



Hochheim am Main  
wein & sektstadt

# Bebauungsplan Nr. XXXVI "Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße", 1. Änderung Begründung



**Geltungsbereich**

**DIESING+LEHN**  
STADTPLANUNG SRL  
Arheilger Straße 68  
64 289 Darmstadt  
Tel: 06151 / 73 56 98  
Fax: 06151 / 73 56 99  
mail@diesing-lehn.de

**Bebauungsplan Nr. XXXVI  
"Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße", 1. Änderung**

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

**Inhalt**

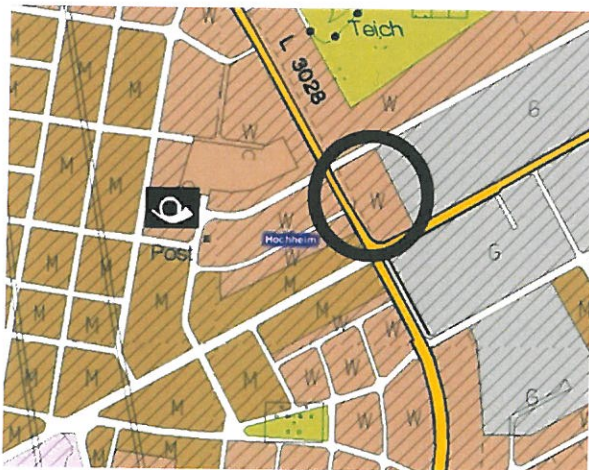
- 1 **Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen**
- 2 **Geltungsbereich**
- 3 **Anlass und Ziele der Planung**
- 4 **Bestand und Analyse**
- 5 **Grundzüge der Planung**
- 6 **Belange des Umweltschutzes**
- 7 **Technische Infrastruktur**
- 8 **Kosten**
- 9 **Planungsstatistik**

## 1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen

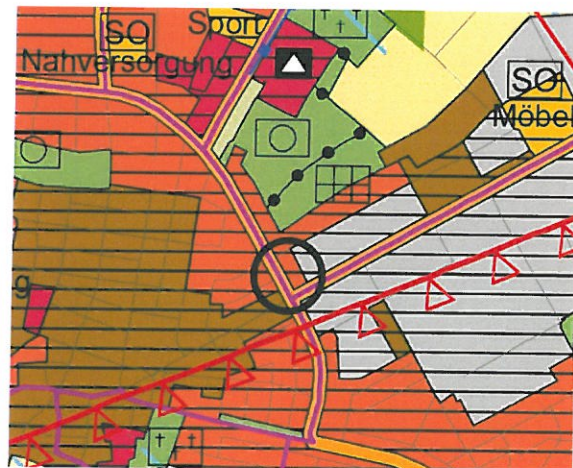
Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509-1511) und in Kraft getreten am 29.07.2011, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429) erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der Bebauungsplan erfüllt alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren (s.a. Punkt 6 "Belange des Umweltschutzes").

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich - Bestand dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, ebenso in der zur Genehmigung vorgelegten Fassung des Regionalen Flächennutzungsplans.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Regionaler Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. XXXVI „Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße“), der durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen seinen Festsetzungen ersetzt wird.

## 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bebauten Bereichs der Stadt Hochheim. Er umfasst in der Gemarkung Hochheim, Flur 53, die Flurstücke Nr. 258/2, 285/2, 286/2 und 287/1 und einen Teilbereich des Flurstücks 258/3. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,6 ha.

### **3 Anlass und Ziele der Planung**

Am 24.04.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. XXXVI „Zwischen Breslauer Ring und J.B.-Siegfried-Straße“ zu ändern und die 1. Änderung dieses Bebauungsplans aufzustellen. Anlass hierfür ist, im Plangebiet eine dichtere Bebauung zuzulassen, als der rechtskräftige Bebauungsplan festsetzt und wie sie in der Umgebung vorgefunden wird.

Der derzeitige Gebäudebestand soll abgebrochen werden. Stattdessen soll die Errichtung dreier dreigeschossiger Wohngebäude und eines zweigeschossigen Geschäftsgebäudes entlang der Frankfurter Straße ermöglicht werden. Diese dichtere Bebauung wird aufgrund des benötigten Wohnraumbedarfs in der Stadt Hochheim angestrebt. Die städtebauliche Nachverdichtung wird in der Stadt Hochheim auch an anderer Stelle seit Jahren praktiziert.

Die erforderlichen Stellplätze sollen innerhalb des Plangebiets ober- und unterirdisch untergebracht werden. Zu- und Ausfahrten sind an der Frankfurter Straße und der Rüdeshheimer Straße vorgesehen. Bei der Planung soll die Einrichtung eines Verkehrskreisels an der Kreuzung Breslauer Ring / Frankfurter Straße berücksichtigt werden. Fuß- und Radwege sollen ebenso wie die Bushaltestelle in etwas kleinerer Form erhalten werden.

### **4 Bestand und Analyse**

#### **Lage**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bebauten Bereichs im östlichen Stadtgebiet. Infrastruktureinrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das Gelände ist topografisch gesehen eben.

#### **Nutzung, Baustruktur**

Die Fläche ist mit zwei zweigeschossigen, als Übergangswohnheime genutzten Wohngebäuden bebaut. An das Plangebiet grenzen westlich und nördlich Wohnbauflächen an. Südlich und östlich befinden sich gemischt genutzte Gebiete mit kleineren Gewerbebetrieben und Wohngebäuden.

Die Baustruktur der Umgebung ist sehr unterschiedlich: Neben Wohngebäuden in dreigeschossiger Zeilenbauweise gibt es zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser und großflächigere ein- bis zweigeschossige Gewerbegebäude. Entlang der Frankfurter Straße ist Zweigeschossigkeit vorherrschend. Auch die Dachformen variieren von Sattel- über Walm- bis zu Flachdächern.

Denkmalgeschützte Bebauung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### **Erschließung**

Das Plangebiet ist für Kraftfahrzeuge, Fuß- und Radverkehr durch die Frankfurter Straße im Süden, den Breslauer Ring im Westen und die Rüdeshheimer Straße im Norden ausreichend erschlossen. Am Breslauer Ring befindet sich im Bereich des Plangebiets eine Bushaltestelle, sodass auch eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden ist.

#### **Freiflächen**

Da das Plangebiet nur im östlichen Bereich bebaut ist, konnten sich auf der Freifläche Bäume und Sträucher entwickeln. Städtebaulich gesehen wirkt die Freifläche als Abstandsfläche zum Breslauer Ring und vermittelt einen weitgehend ungenutzten Eindruck.

## 5 Grundzüge der Planung

Als Nutzung des Plangebiets wird im nördlichen Bereich WA - Allgemeines Wohngebiet und in einem kleineren, südlichen Bereich MI – Mischgebiet festgesetzt.

Im WA sind Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig, weil sie sich nach Art oder Maß der Nutzung nicht in die gewünschte Struktur des Wohngebiets einfügen würden, oder aufgrund des Publikumsverkehr die Wohnnutzung stören würden.

Im MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten aufgrund der gewünschten Baustruktur und unerwünschter Störungen nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Obergrenze und ist aufgrund des Planungsziels einer verdichteten städtischen Bebauung erwünscht.

Im MI-Gebiet entspricht die festgesetzte GRZ der Obergrenze der BauNVO. Die festgesetzte GFZ passt sich an die benachbarte Baustruktur an.

Die Dreigeschossigkeit der Wohnbebauung fügt sich in die nördlich vorhandene Bauweise ein. Entlang der Frankfurter Straße ist eine vorwiegende Zweigeschossigkeit festzustellen. Daher wird auch die Bebauung im MI-Gebiet auf zwei Geschosse begrenzt, damit sie nicht aus dem Rahmen fällt.

Die Festsetzungen für die möglichen Überschreitungen der GRZ für Tiefgarage und Stellplätze ist begründet durch die notwendige Anzahl der Stellplätze innerhalb des Geltungsbereichs.

Die offene Bauweise entspricht ebenfalls der in der Umgebung vorgefundenen Bauweise, so dass sich eine Neubebauung in die bestehende bauliche Struktur einfügt. Daher werden als zulässige Hausformen auch Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist großzügig bemessen. Da sich in Bezug auf die Baustruktur aus der umgebenden Baustruktur keine Vorgaben ableiten lassen, wird hier im Rahmen der gesetzlichen Regelungen eine Flexibilität für die Stellung der Baukörper oder die Bauform ermöglicht. Die Tiefgarage darf in der gennzeichneten Fläche für Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, damit die notwendigen Stellplätze weitgehend unterirdisch untergebracht werden können und so die oberirdischen Freibereiche vom ruhenden Verkehr freibleiben und begrünt werden können.

Die Grenzabstände zu Baugrenzen, bzw. Baulinien sind unterschiedlich bemessen: Zum Breslauer Ring, zur Rüdeshheimer Straße und zur Frankfurter Straße hin entsprechen sie den Baufluchten der benachbarten Bebauung. Der Abstand der östlichen Baugrenze zu den benachbarten Grundstücken hin wurde so bemessen, dass die Transformatorenstation und unterirdische Stromleitungen problemlos untergebracht werden können. Die noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen, unterirdischen Stromleitungen werden verlegt. Dies wurde schon vertraglich mit dem derzeitigen Versorgungsunternehmen geregelt. Im Bebauungsplan wird hierfür ein Leitungsrecht festgesetzt und im südlichen Bereich für die Abwasserkanalführung.

Die Baugrenzen im Kreuzungsbereich der Frankfurter Straße mit dem Breslauer Ring werden nach Geschossen unterschiedlich festgesetzt: Im Erdgeschoss kann bis zur „Baugrenze EG“, in den Obergeschossen bis zur „Baugrenze OG's“ gebaut werden. Es soll hier im Erdgeschossbereich ein Durchgang für Fußgänger freibleiben. Durch den Versatz der oberen Geschosse wird der relativ weite Straßenraum begrenzt, sodass durch diese Raumbegrenzung das Ortsbild einer innerörtlichen Situation gerecht wird.

Die Erschließung kann über Zufahrten von der Rüdeshheimer Straße und einem östlichen Teil der Frankfurter Straße erfolgen. Dort ist in der Planzeichnung ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Für die übrigen Straßenbereiche werden Zu- und Ausfahrten ausgeschlossen,

weil sie sich entweder im Kreuzungsbereich Breslauer Ring / Frankfurter Straße oder entlang des Breslauer Rings in einem Bereich mit Bushaltestelle befinden. Zudem sind wegen des Verkehrsaufkommens im Breslauer Ring Zu- und Ausfahrten aus Sicherheitsgründen nicht sinnvoll. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zu- und Ausfahrten für die Feuerwehr.

Die notwendigen Stellplätze können in einer Tiefgarage und oberirdisch innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang des Breslauer Rings sind zur optischen Abschirmung gegenüber der verkehrsreichen Straße fünf Bäume zu pflanzen. Sollten dort bestehende Bäume erhalten werden können, so wird dies auf die Pflanzvorschrift angerechnet. Diese Festsetzung schafft einen gewissen Ausgleich für die notwendigen Baumfällungen. Deren Erhaltung wird zugunsten der Deckung des Wohnraumbedarfs in einer verdichteten, städtischen Bauweise zurückgestellt.

Für die übrigen Freiflächen werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Hier gelten die Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen orientiert sich die 1. Änderung am bestehenden Bebauungsplan. Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung getroffen, die ein Mindestmaß an Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleisten.

Werbeanlagen sollen aus Gründen des Ortsbilds eine bestimmte Größe einhalten und auch bei der Wahl der Materialien das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Aus Gründen des Wasserhaushalts wird auf eine wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahrten Wert gelegt, sofern sie nicht unterbaut sind.

## 6 Belange des Umweltschutzes

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden in Kraft. Danach regelt § 13a BauGB, dass so genannte Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen u.a. solche Bebauungspläne, deren durch die GRZ bestimmte Grundfläche weniger als 20.000 qm<sup>2</sup> beträgt, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Da der hier zur Disposition stehende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, wird das so genannte „beschleunigte“ Verfahren angewendet. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

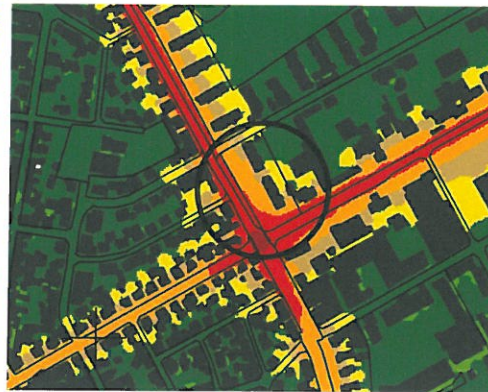
Auch die Ausschlussgründe des § 13a (1) Satz 4 und 5 liegen in diesem Fall nicht vor: Weder dient der Bebauungsplan der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder gemäß Landesrecht, noch werden die in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

**Immissionschutz:** Auf das Plangebiet wirken Emissionen sowohl durch Straßenverkehr als auch durch benachbarte Gewerbebetriebe ein. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Frankfurter Flughafens.

Der Straßenverkehrslärm wurde im Lärminderungsplan der Stadt Hochheim in den Jahren 2000 und 2001 erfasst. Danach beträgt der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm entlang der Frankfurter Straße und entlang des Breslauer Rings tagsüber bis zu 70 dB (A) und nachts bis zu 60 dB (A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden damit überschritten.



**Schallimmissionsplan  
Straßenverkehr tags**



**Schallimmissionsplan  
Straßenverkehr nachts**

Beurteilungspegel in dB(A)

	<= 35
	> 35 <= 40
	> 40 <= 45
	> 45 <= 50
	> 50 <= 55
	> 55 <= 60
	> 60 <= 65
	> 65 <= 70
	> 70 <= 75
	> 75 <= 80
	> 80

**Legende**

Wie oben beschrieben, befindet sich das Plangebiet in einer innerörtlichen Gemengelage aus Wohngebäuden und kleineren Gewerbebetrieben. Ebenso wird auf den großen Wohnbedarf hingewiesen, der sich aus der Lage innerhalb des Ballungsraums Frankfurt Rhein/Main ergibt, und der vorrangig innerhalb schon bebauter Gebiete gedeckt werden sollte. Der Standort ist wegen der vorhandenen Erschließung und der nahegelegenen Infrastruktureinrichtungen für das Wohnen besonders geeignet. Aus diesen Gründen wird der Entwicklung von Wohnbauflächen Vorrang eingeräumt.

Die Möglichkeit, aktiven Schallschutz in Form von Schallschutzwänden vorzusehen, ist hier nicht gegeben. Wegen der innerstädtischen Lage, insbesondere auch wegen eines Schulwegs entlang des Breslauer Rings, wäre eine Lärmschutzwand aus Gründen der Sicherheit im öffentlichen Raum kontraproduktiv und städtebaulich nicht vertretbar.

Um aber bei Wohnungen, Büros oder Praxisräumen Gesundheitsgefahren durch Lärm abzuwenden, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Das erforderliche Schalldämmmaß wird nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ für Aufenthaltsräume festgesetzt und zwar differenziert nach Entfernungen zur Schallquelle am Breslauer Ring, und entlang der Frankfurter Straße als einheitlicher Wert, da an der Frankfurter Straße eine Baulinie festgesetzt ist. Die Festsetzungen gelten für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büros oder Praxen sowohl innerhalb des WA als auch des MI.

Zum Schutz des Aufenthalts im Freien sind den Wohnungen zugeordnete, unabgeschirmte Freiflächen wie Balkone, Loggien und Freisitze entlang der Frankfurter Straße nicht zulässig, und entlang des Breslauer Rings bis zu einer Entfernung von 20 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Für Wohnräume, Büros oder Praxisräume werden schalldämmte Belüftungseinrichtungen empfohlen.

Bezüglich des Lärmschutzes gegenüber dem östlich benachbarten Gewerbebetrieb wird Folgendes angeführt:

Das benachbarte Gebiet ist – wie oben beschrieben – gekennzeichnet durch eine Mischnutzung, in der auch Wohnnutzung vorhanden ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich auch heute schon Wohngebäude. Von daher besteht schon heute die Verpflichtung der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Nutzung und Bauvorhaben im benachbarten Gebiet werden nach § 34 BauGB beurteilt. Danach ist es notwendig, dass sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Insofern verändert der vorliegende Bebauungs-

plan die Situation für die Gewerbebetriebe nicht. Sie werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht schlechter gestellt.

- **Wasserwirtschaftliche Belange:** Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird nur eine geringe Siedlungszunahme verursacht. Daher ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein steigender Bedarf an Trinkwasser zu erwarten.

Die Wasserver- und -entsorgung innerhalb des Plangebiets ist gesichert.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung. Es liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Es liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten aufgenommen.

Der Stadt Hochheim liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altstandorte vor.

Von Darlegungen zu weiteren im "Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung" aufgeführten Punkten wird aufgrund der geringen Siedlungszunahme abgesehen.

Auch auf die weiteren in §1 (6) Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

- **Eingriffs-/Ausgleichsproblematik:** Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dabei ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Dieser Bebauungsplan dient aber, wie bereits erwähnt, der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a (2) Nr.4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von unter 20.000 qm zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da der vorliegende Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, wird deshalb das Bauleitplanverfahren nach der o.g. Rechtslage ohne eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

## 7 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch die vorhandenen Leitungen.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

## 8 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hochheim keine weiteren Kosten.

## 9 Planungsstatistik

Geltungsbereich

ca. 6.000 qm