



Stadt Hochheim am Main, Kernstadt

**Umweltbericht**

**des Bebauungsplanes Nr. XXXVII  
„Zwischen Burgeff-, Allee- und Jahnstraße“**

Satzung 09/2007

Bearbeitet:

Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel

## Vorbemerkungen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird formal ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die folgende Gliederung folgt der Anlage des BauGB zu den vorgenannten Paragraphen.

### 1a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

#### Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Anlass für die Planung sind die in den letzten Jahren aufgrund zahlreicher Bauanträge zur Aufstockung und Bebauung in zweiter Reihe entstandenen städtebaulichen Konflikte bzgl. der Höhenentwicklung und der Bauform im Plangebiet. Über die Aufstellung des Bebauungsplans soll daher im Sinne einer städtebaulichen Steuerung eine über die bloßen Vorgaben des § 34 BauGB hinausgehende planungsrechtliche Grundlage für eine verträgliche und behutsame Nachverdichtung des Plangebietes geschaffen werden. Weitergehend kann auf die Angaben in Kap. 1.1 (Veranlassung und Planziel) sowie 2 (Ziele des Bebauungsplans) der Begründung verwiesen werden.

#### Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Bei dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassten Plangebiet handelt es sich um die Siedlungserweiterung der Kernstadt Hochheim am Main aus Mitte des 19. bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts.

Die vorliegende Planung soll künftig eine verbesserte Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer gebietsverträglichen und behutsamen Nachverdichtung ermöglichen und insbesondere den in den letzten Jahren - im Zusammenhang mit zahlreichen Bauanträgen zur Aufstockung und Bebauung in zweiter Reihe - verstärkt aufgetretenen städtebaulichen Konflikten entgegen wirken.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 29,3 ha.

#### Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Der Bebauungsplan strebt eine verbesserte städtebauliche Steuerung maßgeblich durch eine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse i.V. mit der Festsetzung einer max. Trauf- und Firsthöhe sowie über die Festsetzung von Baulinien an. Hierüber wird künftig gewährleistet, dass sich Aufstockungen und bauliche Erweiterungen in die umfeldtypischen Gebäudehöhen einfügen und die das Plangebiet prägende Blockbebauung auch künftig erhalten wird (bei Neuerrichtung von Gebäuden in Baulücken oder nach Abriss muss auf die in der Bauflucht des Bestandes festgesetzte Baulinie gebaut werden). Hinsichtlich der eingehenden Beschreibung der vorgesehenen Festsetzungen wird auf die Ausführungen der Begründung verwiesen.

#### Bedarf an Grund und Boden

Es handelt sich um die Überplanung eines bereits bebauten, bisher ausschließlich nach § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsbereiches. Die Planung dient der zielgerichteten Steuerung einer behutsamen und verträglichen Verdichtung des Innenbereichs.

**1b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main stellt Siedlungsfläche (gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche - Rathaus) dar. Besondere Zielvorgaben hinsichtlich der einzustellenden Umweltbelange sind aus den vorlaufenden Planwerken nicht erkennbar. Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der folgenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

**2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**

Bei dem Baugebiet selbst handelt es sich um die Siedlungserweiterung der Kernstadt Hochheim am Main aus Mitte des 19. bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts. Das Orts- bzw. Stadtbild des Gebiets wird durch eine rasterförmige Erschließung und eine durchgehende Blockrandbebauung geprägt. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind bis auf wenige Ausnahmen, überwiegend 1-2-geschossig und stellen somit eine einheitliche Blockbebauung dar. Die Nutzung wird überwiegend durch Wohnen aber auch durch Handwerk und landwirtschaftliche Betriebe (Winzer und Nebenerwerbslandwirte) geprägt. Im südlichen Bereich des Plangebietes (im Übergang zur Altstadt) nimmt die Wohnnutzung ab und die unteren Geschosse werden durch Geschäfte des Einzelhandels sowie vereinzelt Restaurants oder Dienstleistung geprägt. Auch erhöht sich die Zahl der Vollgeschosse in Teilbereichen auf 3 bis 4.

Nur im Übergang zu den neueren städtebaulichen Entwicklungen (in den letzten 30 Jahren) im Westen und Norden des Gebietes wird das Gebiet durch eine reine Wohnnutzung, welche sich in Bauart und Gebäudeanordnung vom historischen Ortskern absetzt, geprägt. Als Ausnahmenutzung befindet sich im Südwesten des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung (Rathaus der Stadt Hochheim) sowie Vereinsheim und Kindergarten.

Im Bereich der recht engen Straßenzüge finden sich nur vereinzelt Grünstrukturen. Überwiegend handelt es sich dabei um Anpflanzungen kleinkroniger Zierbäume (Röschenbäume, *Crataegus spec.*, im Bereich Elisabethstraße, Classmannstraße und Mehlbeeren, *Sorbus aria*, im Bereich Friedrich-Ebert-Straße) sowie um Platanen (*Platanus spec.*), welche durch einen regelmäßigen Kronenschnitt kleinkronig gehalten werden (im Bereich Weiherstraße).

Bemerkenswerte Grünstrukturen innerhalb der Baugrundstücke beschränken sich auf einige größere Laubbäume im Umfeld des Rathauses (südlich Rathausgebäude bzw. nördlich Kindergarten), vier größere Laubbäume im Bereich des Freisitzes eines Restaurants Frankfurter Straße / Ecke Delkenheimer Straße sowie eine mächtige Eiche (Stammdurchmesser 1 m) im Bereich eines Handwerksbetriebs in der Massenheimer Straße (südlich Haus-Nr. 47, Flurstück 84).

**2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung.**

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ist künftig mit weiteren städtebaulichen Konflikten im Hinblick auf die zu erwartenden Bauanträge zur Aufstockung von Gebäuden und zur Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung:

Mit Durchführung der Planung wird eine verbesserte städtebauliche Steuerung im Sinne einer gebietsverträglichen und behutsamen Nachverdichtung ermöglicht. Nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Erscheinungsbild des Stadtviertels und insbesondere seine Eigenart kann frühzeitig entgegenge wirkt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Hinblick auf die in die Betrachtung einzustellenden Umweltbelange Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind aufgrund der Art der Planung nicht zu erwarten.

**2c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist - mit dem Verweis auf die bislang bereits gegebene Zulässigkeit nach § 34 BauGB<sup>1</sup> - die Regelung des § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zutreffend: Ein Ausgleich wird nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundsätzlich kann weiterhin festgestellt werden, dass der vorliegende Bebauungsplan keine über die Regelungen des § 34 BauGB hinausgehende Verschärfung darstellt, sondern im Gegenteil zu einer verbesserten Steuerung der möglichen Nachverdichtung und gerade auch einem verbesserten Einfügen in die Eigenart der Umgebung - mithin einer Minimierung möglicher nachteiliger Wirkungen von Bauvorhaben auf den Umweltbelang Landschaft resp. Orts- bzw. Stadtbild - führt.

In die gleiche Richtung zielt auch die Festsetzung des Bebauungsplans zur Dacheindeckung. Um nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu vermeiden, sollen im Rahmen der Dacheindeckung ausschließlich rote (hellrot bis dunkelrot sowie rotbraun) und dunkle (schwarz, grau, anthrazit) Farbtöne verwendet werden.

Die Planung dient daneben in ihrer Zielrichtung (behutsame und verträgliche Verdichtung des Innenbereichs) indirekt auch den Zielen des Bodenschutzes und leistet hierüber einen Beitrag zur Vermeidung weiteren Flächenverbrauchs im bisherigen Außenbereich. In weiterer Ausführung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bestimmt der Bebauungsplan zudem, dass Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze bei Neuanlage lediglich in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind.

Hinsichtlich der Vermeidung von Eingriffen in vorhandene Grünstrukturen setzt der Bebauungsplan einige größere Laubbäume südlich des Rathauses sowie an der Frankfurter Straße / Ecke Delkenheimer zum Erhalt fest. Aus grünordnerischer Sicht wäre darüber hinaus eine Erhaltungsfestsetzung für die im Bereich eines Handwerksbetriebs stockende, ortsbildprägende Eiche an der Massenheimer Straße (südlich Haus-Nr. 47, Flurstück 84) wünschenswert.

---

<sup>1</sup> Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (sog. „Innenbereich“ nach § 34 BauGB) sind zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

**2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.**

Die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans werden seitens der Stadt Hochheim zur Lösung der o.g. städtebaulichen Konflikte als zielführend angesehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden nicht in Betracht gezogen.

**3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Für die Ausarbeitung des Vorentwurfes wurde im Vorfeld eine umfangreiche Bestandsaufnahme der ca. 600 Baugrundstücke im knapp 30 ha großen Baugebiet vorgenommen. Neben der mehrmaligen Ortsbegehung mit Aufnahme der Zahl der Vollgeschosse, der Nutzung sowie von Gestaltungsmerkmalen der Gebäude, erfolgte eine ausgiebige Auswertung aller vorhandenen Bauakten. Neben der Bestandsaufnahme aus städtebaulicher Sicht, wurden im Rahmen einer gesonderten Geländebegehung die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen erfasst und mit der Stadt ausgewertet. Hinsichtlich der Beurteilung der Dachlandschaft wurden seitens der Stadt Hochheim Luftbilder und eigene Aufnahmen ausgewertet.

**3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Für die vorliegend zu beurteilende Planung kommt eine Überwachung im Rahmen der Bauantragsprüfung zum Tragen. Darüber hinaus bietet sich eine Beobachtung der Umsetzung des Bebauungsplans (Überwachung der genehmigten Bautätigkeiten) an.

**3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.**

Die Stadt Hochheim am Main plant über die Aufstellung des Bebauungsplans „Burgeff-, Allee- und Jahnstraße“, eine über die bloßen Vorgaben des § 34 BauGB hinausgehende planungsrechtliche Grundlage für eine städtebaulich verträgliche und behutsame Nachverdichtung des nördlich an die Altstadt angrenzenden Siedlungsbestandes zu schaffen. Anlass für die Planung sind die in den letzten Jahren aufgrund zahlreicher Bauanträge zur Aufstockung und Bebauung in zweiter Reihe entstandenen städtebaulichen Konflikte bzgl. der Höhenentwicklung und der Bauform im Plangebiet.

Bei dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfassten Plangebiet handelt es sich um die Siedlungserweiterung der Kernstadt Hochheim am Main aus Mitte des 19. bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts. Geprägt wird das Gebiet durch eine rasterförmige Erschließung und eine durchgehende Blockrandbebauung.

Der Bebauungsplan strebt eine verbesserte städtebauliche Steuerung maßgeblich durch eine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse i.V. mit der Festsetzung einer max. Trauf- und Firsthöhe sowie über die Festsetzung von Baulinien an. Hierüber wird künftig gewährleistet, dass sich Aufstockungen und bauliche Erweiterungen in die umfeldtypischen Gebäudehöhen einfügen und die das Plangebiet prägende Blockbebauung auch künftig erhalten wird.

Mit Durchführung der Planung wird eine verbesserte städtebauliche Steuerung im Sinne einer gebietsverträglichen und behutsamen Nachverdichtung ermöglicht. Nachteiligen Wirkungen für das Orts- und Erscheinungsbild des Stadtviertels und insbesondere seine Eigenart kann frühzeitig entgegen gewirkt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Hinblick auf die in die Betrachtung einzustellenden Umweltbelange Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung / Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind aufgrund der Art der Planung nicht zu erwarten.

Hochheim und Linden, 13.09.2007

(UB-Burgeff\_10.doc)