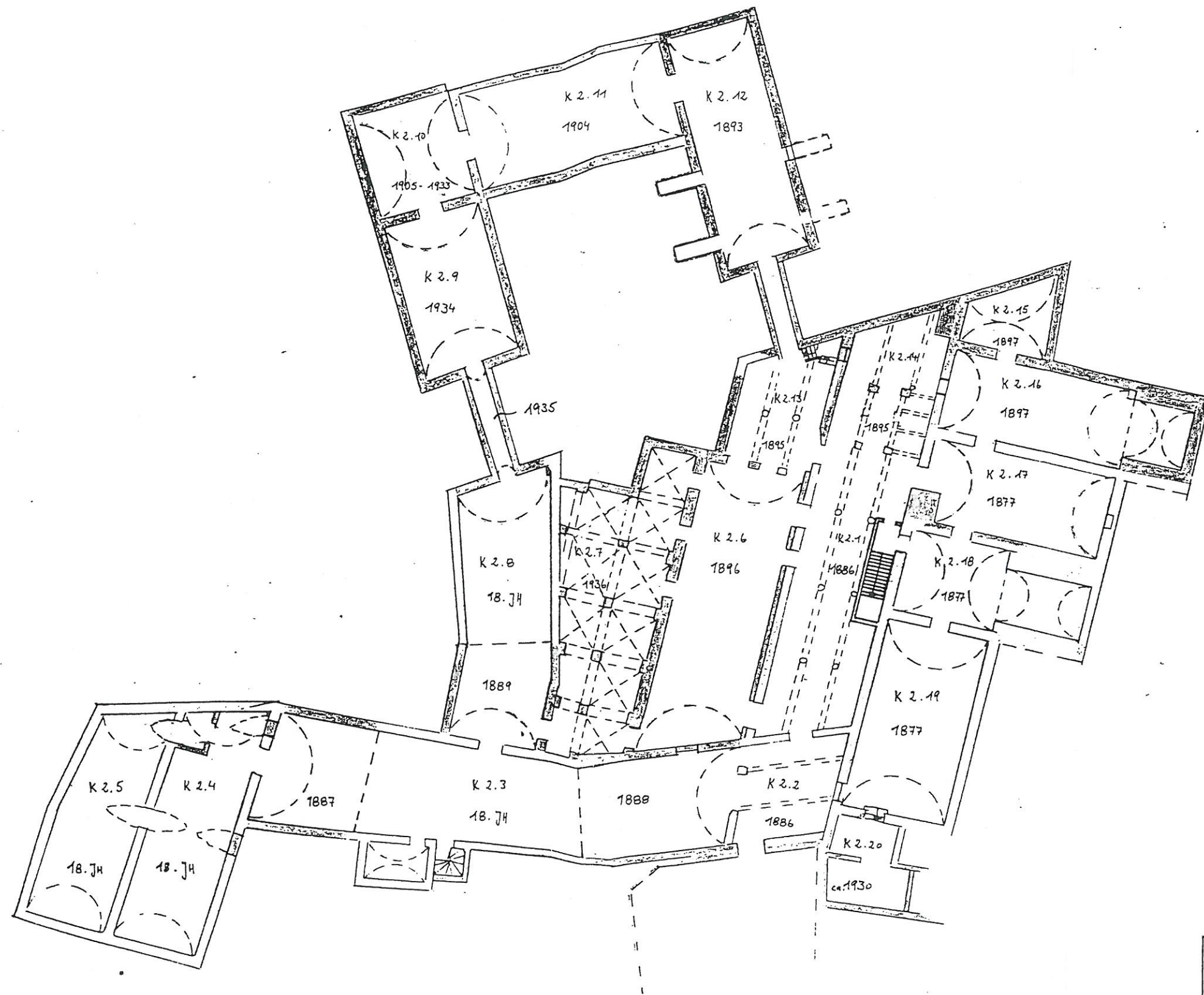


20. Jhd.



KELLEREI GRAESER, HOCHHEIM  
 OBERES KELLERGESCHOSS  
 BAUPHASENKARTIERUNG 11/98





KELLEREI GRAEGER, HOCHHEIM  
 UNTERES KELLERGEHOSS  
 BAUPHASENKARTIERUNG  
 KARTIERUNG: BAUWERK WIESBADEN 1/48  
 AUFMASS: J. SOMMER (1953)