

Bauleitplanung der Stadt Hochheim am Main

Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. XXXVI  
„Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße“

Satzung 01.2005

Magistrat der Stadt Hochheim am Main - Stadtplanung  
Dipl.-Geogr. M. Jakob-Landmesser, Stadtplaner SRL / AKH  
Burgeffstraße 30 - 65239 Hochheim am Main – T: 06146-900-161  
e-mail: jakob-landmesser@hochheim.de - homepage: www.hochheim.de

Inhalt

|  |    |
|--|----|
| 1. Vorbemerkungen .....  | 3  |
| 1.1 Veranlassung und Planziel .....  | 3  |
| 1.2 Verfahrensstand .....  | 3  |
| 1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....  | 3  |
| 1.4 Raumordnung und Landesplanung.....   | 4  |
| 1.5 Flächennutzungsplan.....   | 4  |
| 2. Ziele des Bebauungsplans .....  | 5  |
| 3. Festsetzungen.....  | 5  |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....  | 6  |
| 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....  | 6  |
| 3.1.2 Mischgebiet .....  | 6  |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....  | 6  |
| 3.2.1 Grundflächenzahl .....   | 7  |
| 3.2.2 Geschossflächenzahl.....   | 8  |
| 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse .....   | 8  |
| 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen .....   | 8  |
| 3.2.5 Bauweise und Baugrenzen .....  | 9  |
| 3.3 Flächen für Gemeinbedarf .....   | 9  |
| 3.4 Verkehrsflächen.....   | 9  |
| 3.4.1 Straßenverkehrsflächen.....  | 10 |
| 3.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....   | 10 |
| 3.4.3 Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen.....   | 10 |
| 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen.....  | 11 |
| 3.6 Grünflächen.....   | 11 |
| 3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,<br>zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 11 |
| 3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....   | 12 |
| 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....   | 13 |
| 4.1 Dachgestalt .....  | 13 |
| 4.2 Werbeanlagen .....   | 13 |
| 4.3 Grundstücksfreiflächen .....   | 13 |
| 4.4 Artenliste .....   | 13 |
| 5. Umweltverträglichkeitsprüfung .....   | 14 |
| 6. Landschaftspflegerische Belange .....   | 14 |
| 7. Wasserwirtschaftliche Belange .....   | 14 |
| 7.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen .....   | 14 |
| 7.2 Abwasserbeseitigung.....   | 15 |
| 7.3 Abflussregelung.....   | 16 |
| 7.4 Hinweise zu Versickerungsanlagen .....   | 16 |
| 8. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....   | 17 |
| 9. Denkmalschutz.....  | 17 |
| 10. Bodenordnung und Altlasten.....  | 17 |
| 11. Immissionsschutz .....   | 17 |
| 12. Flächenbilanz .....  | 17 |
| 13. Kosten .....   | 18 |
| 14. Hinweise.....  | 18 |
| 15. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag .....   | 20 |

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Durch die vom Land Hessen festgelegte Schließung des Übergangswohnheimes für Aussiedler und Flüchtlinge im Breslauer Ring 1 - 13, die Kündigung des Betriebsvertrages für den Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt sowie durch vollzogene und potentielle Umnutzungen gewerblicher Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs entsteht ein städtebaulicher Ordnungsbedarf, der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes befriedigt werden soll.

Bestehende städtebauliche Konflikte, die sich insbesondere aus dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben sowie aus dem hohen Verkehrsaufkommen auf der Landesstraße L 3028 (Breslauer Ring) ergeben, können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entschärft werden.

Zudem sollen städtebauliche Ziele umgesetzt werden, die in der bisherigen etwa 50-jährigen Entwicklung entlang der Landesstraße bislang unberücksichtigt geblieben sind. Dazu zählen die Berücksichtigung städtebaulich gewünschter Grünzüge, die Anbindung bislang verkehrlich nicht erschlossener Baugrundstücke sowie die Verbesserung der Verkehrsabwicklung auf der L 3028.

Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre gem. § 14 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen, die gem. § 17 BauGB um ein Jahr verlängert wurde. Sie sichert der Stadt bis Anfang 2005 den für die Planung erforderlichen zeitlichen Handlungsspielraum.

### 1.2 Verfahrensstand

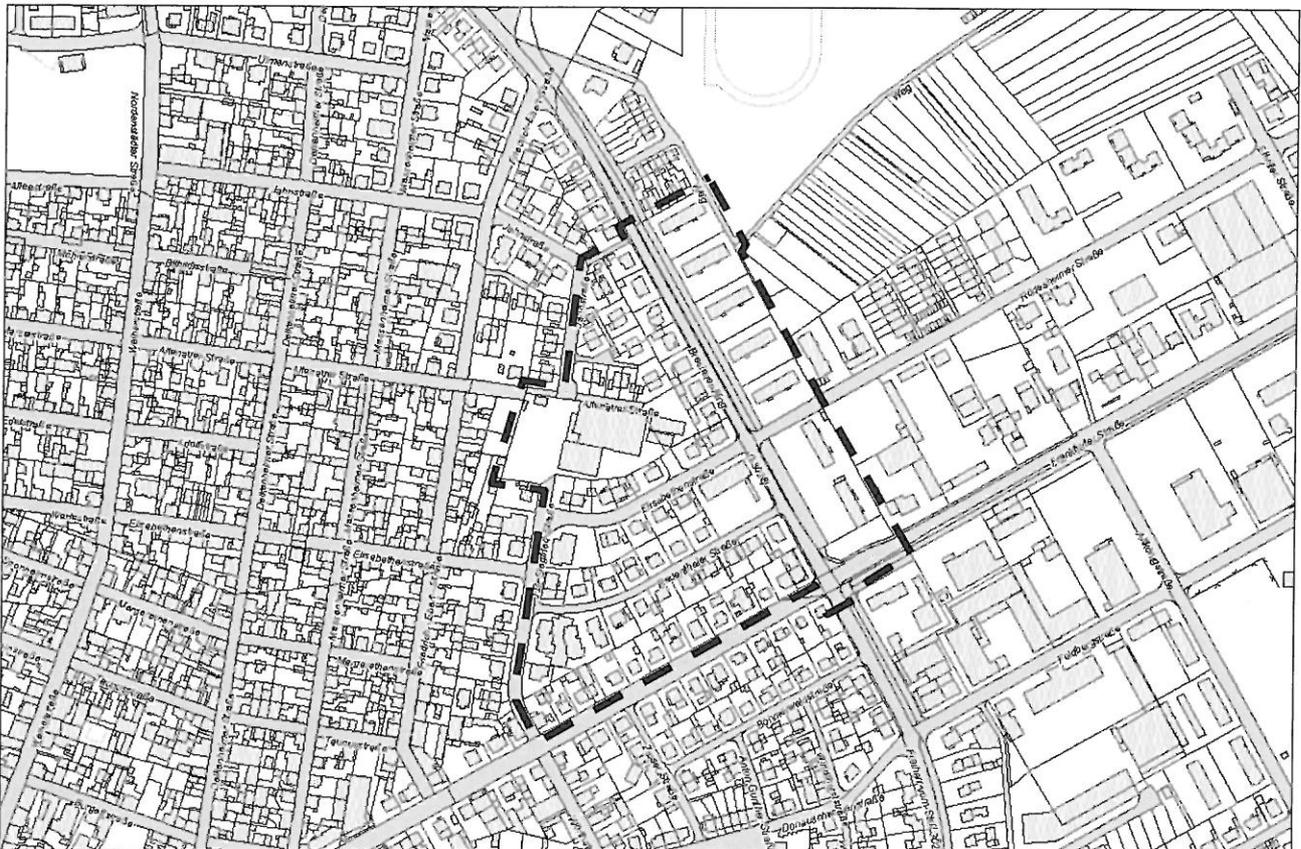
|                         |  |
|-------------------------|--|
| 12.12.2001              | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB  |
| 12.12.2001              | Beschluss über die Veränderungssperre gem. § 14 BauGB                                |
| 04.01.2002              | Bekanntmachung der Beschlüsse gem. § 2 Abs. 1 und § 14 BauGB                         |
| 05.01.2002              | Rechtskraft der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB                                   |
| 14.01.2002 – 25.01.2002 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB                                  |
| 11.12.2003              | Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB |
| 19.12.2003              | Bekanntmachung der Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB |
| 05.01.2004              | Rechtskraft der Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB    |
| 07.06.2004 – 09.07.2004 | Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB                    |
| 01.11.2004 – 03.12.2004 | Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB  |
| 16.12.2004              | Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 2 BauGB        |
| 24.12.2004              | Bekanntmachung der Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB |
| 05.01.2005              | Rechtskraft der Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB    |
| 27.01.2005              | Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB   |

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. XXXVI, „Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Str.“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Hochheim am Main  
 Flur 12, Flurstück 757/5, 757/10, 757/11, 764/2, 764/3, 764/4, 787/9, 788/5 tlw.,  
 Flur 13, Flurstücke 118/2 tlw., 118/8 tlw., 118/12, 118/13 tlw.,

Flur 53, Flurstücke 158/1, 158/2, 158/3, 158/4, 158/5, 158/6, 158/7, 158/8, 158/9, 158/10, 158/11, 158/12, 158/13, 158/14, 158/15, 158/16, 160/2 tlw., 160/3, 160/4, 160/5, 160/6, 177/1, 178/1, 178/2, 179, 180, 181, 182/1, 182/3, 184/1, 184/2, 186, 191/2 tlw., 199/1, 199/2, 200, 201, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223/1, 223/2, 224, 225, 226, 227, 228, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 248/1 tlw., 255/2, 255/3, 255/5 tlw., 255/9 tlw., 255/10 tlw., 256/1 tlw., 258/2, 258/3, 259/1 tlw., 279, 280, 281, 282, 283/1, 284/1, 285/2, 286/2, 287/1.

Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Hinweis: Die Planskizze hat keine Rechtsverbindlichkeit. Sie dient lediglich dem besseren Verständnis.

## 1.4 Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) als Siedlungsfläche – Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht den Zielvorstellungen des Regionalplanes und ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) und gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Geringfügige Abweichungen auf einzelnen Grundstücken hinsichtlich der Zuordnung zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ergeben sich aus der bestehenden Nutzung. So

wurde im Bereich Rauenthaler Straße 1 a-c auf einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück zwischenzeitlich eine reine Wohnnutzung realisiert. Im Bereich Breslauer Ring 1-3 wurde die bislang ausgeübte Wohnnutzung aufgegeben. Der Bereich grenzt unmittelbar an gewerbliche Bauflächen an, so dass es sich hier de facto um gemischte Bauflächen handelt.

Der Bebauungsplan ist auf Grund der Geringfügigkeit der Abweichungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auf ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann verzichtet werden, die geringfügigen Anpassungen können im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes vollzogen werden.

## 2. Ziele des Bebauungsplans

Die Beendigung der Nutzung des Übergangwohnheimes im Breslauer Ring 1 – 13 auf einer Fläche von ca. 1,3 ha, die Kündigung des Betriebsvertrages für den Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt sowie durch vollzogene und potentielle Umnutzungen mehrerer gewerblich genutzter Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs entsteht ein städtebaulicher Ordnungsbedarf, der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes befriedigt werden soll.

So sollen die bestehenden städtebaulichen Konflikte im unmittelbaren Nebeneinander von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung durch die Bauleitplanung städtebaulich entschärft werden. Dies erfolgt beispielsweise durch die Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich Breslauer Ring 1 - 3.

Der durch die Umwandlung ehemals gewerblicher Grundstücke in Wohnbebauung inzwischen dominierenden Wohnnutzung im westlichen Plangebiet wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes gesichert werden. Hierzu werden auf der Grundlage einer Bestandsanalyse, die sowohl Kartierungen als auch die Auswertung vorhandener Bauakten umfasste, entsprechende Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, überbaubarer Grundstücksfläche etc. getroffen.

Es sollen auch die Möglichkeiten zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf der L 3028 planerisch vorbereitet werden, indem Flächen für die Anlage einer Kreisverkehrsanlage festgesetzt und private Grundstückszufahrten gebündelt werden.

Die im Bereich Breslauer Ring 7 - 13 bislang verkehrlich nicht erschlossenen Grundstücke sollen erstmals einen unmittelbaren Zugang zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen erhalten.

Der bislang nur auf städtebaulich nicht attraktiven Wirtschaftswegen erreichbare Außenbereich soll durch die Planung nun städtebaulichen Ansprüchen an die Gestaltung und Sicherheit genügend an den Breslauer Ring angebunden werden. Hierzu werden Grünflächen in Verlängerung der bestehenden Kleingartenanlage im Bereich Breslauer Ring 11 festgesetzt.

## 3. Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen und im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB werden mittels Zeichnung, Planzeichen und textlichen Festsetzungen folgende Inhalte festgesetzt:

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### 3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Auf der Grundlage einer umfassenden Nutzungskartierung werden Allgemeine Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO, Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO und eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Die Allgemeinen Wohngebiete i.S.d. § 4 BauNVO umfassen dem Bestand entsprechend die Rauenthaler-, Elisabethen-, Jahn- und Altenauer Straße sowie den Breslauer Ring nördlich der Rüdeshheimer Straße. Hier überwiegt im Bestand deutlich die Wohnnutzung. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind i.d.R. wohngebietsverträglich und auch künftig allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Sie genießen im Übrigen Bestandsschutz.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die in den Allgemeinen Wohngebieten gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen, da sie gebietsuntypisch sind und nach Funktion und Umfang der von ihnen ausgehenden Belastungen dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen.

Zur Sicherung des bestehenden Gartenbaubetriebs werden Gartenbaubetriebe gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen ortsansässigen Familienbetrieb, der in dieser zentralen Lage innerhalb der Wohnbebauung und zwischen den beiden Hochheimer Friedhöfen gerade älteren Menschen die Versorgung mit Pflanzen und Blumenschmuck sichert. Der Betrieb wurde gerade innerhalb der Familie der nächsten Generation übergeben und soll seine Versorgungsfunktion auch künftig ausüben. Diese Sicherung der Versorgung und die Stärkung einheimischer mittelständischer Betriebe sind ausdrückliches städtebauliches Ziel der Stadt Hochheim am Main. Städtebauliche Konflikte sind in den vergangenen Jahrzehnten durch den Gartenbaubetrieb im Wohngebiet nicht entstanden und künftig nicht zu erwarten.

#### 3.1.2 Mischgebiet

Die Mischgebiete i.S.d. § 6 BauNVO umfassen die nördliche Frankfurter Straße und den Breslauer Ring 1 - 3. Nördlich der Frankfurter Straße besteht eine gewachsene gemischte Nutzung, die städtebaulich auch künftig erhalten bleiben soll.

Im Bereich Breslauer Ring 1 - 3 werden durch die Schließung des Übergangwohnheimes des Landes Hessen bislang wohnbaulich genutzte Grundstücke frei, die unmittelbar an gewerblich genutzte Grundstücke angrenzen. Um hier wegen der künftigen Nutzung städtebauliche Konflikte zu vermeiden und um eine Kontinuität vom Mischgebiet „Frankfurter Straße“ zum Gewerbegebiet „Frankfurter Straße“ zu gewährleisten, wird dieser Bereich ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Städtebaulich bietet sich diese Fläche insbesondere auch für den Handel und Geschäftsgebäude an, da sie einerseits an Haupterschließungsstraßen angrenzt und andererseits in fußläufiger Entfernung zur Kernstadt liegt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden hier die allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da auch sie gebietsuntypisch sind und nach Funktion und Umfang der von ihnen ausgehenden Belastungen dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen. Hierbei wird insbesondere Rücksicht auf die im Mischgebiet vorhandene Wohnbebauung genommen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Allgemeinen Wohngebiete werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in drei verschiedene Teilbaugebiete unterschieden. Diese Unterscheidung basiert insbesondere auf

Kartierungen und der Auswertung vorhandener Bauakten und soll über die Bestandssicherung hinaus eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB ermöglichen. Dabei werden auf Grund des Charakters der vorhandenen Bebauung und zur Eingriffsminimierung i.S.d. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Obergrenzen des § 17 BauNVO i.d.R. nicht ausgeschöpft. Gleiches gilt für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Mischgebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf.

#### Nutzungsmatrix

| Lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ  | GFZ  | Z   | THmax. | FHmax. | Bauweise | Typ |
|----------|-----------|------|------|-----|--------|--------|----------|-----|
| 1        | WA        | 0,35 | 0,70 | II  | 8,0    | 12,0   | o        | ED  |
| 2        | WA        | 0,40 | 1,20 | III | 10,0   | 12,5   | o        | ED  |
| 3        | MI        | 0,45 | 0,90 | II  | 8,0    | 12,5   | o        | ED  |
| 4        | WA        | 0,35 | 0,70 | II  | 9,5    | 12,5   | o        | EDH |
| 5        | Kita      | 0,30 | 0,60 | II  | 8,0    | 12,0   | -        | -   |

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf der Grundlage der Bestandserfassung in den fünf Baugebieten differenziert festgesetzt. Dabei wird die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete dem Bestand entsprechend lediglich im Baugebiet mit der Nr. 2 erreicht. Die Baugrundstücke im Baugebiet Nr. 1 erhalten durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 trotz Unterschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO i.d.R. sogar erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Die GRZ wird im Baugebiet Nr. 3 (Mischgebiet) ebenfalls dem Bestand entsprechend mit 0,45 festgesetzt. Dabei wird die Obergrenze des § 17 BauNVO (0,6 für Mischgebiete) deutlich unterschritten, um den städtebaulich offenen Charakter der vorhandenen Bebauung zu sichern. Dabei erhält auch hier die überwiegende Mehrheit der Baugrundstücke die Möglichkeit zur Erweiterung und Nachverdichtung.

Die GRZ im Baugebiet Nr. 4 wird entsprechend der GRZ des Baugebietes Nr. 1 mit 0,35 festgesetzt. Dies ist wegen des räumlichen Zusammenhangs beidseits des Breslauer Rings und der Lage im Übergang zum Außenbereich angemessen. Die hier bislang ausgenutzte GRZ mit Werten von ca. 0,2 wird dabei deutlich erhöht, um eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Auch auf der Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens wird eine GRZ festgesetzt, die mit 0,3 deutlich unter den Werten der anderen Teilbaugebiete liegt. Dies ermöglicht einerseits eine behutsame Erweiterung der baulichen Anlagen und gewährleistet andererseits einen hohen Anteil an Freiflächen für den Außenspielbereich des Kindergartens.

Auf den Flurstücken 199/1 und 199/2 wird bis zur Aufgabe der bestehenden gartenbaulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Als städtebaulich erforderlicher Ausgleich i.S.d. § 17 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird bis zur Aufgabe der bestehenden gartenbaulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von lediglich 0,6 festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen der gartenbaulichen Nutzung, die durch Gewächshäuser zwar eine größere Fläche in Anspruch nimmt, aber dabei eingeschossig bleibt.

Der Bereich stellt auf Grund der ausgeübten Nutzung und der bereits bestehenden Gebäudestruktur im Baugebiet einen Sonderfall dar. Der Erhalt des Familienbetriebes ist ausdrückliches städtebauliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Dem Betrieb sollen durch diese Festsetzungen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden, wie sie nach den neuen Regelungen des § 34 BauGB in vergleichbarer Weise Gewerbebetrieben im unbeplanten Innenbereich zugestanden werden. Die Überschreitungsmöglichkeit ist an die gartenbauliche Nutzung gekoppelt und entfällt nach ihrer Aufgabe. Die Folgenutzung des Betriebsgeländes wird so festgesetzt, dass sie der umgebenden Bebauung entsprechen wird.

Der für diese Regelung nach § 17 Abs. 3 BauNVO erforderliche Nachweis der am 01. August 1962 vorhandenen überwiegenden Bebauung des Gebietes wird durch das folgende Luftbild aus dem Jahre 1960 geführt:



|   |  |
|---|--|
| Hoch. Landesvermessungsamt<br>Wiesbaden |  |
| Rein. u. Distanz: 980/6006              |  |
| Aut. Top. Karte 1:25000 Nr.: 5976       |  |
| Name: Hochheim / M.                     |  |
| Aufnahmetyp: f=                         |  |
| Gesicht: 5. 5. 1960                     |  |
| Aufnahmekammer:                         |  |
| Fotografische Fläche: f=                |  |
| Fläche über Grund: m                    |  |
| Bildmaßstab: 1:5000                     |  |
| Belichtungszeit: sec                    |  |
| Relativ Öffnung, Blende:                |  |
| (Lichtstärke d. Optik)                  |  |
| Filmart:                                |  |
| Art des Entwicklers:                    |  |
| Bemerkungen:                            |  |

Flugfoto - Film unter  
Nr. 1650 160 durch  
Herrn M. ...  
Vereinigung und Ver. ...

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossfläche aller Baugebiete ergibt sich aus der festgesetzten GRZ und der Zahl der Vollgeschosse. Dabei soll erneut neben der Sicherung des Bestandes auch eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Die im Bestand dreigeschossige Bebauung im Bereich Breslauer Ring 5 – 13 erreicht lediglich eine GFZ von ca. 0,65. Die Festsetzung der GFZ von 0,7 ermöglicht trotz Reduzierung auf nunmehr lediglich zwei Vollgeschosse insgesamt eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf der Grundlage der Bestandserfassung in den Baugebieten 1 und 3 mit zwei und im Baugebiet 2 mit drei Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich Breslauer Ring 5 - 13 werden abweichend vom dreigeschossigen Bestand lediglich maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies geschieht insbesondere im Hinblick auf die umgebende Bebauung sowie auf die Lage im Übergang zum Außenbereich. Dieser Übergang soll auch durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche städtebaulich aufgewertet werden und bedarf daher auch der harmonischen Höhenstaffelung durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Im Bereich des Kindergartens wird eine Erhöhung auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt, die sich in die umgebende zwei- und dreigeschossige Bebauung einfügt.

### 3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Auch diese orientieren sich am Bestand und erlauben in allen Baugebieten Erweiterungen. Die

relativ hoch angesetzten Werte ermöglichen in allen Baugebieten die Errichtung unterschiedlicher Dachformen. Bezugspunkt der Höhenmessungen ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte.

### 3.2.5 Bauweise und Baugrenzen

Mit Ausnahme des Kindergartens wird mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung in allen Baugebieten die offene Bauweise festgesetzt. Auf Grund der in der Grundstücksgröße definierten Gemeinbedarfsfläche ist für den Kindergarten die Festsetzung der Bauweise entbehrlich.

Die vorhandene Bebauung zeichnet Baugrenzen vor, die durch den Bebauungsplan sowohl im unveränderten Bestand als auch in den geänderten Bereichen konsequent festgesetzt werden. Sie liegen i.d.R. in einem Abstand von fünf Metern zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Innerhalb der Baufenster dürfen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile errichtet werden. Aufgrund der Bestandsüberplanung ist auf den außerhalb der Baugrenzen ausgewiesenen Grundstücksfreiflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch eine Überbauung mit Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Im Bereich der bestehenden Gärtnerei orientieren sich die festgesetzten Baugrenzen an potenziellen Straßenverkehrsflächen, die durch gestrichelte Linien dargestellt sind. Hier soll langfristig sicher gestellt werden, dass abgesehen von Gewächshäusern keine Gebäude in Bereichen errichtet werden, die im Rahmen einer möglichen Folgenutzung der Gärtnerei den städtebaulich bereits vorbereiteten Verkehrsbeziehungen im Wege stehen könnten. Auf die Festsetzung der städtebaulich sinnvollen künftigen Straßenverkehrsflächen soll zur Zeit verzichtet werden, damit die Nutzung der Gärtnereiflächen auf „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ erfolgen kann. Damit wird die Nutzung der Flächen für Stellplätze, Beete etc. weiterhin ermöglicht, ohne dass regelmäßig Befreiungen von der Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ erteilt werden müssen.

Nach Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung werden die Freihaltebereiche für künftige Straßenverkehrsflächen durch Festsetzung zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und entsprechen damit der städtebaulich erforderlichen Folgenutzung.

Auch die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch baurechtlich als Gebäude einzustufende Gewächshäuser soll ermöglicht werden, da diese leicht zu entfernenden Gewächshäuser anders als massive Gebäude der künftigen Nutzung als Straßenverkehrsfläche nicht im Wege stehen. Ihre Zulässigkeit ist ebenfalls an die gartenbauliche Nutzung gekoppelt und entfällt mit einer Nutzungsänderung.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindergarten orientiert sich die Baugrenze am Gebäudebestand und ermöglicht eine angemessene Erweiterung nach Süden.

### 3.3 Flächen für Gemeinbedarf

Der Kindergarten Breslauer Ring 2 wird dem Bestand entsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

### 3.4 Verkehrsflächen

### 3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Da es sich bei der vorliegenden Planung in erster Linie um eine Bestandsüberplanung handelt, werden die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen auch als solche festgesetzt. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung sondern bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Über den Bestand hinaus gehende Straßenverkehrsflächen werden am Knotenpunkt L 3028 (Breslauer- und Freiherr-v.-Stein-Ring) / Frankfurter Straße festgesetzt. Sie dienen der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung einer Kreisverkehrsanlage, die künftig die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes verbessern soll. Die dafür festgesetzten Flächen entsprechen dem Merkblatt für die Anlage von kleinen Kreisverkehrsplätzen der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen von 1998.

Auf Grund der Verkehrsanalyse 2000 im Rahmen des Gesamtverkehrsplanes Hochheim des Ingenieurbüros Prof. Mensebach, Mainz kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes gegeben ist. Die Fahrtrichtungssummen der Kraftfahrzeuge (Kfz) liegen für den relevanten Tageszeitraum von 14 Stunden durchweg unter 5.000 Kfz. Bei einer hier bekanntermaßen im Tagesverlauf relativ ausgeglichenen Verkehrsbelastung ist eine über dem Grenzwert von 1.200 Kfz pro Stunde und Fahrtrichtung liegende Belastung nicht zu erwarten. Der verbindliche Leistungsfähigkeitsnachweis und die Überprüfung der Verkehrsqualität erfolgen im Rahmen der technischen Ausführungsplanung.

Zum Freihaltebereich für künftige Straßenverkehrsflächen im Bereich der bestehenden Gärtnerei vgl. Kapitel 3.2.5 Bauweise und Baugrenzen.

### 3.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hier werden sowohl bestehende als auch geplante Fuß- und Radwege sowie Privatwege festgesetzt. Bei den bestehenden Privatwegen handelt es sich um nicht öffentliche Erschließungswege östlich der Jahnstraße. Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Ostseite des Breslauer Ringes wird seinem Bestand entsprechend festgesetzt.

Geplante Privatwege werden im Bereich des Breslauer Ringes 7 – 13 festgesetzt, da diese Grundstücke derzeit nicht erschlossen sind und keinen Anschluss an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche besitzen. Die Wege dienen hier auch der Bündelung von Zufahrten, um private Grundstückszufahrten über den bestehenden Fuß- und Radweg sowie zum als Landesstraße klassifizierten Breslauer Ring (L 3028) aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auszuschließen.

Ein künftiger Fuß- und Radweg wird in einer öffentlichen Grünfläche als Verbindung zwischen Breslauer Ring und der Kleingartenanlage „Vor der Wolfskaut“ festgesetzt. Dieser Weg dient der Anbindung des bislang städtebaulich nur ungenügend an den Siedlungskörper angeschlossenen Außenbereichs östlich der Kernstadt. Hierdurch können insbesondere sog. „Angsträume“ zwischen hohem Bewuchs und nicht einsehbaren Gebäuderückseiten von ihrer Erschließungsfunktion entbunden werden. Zudem werden die Wege vom Siedlungskörper in den Außenbereich gestalterisch aufgewertet und verkürzt.

### 3.4.3 Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Entlang der Ostseite des Breslauer Ringes (L 3028) sowie auf der Nordseite der Frankfurter Straße östlich des Breslauer Ringes wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Auch diese Festsetzung dient der Bündelung von Zufahrten, um private Grundstückszufahrten über den bestehenden Fuß- und Radweg sowie zum Breslauer Ring (L 3028) aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auszuschließen (vgl. Kapitel

3.4.2 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung). Zudem soll der Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage von privaten Grundstückszufahrten freigehalten werden.

Um eine Erschließung des Grundstückes Breslauer Ring 1 zu gewährleisten, wird ein Einfahrtbereich von der Frankfurter Straße aus festgesetzt, der in ausreichendem Abstand zur geplanten Kreisverkehrsanlage liegt.

### **3.5 Flächen für Versorgungsanlagen**

Eine Fläche für Versorgungsanlagen liegt an der Rüdeshheimer Straße im Bereich Breslauer Ring 3. Die Fläche dient der Versorgung mit Elektrizität. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Versorgungseinrichtung im Bereich Breslauer Ring 1 – 3 von der Frankfurter Straße aus mit unterirdisch verlegten Stromleitungen versorgt wird.

Auch auf unterirdisch verlegte Leitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsträger innerhalb der Straßenverkehrsflächen und innerhalb des Fuß- und Radweges östlich des Breslauer Ringes wird hingewiesen. Vgl. hierzu auch Kapitel 14.

### **3.6 Grünflächen**

Grünflächen werden mit zwei Zweckbestimmungen festgesetzt: Verkehrsbegleitgrün und Spielplatz. Der Spielplatz soll die Anbindung des Breslauer Ringes an den Außenbereich gestalterisch aufwerten und einen Spielplatz für die in der östlichen Kernstadt lebenden Kinder anbieten.

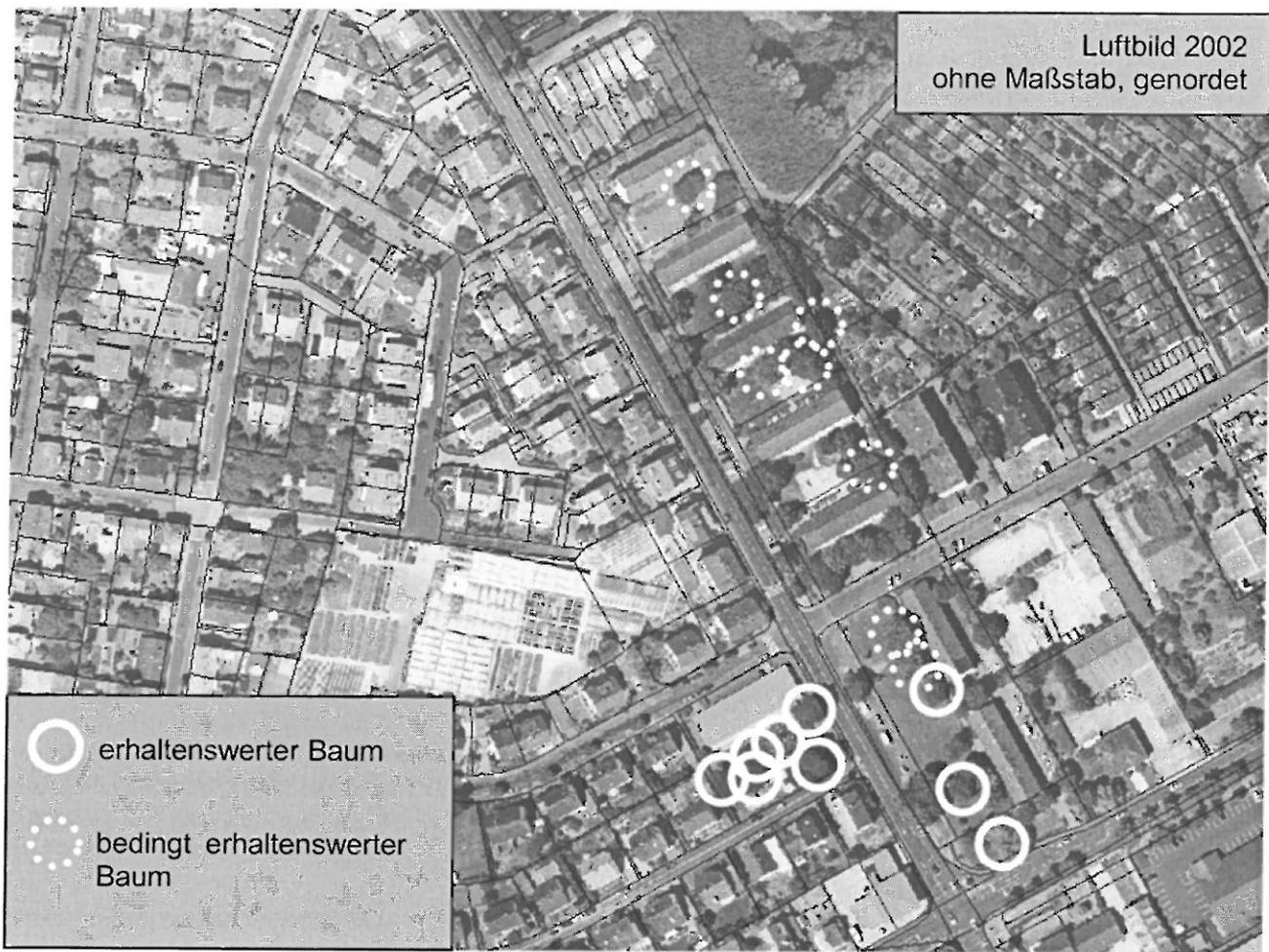
Die als Verkehrsbegleitgrün festgesetzten Flächen sollen verschiedene Funktionen aufnehmen, die in der Ausführungsplanung näher festgelegt werden. Dazu zählen ggf. Flächen für Schallschutzpflanzungen, die die empfundenen Störungen durch Straßenverkehrslärm subjektiv mindern können, wenngleich physikalisch keine nennenswerte Lärminderung bewirkt werden kann. Dazu zählen auch Einrichtungen des ruhenden Verkehrs (öffentliche Parkplätze), die durch entsprechende Gestaltung wasser- und luftdurchlässig befestigt werden sollen sowie Pflanzflächen, die der städtebaulichen Gestaltung des öffentlichen Raumes dienen. Diese können in Abhängigkeit von der auf der Ostseite des Breslauer Ringes künftig realisierten Bebauung variabel gestaltet werden.

### **3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe nicht erforderlich, da die möglichen Eingriffe bereits vor dieser Bauleitplanung erfolgt sind und zulässig waren. Insofern ist auch die Festsetzung von Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grundsätzlich entbehrlich.

Lediglich ein erhaltenswerter Baumbestand (sechs Bäume) im Bereich des Kindergartens sowie zwei erhaltenswerte Bäume außerhalb von Baufenstern im Bereich des ehemaligen Übergangwohnheimes werden zum Erhalt festgesetzt.

Die innerhalb der Baufenster gelegenen Bäume können nicht zum Erhalt festgesetzt werden. Es wird jedoch empfohlen, die erhaltenswerten Bäume innerhalb der Baufenster in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Diese Bäume sind im nachfolgenden Luftbild gekennzeichnet. Zudem wird aus gestalterischen Gründen innerhalb der geplanten Kreisverkehrsanlage ein Laubbaum zur Anpflanzung festgesetzt.



Zur Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen nicht mehr als 10 % beträgt, mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen sind.

### 3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet beidseits des Breslauer Ringes sowie zur Frankfurter Straße östlich der geplanten Kreisverkehrsanlage Schalldämmmaße von 30 bzw. 40 dB(A) festgesetzt. Diese Festsetzungen sowie der Ausschluss nicht abgeschirmter Freiflächen (z.B. Balkone, Loggien und Freisitze) in den Fassaden zur L 3028 sowie zur Frankfurter Straße sind auf Grund der hohen Verkehrsbelastung und dem damit verbundenen Verkehrslärm städtebaulich erforderlich.

Die entlang der Baugrenzen im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Lärminderungsplan der Stadt Hochheim am Main errechneten Schallimmissionen des Straßenverkehrs betragen hier tagsüber bis zu 70 dB (A) und nachts bis zu 60 dB (A). Durch die festgesetzten Schalldämmmaße werden die Belastungen auf ein städtebaulich akzeptables Maß reduziert.

Grundsätzlich sollen städtebauliche Missstände nicht festgeschrieben werden. Bauplanungsrechtlich bestehen jedoch keine städtebaulich angemessenen Möglichkeiten, im Rahmen einer den Bestand sichernden Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen zu fordern oder gar umzusetzen. Insofern wird hier auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.

#### 4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Zur Sicherung des städtebaulich gewachsenen Ortsbildes in der östlichen Kernstadt werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Hessische Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften als integrierte Baugestaltungssatzung erlassen. Um eine Überregulierung zu verhindern, werden im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung die Gestaltungsvorschriften auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt.

##### 4.1 Dachgestalt

Zur Bewahrung des gewachsenen Stadtbildes und des Charakters der innerstädtischen Dachlandschaft gilt es, die Dacheindeckung in ortstypischen roten und dunklen Farbtönen vorzuschreiben. Unter roten und dunklen Farbtönen versteht die Stadt die Farbpalette rot (hell bis dunkel), rotbraun, anthrazit, grau und schwarz. Durch diese Festsetzung werden z.B. ortsuntypische blaue oder grüne Dächer ausgeschlossen. Die Ergänzung der Dacheindeckung für die Nutzung mit Solaranlagen (und Fotovoltaikanlagen) oder eine Dachbegrünung sind aber ausdrücklich zulässig.

Auf die Festsetzung von Dachformen wird verzichtet, da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwar einige Dachformen (Sattel-, Walm-, Flachdach) vorherrschen, städtebaulich aber auf Grund der Uneinheitlichkeit auch weitere Dachformen (z.B. Pultdächer) verträglich sind.

##### 4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem jeweiligen Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

Der insgesamt durch einen hohen Anteil an Wohnnutzung geprägte Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes soll somit vor aufdringlichen und aggressiven Werbeanlagen bewahrt werden. Die Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen dienen insgesamt der Bewahrung des hinsichtlich Werbeanlagen eher zurückhaltenden Stadtbildes.

Die beschriebenen Werbeanlagen ermöglichen grundsätzlich den in den Baugebieten zulässigen Gewerbeunternehmen eine angemessene und wirksame Selbstdarstellung.

##### 4.3 Grundstücksfreiflächen

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die Festsetzung dient insbesondere dem Erhalt des relativ offenen und mit Gärten gestalteten Stadtbildes am östlichen Rand der Kernstadt sowie der Fortführung dieses Charakters in den sich künftig entwickelnden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs. Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in wasser- und luftdurchlässiger Weise zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist flächig zu versickern.

##### 4.4 Artenliste

Bei der Artenliste handelt es sich um eine unverbindliche Empfehlung zur Anpflanzung heimischer bzw. standortgerechter Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen auf den gärtnerisch zu gestaltenden

Grundstücksfreiflächen. Auf die verbindliche Festsetzung von Artenlisten wird verzichtet, um keinen planungsrechtlichen Widerspruch zur überwiegend bereits abgeschlossenen Bepflanzung der Baugrundstücke zu bewirken. Da gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich der durch die Planung ermöglichten Eingriffe nicht erforderlich ist, kann auf die sonst im Hinblick auf die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft günstige Festsetzung verbindlicher Pflanzlisten verzichtet werden.

## 5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Am 3. August 2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Das Gesetz baut auf dem Konzept des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) auf, in dem das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung in § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB definiert wird. Aus Absatz 1 des § 3b UVPG n.F. ergibt sich, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben die in der Anlage 1 genannten Merkmale gegeben sind und bestimmte Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die in der Anlage 1 zum UVPG n. F. genannten Merkmale nicht. Es besteht somit keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 6. Landschaftspflegerische Belange

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag Rechnung getragen, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im vorliegenden innerstädtischen Geltungsbereich, der überwiegend bebaut ist, ist der Eingriff aus Sicht von Natur und Landschaft jedoch zu vertreten, da die Flächen derzeit gemäß § 34 BauGB hätten bebaut werden dürfen. Somit kann erneut auf § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB verwiesen werden, demzufolge ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 7. Wasserwirtschaftliche Belange

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### 7.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

#### *Bedarfsermittlung:*

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein Handlungsbedarf für eine Bedarfsermittlung, da es sich um eine reine Bestandsüberplanung handelt.

#### *Deckungsnachweis:*

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert. Auch die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

#### *Spar- und Substitutionsnachweis:*

Siehe textliche Festsetzung 3.2.1.

*Sicherstellung der Wasserqualität*

Die Wasserqualität wird vom Wasserversorgungsverband Main-Taunus-West und den Stadtwerken Hochheim sichergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

*Versickerung und Entsiegelung*

Siehe textliche Festsetzung 3.2.1.

*Betriebliche Anlagen*

Die bestehende Wasserversorgung in der Innenstadt reicht zur Versorgung des geplanten Gebietes aus.

*Finanzierung*

entfällt

**7.2 Abwasserbeseitigung***Abwassermenge und -fracht*

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein Handlungsbedarf, da es sich um eine reine Bestandsüberplanung handelt und die vorhandenen Kanäle die anfallende Abwassermenge und -fracht aufnehmen können.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Im Bereich des Plangebietes sind entsprechende Abwasseranlagen vorhanden, an die die einzelnen Grundstücke angeschlossen sind bzw. angeschlossen werden können.

*Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen*

Das gesamte Plangebiet ist bereits an die Abwasseranlagen angeschlossen.

*Finanzierung*

Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein Handlungsbedarf.

*Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge*

Siehe textliche Festsetzung 3.2.1.

Darüber hinaus gilt es, im Rahmen der künftigen Bauvorhaben die Brauchwassernutzung und somit die Errichtung von Zisternen zu überprüfen. Über die Größe und Art der Zisternen wird im Rahmen der Bauleitplanung keine konkretisierende Aussage vorgenommen, da aufgrund der unterschiedlichen Art der künftigen Bebauung eine einheitliche Vorgabe nicht zweckmäßig erscheint (planerische Zurückhaltung). Im nachfolgenden werden jedoch einige Hinweise und Empfehlungen seitens der Stadt an die künftigen Bauherren aufgeführt.

Es liegt aus ökologischen und ökonomischen Gründen im Interesse jeder Wasserversorgung, die qualitativ hochwertiges Grundwasser verwendet, diese Vorräte vor Beeinträchtigung zu schützen und möglichst lange zu nutzen. Aus diesem Grunde ist das nachhaltige Wirtschaften nur dann möglich, wenn gesammeltes Regenwasser überall dort eingesetzt wird, wo Trinkwasserqualität nicht erforderlich ist. Beispielsweise für Toilettenspülungen, Waschmaschinen oder für gewerbliche Zwecke und Bewässerung von Außenanlagen. Darüber hinaus ist die Reduzierung der Regenwassermenge im Schmutzkanal durch die Festsetzung einer Zisterne bzw. der Brauchwassernutzung möglich, so dass sich dies indirekt auch auf die künftigen Abwassergebühren bzw. auf den Naturhaushalt auswirkt. Die Speicherung und Nutzung von Regenwasser bzw. dessen Versickerung am Anfallort führt bereits zu einer deutlichen Entlastung der Kläranlage.

*Nachweis der Gewässerbenutzung*

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Vorfluter.

### 7.3 Abflussregelung

*Vorflutverhältnisse*  
entfällt

*Dezentraler Hochwasserschutz*  
entfällt

*Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*  
entfällt

### 7.4 Hinweise zu Versickerungsanlagen

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll gem. § 51 Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG) von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf Grundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist (siehe Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten 111 A3-79b 06.47.5-27/94 im Staatsanzeiger für das Land Hessen 22/1994, S. 1376).

Folgende Versickerungsformen sind je nach Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes bzw. der Parkplatzfläche möglich und sollten gerade in bezug auf die verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser in Wegeseitengräben beachtet werden (aus: Informationsbroschüre des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

#### Flächenversickerung

Unter der Flächenversickerung versteht man Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### Muldenversickerung

Unter einer Muldenversickerung versteht man flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### Schachtversickerung

Die Schachtversickerung besteht aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### Rohrversickerung

Eine Rohrversickerung besteht aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den räumlichen und geologischen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf

eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. sie ist verboten. Weitere Empfehlungen über die wasserdurchlässige Befestigung von Flächen sind der o.g. Broschüre zu entnehmen.

## **8. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Ausgehend von den Erschließungsstraßen Breslauer Ring, J.B.-Siegfried-Straße, Jahnstraße, Altenauer Straße, Elisabethenstraße, Rauenthaler Straße und Rüdeshheimer Straße ist das Baugebiet nahezu komplett erschlossen. Lediglich die Baugrundstücke Breslauer Ring 7 – 13 sind derzeit nicht erschlossen. Für diese Baugrundstücke werden die erforderlichen Erschließungsanlagen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (vgl. Kapitel 3.4.2). In der Plankarte werden die bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen und Wege entsprechend dargestellt.

Soweit in der jetzigen Planphase bekannt, sind die vorhandenen Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Plankarte dargestellt. Die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Leitungen liegen in der Regel in öffentlichen Verkehrsflächen und müssen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgungseinrichtung im Bereich Breslauer Ring 1 – 3 von der Frankfurter Straße aus mit unterirdisch verlegten Stromleitungen versorgt wird (vgl. Kapitel 3.5). In Kapitel 3.5 wird auch auf weitere unterirdische Versorgungsleitungen eingegangen.

## **9. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20HDSchG).

## **10. Bodenordnung und Altlasten**

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist nicht zwingend erforderlich, da auch mildere Mittel zur lediglich in Teilbereichen nötigen Grundstücksneuordnung zur Verfügung stehen.

Der Stadt Hochheim am Main sind Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet nicht bekannt. Einzige Ausnahme stellt das Baugrundstück Frankfurter Straße 58 dar, auf dem bis Ende der 1990er Jahre eine Tankstelle betrieben wurde. Die Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen wurde 1999 abgeschlossen. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht, wie in der Baugenehmigung 63-071-BA-00136-00-10 vom 13.04.2000 zum Neubau eines Geschäftshauses festgestellt, nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr.

## **11. Immissionsschutz**

Auf Grund der Bestandsüberplanung besteht auf Ebene des Bebauungsplanes über die in Kapitel 3.8 beschriebenen Festsetzungen hinaus aus städtebaulicher Sicht bzgl. des Immissionsschutzes kein Handlungsbedarf.

## **12. Flächenbilanz**

Da lediglich der Bestand überplant wird kann von einer Flächenbilanzierung abgesehen werden.

### 13. Kosten

Eventuell entstehende Kosten für den Erwerb und Ausbau öffentlicher Flächen lassen sich derzeit nicht quantifizieren, da derzeit weder mögliche Verfahren noch Kosten eines Grunderwerbs bekannt sind und Ausführungsplanungen nicht vorliegen.

### 14. Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden folgende Hinweise abgegeben:

#### **Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt vom 05. Juli 2004**

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ist die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes und die Gleichwertigkeit (hinsichtlich der verkehrstechnischen Erfordernisse und der Verkehrssicherheit) der geplanten Kreisverkehrsanlage mit der vorhandenen lichtsignalgeregelten Kreuzung nachzuweisen. Hinsichtlich der künftigen Führung der Fußgänger ist die Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde einzuholen.

Sofern die o.g. Nachweise erbracht sind, ist rechtzeitig vor Durchführung der Maßnahme eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Hochheim und dem durch mein Amt vertretenen Straßenbaulastträger der L 3028 abzuschließen, in der alle Details bezüglich Planung, Bau und Betrieb des geplanten Kreisverkehrsplatzes zu regeln sind. Alle durch die Maßnahme entstehenden Kosten sind veranlassungsbedingt von der Stadt Hochheim zu tragen.

#### **COLT TELECOM GmbH vom 08. Juni 2004**

##### **Allgemeines**

Die COLT TELECOM GmbH, Frankfurt am Main, betreibt private Glasfasernetze (Citynetze) zur Versorgung von Geschäftskunden mit Telekommunikationsdiensten. An die Betriebssicherheit unserer Leitungswege werden extrem hohe Ansprüche gestellt. Eine Unterbrechung kann große wirtschaftliche Schäden hervorrufen. Aus diesem Grund wird beim Umgang mit unseren Leitungen eine besondere Sorgfalt verlangt.

##### **Verantwortlichkeit**

Der für die Beschädigung unserer Versorgungsleitungen Verantwortliche ist uns zum Schadensersatz verpflichtet. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten im Bereich von Kabelanlagen mit aller gebotenen Sorgfalt gemäß der VOB und den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Unfallverhütungsvorschriften sind zu beachten.

Die Anwesenheit eines Beauftragten der COLT TELECOM GmbH an der Baustelle berührt nicht die Verantwortlichkeit des Ausführenden für die von ihm verursachten Schäden an Kabelanlagen der COLT TELECOM GmbH, unabhängig vom Auftraggeber.

##### **Einholung von Auskünften (Erkundigungspflicht)**

Auskunft über die Lage unserer Glasfaser-Versorgungsleitungen und anderer Einrichtungen erhalten Sie von

##### **COLT TELECOM**

Abteilung Netzplanung und -bau

Gervinusstraße 18- 22

60322 Frankfurt

Tel.: 069/95958-0

Die Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht der Tiefbauunternehmen ergibt sich aus der DIN 18 300 (VOB, Teil C), Nr. 3.1.3 und 3.1.5, sowie aus der Unfallverhütungsvorschrift 20 „Bauarbeiten“ (VBG 37, § 16).

Demgemäß sind die Einweisung des Personals und die Einholung von Auskünften über die Lage von Kabelanlagen, gleich ob im bebauten Stadtgebiet, in Grünanlagen oder sonstigen unbebauten Grundstücken, notwendige Voraussetzungen zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht.

**Anzeigepflicht des Baubeginns**

Arbeiten im Bereich unserer Glasfaserleitungen sind uns vor Beginn rechtzeitig d.h. mindestens zwei Wochen vorher, mitzuteilen.

**Arbeiten im Bereich von Kabelanlagen**

Erdarbeiten im Bereich unserer Kabelanlagen haben ausschließlich durch Handschachtung zu erfolgen. Der Einsatz von Baggern oder anderen Baumaschinen ist hier nicht statthaft.

Baugruben oder Gräben, die Kabelanlagen kreuzen bzw. in deren unmittelbarer Nähe verlaufen, dürfen nur mit Zustimmung unseres Fachpersonals verfüllt werden. Sollte dies ohne unser Wissen ausgeführt worden sein, so kann von uns auf Kosten des Unternehmers bzw. des Veranlassers ein Verdichtungsnachweis gemäß dem „Merkblatt für das Verhüllen von Leitungsgräben“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen in Köln, oder die nochmalige Freilegung des Kabels verlangt werden.

Die Umhüllung von freigelegten Kabelanlagen muss mit steinfreiem Material (Sand) erfolgen.

Alle Maßnahmen, die zur Sicherung von Kabelanlagen und den dazugehörigen Einrichtungen erforderlich werden, z.B. Ausführung einer zusätzlichen Verdichtung, Herstellung von Auflagern, Stützen, Widerlagern usw., sind auf Kosten des Unternehmers bzw. des Veranlassers nach unseren Angaben auszuführen.

**Maßnahmen bei Beschädigung**

Im Falle eines Schadens- auch bei geringster Beschädigung eines kabelführenden Rohres- sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Unverzügliche Meldung an die

COLT TELECOM GmbH  
Gervinusstraße 18-22  
60322 Frankfurt  
Tel.: 0800/ 1822233 (24 Std. Hotline)

- Gefahrenbereich absichern
- Schadenstelle absperren und Zutritt unbefugter Personen verhindern
- Weitere Maßnahmen mit den Mitarbeitern der COLT TELECOM GmbH abstimmen.

Das Baustellenpersonal darf die Schadensstelle nur nach Abstimmung mit der COLT TELECOM GmbH verlassen.

**Hinweis:**

Die Folgen einer Beschädigung der Kabelisolierung sind oft erst nach Jahren erkennbar.

**Weitere Hinweise**

Die vorstehend unter 1. bis 6. aufgeführten Hinweise sollen es Ihnen erleichtern, unsere Versorgungsleitungen aufzufinden und Beschädigungen zu vermeiden. Wir geben diese Hinweise in Ihrem Interesse. Keinesfalls sollten aber diese Hinweise als erschöpfend angesehen werden und Sie von der Verpflichtung befreien, sich selbst über die notwendigen Maßnahmen der Schadensverhütung Gedanken zu machen und weitere sinnvolle Informationen einzuholen, z.B. durch Beachtung der von der Deutschen Telekom AG hinsichtlich unterirdischer Kabel- und Versorgungsanlagen herausgegebenen Richtlinien.

**Mainova AG vom 12. Juli 2004**

Die Mainova teilt mit, dass sie im Plangebiet über erdverlegte Gasniederdruckleitungen verfügt: Hiervon betroffen ist insbesondere der Kreisell und die im Geltungsbereich befindlichen Straßen. Bitte beachten Sie das diese Leitungen nicht überpflanzt oder überhaupt überbaut werden dürfen. Bei Bepflanzungen ist beidseitig des Rohrachse nach einem Abstand von 2,5 m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 getroffen werden. Deshalb fordern Sie bitte rechtzeitig vor der Bauausführung bei unserer Abteilung „Zentrale Netzauskunft“ (über Internet: <http://www.mainova.de/geschaeftskunden/3305.jsp>) die gültigen Bestandspläne ein, die Ihnen Aufschluss über den genauen Trassenverlauf geben.

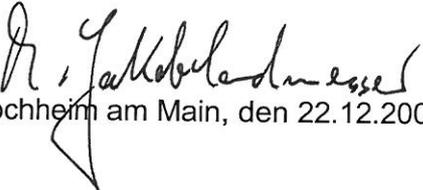
**Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein Main vom 22.06.2004**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Altstandort liegt. Es handelt sich um eine ehemalige Tankstelle (bis Dez. 1997) in der Frankfurter Straße 58 mit der HLU- Schlüsselnummer 436 006 010 001013. Da für Tankstellen eine uneingeschränkte

Altlastenrelevanz gilt, bitten wir um Ergänzung des Kapitels Altlasten in der Begründung mit Darstellung des Abwägungsvorganges. (vgl. Kapitel 10)

### 15. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

siehe Anlage

  
Hochheim am Main, den 22.12.2004