

Bebauungsplan Nr. XLI "Zwischen Feldberg- und Goethestraße"



Begründung

Hochheim am Main:
Bebauungsplan Nr. XLI "Zwischen Feldberg- und Goethestraße"
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich	2
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen	3
	Verfahren	
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
4	Städtebauliche Situation	5
5	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung	5
6	Grundzüge der Planung	7
	Art der baulichen Nutzung	
	Maß der baulichen Nutzung	
	Bauweise	
	Überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohnungen	
	Erschließung	
	Ruhender Verkehr	
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
	Umsetzung der grünordnerischen Belange	
7	Wasserwirtschaftliche Belange	9
	Wasserversorgung	
	Abwasserentsorgung	
	Schonung der Grundwasservorkommen	
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
	Schutzausweisungen	
8	Kampfmittel	10
9	Belange des Umweltschutzes	11
	Umweltprüfung / Verfahren	
	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	
	Artenschutz	
	Sonstige Auswirkungen	
10	Immissionsschutz	12
11	Technische Infrastruktur	13
12	Statistik	13
13	Kosten	13

Anlagen

- Luftbildauswertung Kampfmittelräumdienst
- Biotop- und Nutzungstypenkarte, März 2014
- Umwelttechnische Untersuchungsergebnisse, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (Wiesbaden), Juli 2013

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich des Stadtkerns von Hochheim am Main. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 12 und der Flur 14 in der Gemarkung Hochheim, die Fläche beträgt ca. 1,8 ha.

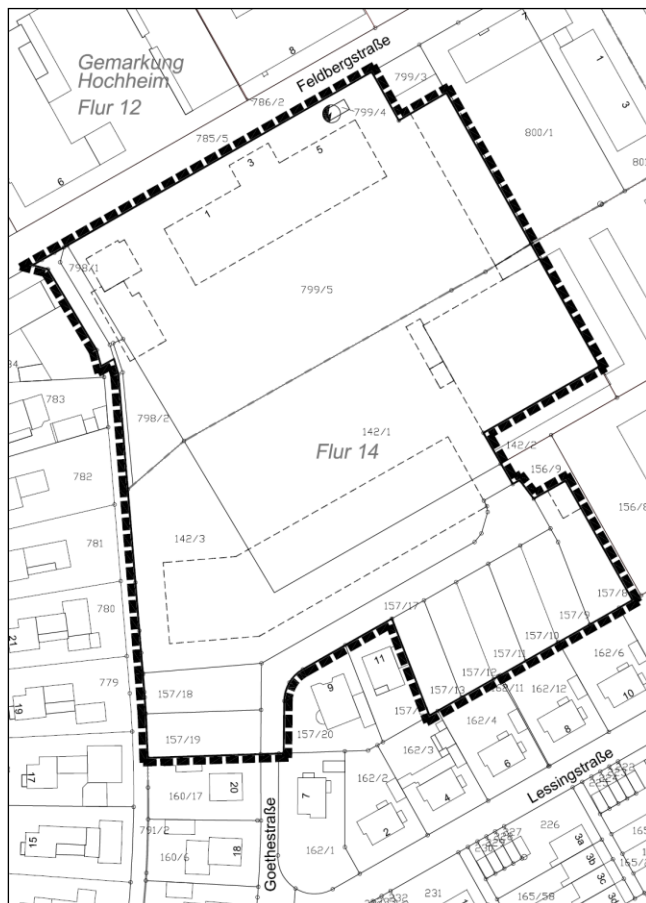


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Feldbergstraße im Norden, die vorhandene Wohnbebauung entlang der Altkönigstraße im Osten, die Bebauung an der Goethestraße / Lessingstraße im Süden und die Bebauung entlang des Freiherr-vom-Stein-Rings im Westen.

Das Plangebiet ist topografisch eben.

2 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet wird zum großen Teil zur Zeit noch gewerblich genutzt. Der Betrieb, es handelt sich um eine Recycling-Firma, soll allerdings verlagert werden. Die vorhandenen Betriebsgebäude und -anlagen sollen zurückgebaut werden. In Anbetracht der umgebenden Nutzungen und des hohen Bedarfs an Wohnraum in Hochheim soll dieser Bereich nun städtebaulich neugeordnet und Wohnzwecken zugeführt werden.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 11.06.2013, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 und der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, erstellt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. XLI "Zwischen Feldberg- und Goethestraße" ist am 30.01.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

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.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wird das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" dargestellt. Dies entspricht der Darstellung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" auf Ebene des Regionalplans. Weiterhin liegt dieser Bereich im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens. Gemäß RPS/RegFNP 2010 ist in Siedlungsbeschränkungsgebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig. Städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Siedlungsbestandes sind allerdings davon nicht betroffen. Diese Voraussetzung wird durch die vorliegende Planung erfüllt.

Die am Südrand gelegenen Flurstücke liegen weiterhin teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des Frankfurter Flughafens. Dies wurde bei der gutachterlichen Stellungnahme des Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies vom 18.11.2013 bereits berücksichtigt (s.a. Punkt "Immissionsschutz"). In der Tagschutzzone 2 dürfen lt. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Wohnungen nur errichtet werden, wenn der entsprechende Bebauungsplan der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Diese Voraussetzung wird hier er-

füllt, da es sich um die Umnutzung einer von drei Seiten von Wohngebäuden umgebenen Gewerbefläche in Wohnbaufläche handelt und damit die vorhandene Wohnnutzung samt der dazugehörigen Infrastruktur gestärkt und erhalten wird.

Vor dem Hintergrund, dass mit dem Bebauungsplan durch die Anpassung der Flächennutzung an die Nutzung in der Umgebung eine Harmonisierung der Siedlungsstruktur erreicht wird, geht die Stadt Hochheim am Main davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht, zumal auch die Umnutzung eines Teils der weiter östlich liegenden Gewerbeflächen zu Wohnbauzwecken (Bebauungsplan Nr. VIIIc "Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße" 5. Änderung) bereits durch den Regionalverband befürwortet wurde.



Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010

Diese Auffassung wurde durch die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Regionalverbands FrankfurtRheinMain bestätigt. Der RPS/RegFNP 2010 sollte daher gemäß § 13a (2) Nr.2 im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Aufgrund seiner Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind Vorhaben zur Zeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützte Anlagen.

4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch die betrieblichen Gebäude und Anlagen der Recyclingfirma. Diese sollen vollständig zurückgebaut werden.

In der näheren Umgebung finden sich unterschiedliche städtebauliche Strukturen: Am Südrand, im Bereich Goethestraße und Lessingstraße, wird die Bebauung geprägt durch ein- bis zweigeschossige kleinteilige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Die Wohnbebauung östlich des Plangebiets hingegen besteht aus dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern, die in offener Bauweise als Zeilenbebauung parallel zur Altkönigstraße und auch zur Feldbergstraße errichtet worden sind. Beide Baugebiete stammen aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts.

Im Westen schließt sich an das Plangebiet die Bebauung entlang des Freiherr-vom-Stein-Rings an, die ebenfalls nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist. Sie ist geprägt durch eine sehr regelmäßige Baustruktur, die an fränkische Hofreiten erinnert, mit einem Wohngebäude als Vorderhaus und sich daran anschließenden Nebengebäuden, die früher landwirtschaftlich, jetzt teils gewerblich, teils aber auch durch Wohnen genutzt werden. Auf der Rückseite dieser Grundstücke befindet sich ein schmaler "Mistweg", der den ungehinderten Zugang zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht.

Nördlich der Feldbergstraße befindet sich relativ dichte, ein- bis zweigeschossige gewerblich genutzte Bebauung: Hier hat sich neben einem KFZ-Betrieb ein IT-Service und eine Schreinerei angesiedelt. Weiterhin befinden sich an der Altkönigstraße / Ecke Feldbergstraße zwei Lebensmitteldiscounter.

Verkehrlich ist das Gebiet durch die umliegenden Straßen mit dem örtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Auch in Bezug auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden: in geringer Entfernung befinden sich an der Altkönigstraße und am Freiherr-vom-Stein-Ring Bushaltestellen, die das Gebiet mit Mainz, Wiesbaden, Flörsheim und dem Hochheimer Bahnhof verbinden.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung

Aus Sicht von Natur und Landschaft wird der Geltungsbereich fast vollständig durch die überbauten bzw. versiegelten Flächen der noch ansässigen Recycling-Firma geprägt. Grünflächen sind hier nur auf kleinen Flächen in Randbereichen anzutreffen, die zumeist mit Ziergehölzen bestanden sind.

Südlich angrenzend an die Recycling-Firma sind innerhalb der Flurstücke Flur 14 Nr. 157/9 – 157/12, 157/18 und 157/19 zwei artenarme Wiesenbrachen mit beginnender Gehölzsukzession vorhanden (aufkommende Brombeere, verstärkt in den Randbereichen). Darüber hinaus sind hier zwei Gebüsche als Übergang zu den im Süden angrenzenden Hausgärten anzutreffen, die aus verbrachten bzw. nicht mehr gepflegten Obstgehölzen, verschiedenen Ziergehölzen und einheimischen Sträuchern (zumeist Brombeere) bestehen.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet zwei intensiv gepflegte Hausgärten bzw. Rasenbereiche, auf denen Ziergehölze und Einzelbäume vorkommen.

Lage und Verteilung der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sind der als Anlage beigefügten Karte zu entnehmen.



Abb.: Großflächig versiegelte Flächen der Recycling-Firma



**Abb.: Wiesenbrache mit aufkommender Brombeere auf den
Flurstücken Flur 14 Nr. 157/9 – 157/12**

Die an das Plangebiet angrenzenden Strukturen werden ausnahmslos geprägt durch bebaute Bereiche einschließlich der zugeordneten Haugärten und Grünflächen.

Aufgrund der weitgehend versiegelten und bebauten Flächen, der nur untergeordnet vorkommenden artenarmen Wiesenbrachen und sonstigen Grünflächen sowie der Lage in einem bebauten Innenbereich, besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Schutzgebiete nach Kapitel 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht betroffen. Ebenfalls sind keine Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer betroffen.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für den Artenschutz wird auf den Punkt "Belange des Umweltschutzes" der Begründung verwiesen.

6 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung

Städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist nach Aufgabe des Recyclingbetriebes die Erweiterung der umgebenden Wohnnutzung auf das ehemalige Firmengelände. Der entlang der Altkönigstraße bestehende Geschosswohnungsbau soll dabei im Bereich der Feldbergstraße fortgesetzt werden, während Richtung Süden durch eine Reihenhausbebauung die kleinteiligere Struktur mit Einzel- und Reihenhäusern, die sich weiter südlich befindet, aufgegriffen wird. Aus dieser Gliederung ergeben sich zum Teil unterschiedliche Festsetzungen für zwei Teilgebiete.

Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird für beide Teilgebiete ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Nutzungskatalog der BauNVO festgesetzt. Dies stellt die beabsichtigte Gebietsnutzung in Anlehnung an die Umgebung sicher, wobei das Wohnen bei Bedarf auch durch kleinere, gebietsbezogene Infrastruktureinrichtungen ergänzt werden kann. Die nach BauNVO eigentlich ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hier nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie in Bezug auf den durch sie verursachten Verkehr bei der beabsichtigten recht dichten Bebauung sich nicht in das Gebiet einfügen und weiterhin die Gartenbaubetriebe und Tankstellen hinsichtlich ihrer Baustruktur sich störend auf die umgebende Bebauung auswirken würden.

Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hinsichtlich der Hauptnutzung für beide Teilgebiete 0,4. Damit wird die nach BauNVO mögliche Ausnutzung ausgeschöpft. Ausnahmsweise ist eine geringe Überschreitung bis zu 0,425 möglich, wenn Wärmedämmverbundsysteme eingesetzt werden. Damit soll zum einen den Zielen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, und zum anderen der Vorteil der genehmigungsfreien Dämmung von Bestandsbauten nach Hessischer Bauordnung auf die Errichtung von Neubauten übertragen werden.

Die GRZ darf bis zu einem Maß von insgesamt 0,65 durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. überschritten werden. In Teilgebiet WA 1 wird darüber hinaus die Errichtung einer Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht, die allerdings zu begrünen ist und damit als Grundstücksfreifläche bzw. Außenwohnbereich genutzt werden kann.

Im Teilgebiet WA 1 werden 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sowie analog dazu eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und 13,5 m als maximale Gebäudehöhe. Damit wird sichergestellt, dass die Struktur der dreigeschossigen Bebauung im Bereich der Altkönigstraße aufgegriffen wird und lediglich durch höchstens ein weiteres Dachgeschoss ergänzt wird.

Im Teilgebiet WA 2 werden maximal 2 Vollgeschosse sowie eine GFZ von 0,8 mit einer Gebäudehöhe von höchstens 11,0 m festgesetzt. Damit kann eine Reihenhausbebauung unter Berücksichtigung der heutigen Wohnstandards errichtet werden.

Bauweise

Für das gesamte Gebiet wird analog zur benachbarten Wohnbebauung die offene Bauweise bzw. eine daran angelehnte abweichende Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und auch bei

einer Geschosswohnungsbau- oder Reihenhausbebauung eine Gesamtlänge von 36 m (WA 1) bzw. 50 m (WA 2) nicht überschritten werden darf.

Überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohnungen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine Gebäudetiefe von 13 bis 15,5 m. Weiterhin ist festgesetzt, dass diese Fläche in gewissem Umfang durch Terrassen und Balkone überschritten werden darf. Damit wird erreicht, dass zum einen in heutigem Umfang übliche Gebäude mit entsprechenden Tiefen errichtet werden können, diese Tiefen aber auch begrenzt werden, um nicht im Inneren der Gebäude nur minimal belichtete Wohnräume zu erhalten. Auch wird eine städtebaulich angemessene Maßstäblichkeit der Gebäude durch die Beschränkung der Gebäudetiefe erreicht.

Im den Teilgebiet WA 2 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei begrenzt. Damit wird der südlich angrenzenden kleinteiligen Struktur mit wenigen Wohneinheiten Rechnung getragen und auch der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze beschränkt.

Erschließung

Durch das Plangebiet verläuft eine neue Erschließungsstraße, die die Goethestraße und die Feldbergstraße miteinander verbindet. Von dieser grob in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße gehen Richtung Osten und Westen Wohnwege und Wohnstraßen ab. Richtung Westen reichen sie bis zu dem jenseits der Plangrenze entlang laufenden schmalen öffentlichen "Mist-"Weg, der allerdings neben der technischen Erschließung aus dem Plangebiet nur der Fuß- und Radwegverbindung dienen soll. Ein- und Ausfahrt sind daher zu dieser Seite des Plangebiets ausgeschlossen.

Die im Plangebiet festgesetzte Verbindungsstraße wird als Private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt, da sie durch den Investor nach Maßgabe städtischer Regelungen zu errichten ist und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden soll. Innerhalb dieser Fläche sind einige Parkplätze eingetragen, die für Besucherinnen und Besucher des Gebietes zur Verfügung stehen sollen. Der private Stellplatznachweis soll mit ihnen nicht geführt werden können.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr vom Teilgebiet WA 1 wird hauptsächlich in einer Tiefgarage sowie in einigen Stellplätzen entlang der Feldbergstraße untergebracht. Die erforderlichen Stellplätze für das Teilgebiet WA 2 werden oberirdisch auf den Baugrundstücken selbst bzw. in ihrer unmittelbaren Umgebung untergebracht.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung werden nur einige wenige Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Die Dachfarbe wird mit rotbraunen und grauen Farbtönen festgesetzt, um einen ortstypischen Charakter der Dachlandschaft zu erhalten und untypische Farben wie z.B. blau oder grün zu vermeiden. Gauben sollen analog zum Hauptdach gedeckt werden, um ein ruhiges Erscheinungsbild sicherzustellen. Die anderen Festsetzungen betreffen die erwünschte gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, die durchaus in ihrer Gesamtheit als ortsbildprägend gelten können. Die Fest-

setzung zur Gestaltung der Abfallbehälter soll durch gestalterische Einbindung derselben für ein ansprechendes Erscheinungsbild im Plangebiet sorgen.

Umsetzung der grünordnerischen Belange

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Berücksichtigung der grünordnerischen Belange fest, dass mindestens 35 % der Baugrundstücksflächen dauerhaft zu begrünen sind. Bei dem Gebiet WA 1 dürfen hierbei die zu begrünenden Tiefgaragenflächen angerechnet werden.

Darüber hinaus erhalten die Grundstücksfreiflächen eine Festsetzung zur Mindestbepflanzung mit ausschließlich einheimischer und standortgerechter Vegetation. Dadurch wird eine ökologisch ausreichende Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern erzielt, die durch die Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter und einheimischer Koniferen nicht erreicht werden könnte. In einer Vorschlagsliste werden entsprechende Arten aufgeführt.

Um einen gewissen Anteil an Einzelbäumen zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan darüber hinaus 17 anzupflanzende Einzelbäume mit einer Mindestpflanzqualität fest. Von den im Planbild festgesetzten Baumstandorten kann dabei maximal 3 m abgewichen werden.

Der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Flächenanteile auf den jeweiligen Grundstücken ist dabei ausreichend, um einerseits die angestrebte wirksame Durchgrünung des Plangebiets zu erzielen, andererseits aber auch den Nutzern auf den Freiflächen neben den o.g. Bepflanzungen auch die Anlage von Wegen und individueller Gartengestaltung zu ermöglichen.

7 Wasserwirtschaftlichen Belange

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert. Gemäß Auskunft der zuständigen Stadtwerke Hochheim vom 12.03.2014 wird das Plangebiet an einen Sammler in der Feldbergstraße (Mischsystem) angeschlossen, der dafür ausreichend dimensioniert ist. Auch die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungssystem in ausreichendem Maße sichergestellt werden.

Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Verwertung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Da es sich bei dem gewerblich genutzten Grundstück Feldbergstraße 1 bis 5 um einen Altstandort handelt, wurde eine umwelttechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (Wiesbaden) kommt in seinem Bericht vom 18. Juli 2013 zu folgendem Ergebnis:

"Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass von den zehn untersuchten Proben aus der oberflächennahen Auffüllung neun abfalltechnisch der LAGA-Kategorie Z 0 (uningeschränkt verwertbar) zuzuordnen sind und eine der LAGA-Kategorie Z 1.1, also eingeschränkt wiederverwertbar. Demnach liegt hier insgesamt ein günstiges Untersuchungsergebnis vor, d. h. es gibt keinen Hinweis auf eine relevante Kontamination des Untergrundes. Dem steht jedoch nach wie vor die Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Main-Taunus-Kreises entgegen, wonach dort Informationen darüber vorliegen, dass sich in dem hier betrachteten Bereich früher ein Schrottplatz bzw. ein Autoabwrackplatz befand. Andererseits konnten wir bei den gegebenen örtlichen Verhältnisse bis dato auch nur ein vergleichsweise grobes Untersuchungsrastrer realisieren, so dass der o. g. Analysebefund und die nachfolgend aufgeführte Historie der gewerblichen Nutzung nicht unbedingt in Widerspruch zueinander stehen, d. h. es können z. B. im Grundrissbereich der randlich angeordneten Bebauung und/oder der diversen Materiallagerflächen durchaus noch Bereiche vorliegen, in denen durch diese frühere gewerbliche Nutzung Schadstoffeinträge in den Untergrund stattgefunden haben. Außerdem bleibt weiterhin zu beachten, dass sich im derzeitigen Einfahrtsbereich der Standort eines unterirdischen Dieseltanks befindet, von dem aufgrund seines Alters erfahrungsgemäß auch ein erhebliches Kontaminationspotential zumindest für den Nahbereich des Tanks ausgeht."

Die umwelttechnische Untersuchung wird der Begründung in der Anlage beigefügt. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Schutzausweisungen

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.

8 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, ist folgende Stellungnahme erfolgt:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Weiterhin wurde ein Verdacht zu einem möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger auf dem ehemaligen Firmengelände mitgeteilt. In den Bebauungsplan wird daher eine entsprechende Kennzeichnung nach § 9 (5) Nr. 3 aufgenommen. Zudem wird die Karte mit der Luftbildauswertung der Begründung als Anlage beigefügt.

9 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung / Verfahren

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Artenschutz

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen artenarmen und zumeist durch den hohen Versiegelungsgrad geprägten Strukturen sowie der Lage des Plangebietes im Innenbereich, ist die Bedeutung für Flora und Fauna sowie die biologische Vielfalt als gering einzustufen. Es wurde bereits für das ehemalige Firmengelände ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, dass mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Im Rahmen der Abrissgenehmigung für die Bestandsbauten des Firmengeländes werden die daraus folgenden artenschutzrechtlichen Auflagen genau festgelegt, so dass auf Ebene des Bebauungsplans kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Bei der Umsetzung der Planung sind somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG zu erwarten. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zur Rodung von Gehölzen und zum Abriss von Gebäuden hingewiesen.

Sonstige Auswirkungen

Die jetzt noch großflächig versiegelten Flächen der Recycling-Firma dürfen zukünftig noch zu maximal 65 % bebaut oder befestigt werden. Mindestens 35 % der Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Die dadurch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Gesamtsumme erzielte Erhöhung des Grün- bzw. Freiflächenanteils (Steigerung um mindestens 2.850 m²), wird zu positiven Auswirkungen insbesondere auf die Aspekte Boden, Wasser und Klima / Luft führen.

10 Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die im Bebauungsplangebiet wirksamen Lärmimmissionen überprüft. Das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies (Boppard) hat eine schalltechnische Untersuchung im November 2013 erstellt. Die Ergebnisse werden in der Untersuchung wie folgt zusammengefasst:

"In Hochheim, südlich der Feldbergstraße, beabsichtigt die „City 1 property developer GmbH & Co. KG“ durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldbergstraße“ Wohnnutzung zu realisieren. Aufgrund der umliegenden gewerblichen Nutzungen ist in einer schalltechnischen Immissionsprognose zu prüfen, ob die geltenden Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) eingehalten werden.

Des Weiteren befindet sich das Planvorhaben im Einwirkungsbereich des Flughafens Frankfurt, sodass im Zuge der Bauleitplanung überprüft werden muss, ob sich das Planvorhaben innerhalb einer Fluglärmzone gemäß Fluglärmgesetz befindet.

Wie die Betrachtung der Gewerbe Geräusche im Abschnitt 3 zeigt, werden selbst unter Berücksichtigung eines „Worst-Case-Ansatzes“ zur Tages- und Nachtzeit die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sicher eingehalten. Dies verdeutlichen auch die Rasterlärmkarten für die einzelnen Geschosslagen in den Anhängen 3 bis 5. Wie diese ebenfalls zeigen, sind im gesamten Plangebietsbereich keine Überschreitungen zu erwarten.

Spitzenpegelüberschreitungen durch Verladevorgänge bzw. Stellplatznutzung und Fahrverkehr sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Somit sind im Bezug auf die gewerblichen Geräuschimmissionen keine Maßnahmen aktiver bzw. passiver Art notwendig.

Das sich das Planvorhaben im Einwirkungsbereich des Flughafens Frankfurt befindet muss im Zuge der Bauleitplanung überprüft werden, ob sich der Geltungsbereich in einer Fluglärmzone gemäß Fluglärmgesetz befindet. Wie die Recherche zeigt, sind bei Ost- bzw. Westbetriebsrichtung keine Überschreitungen der Grenzwerte gegeben.

Somit sind keine aktiven bzw. passiven Maßnahmen im Bezug auf die Fluggeräuschimmissionen umzusetzen. Aus diesem Grunde bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldbergstraße“ der Stadt Hochheim zur Entwicklung von Wohnbaufläche."

Festsetzungen zum passiven oder aktiven Schallschutz sind daher für das Plangebiet nicht erforderlich.

11 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz. Im Plangebiet ist an der Feldbergstraße eine Transformatorenstation vorhanden, die im Bebauungsplan in Verbindung mit einem Leitungsrecht für den Stromversorger bis zum Straßenrand planungsrechtlich gesichert wird. Soweit die vorhandenen Leitungen der Trafostation dem Bauvorhaben entgegenstehen, müssen sie auf Kosten des Verursachers umgelegt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Seitens der Syna GmbH als Stromversorgerin wurde zudem darauf hingewiesen, dass die Flächen für Versorgungskabel außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen rechtlich zu sichern sind. Dies kann im Rahmen der Hochbauplanungen, wenn die Lage der Leitungen feststeht, ggfs. durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

12 Statistik

Geltungsbereich	ca. 18.178 qm
Baugebiete	ca. 15.087 qm
Private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit	ca. 2.448 qm

13 Kosten

Die Übernahme der Kosten durch Private für die Umsetzung der Planung ist vertraglich geregelt, so dass der Stadt hierdurch keine weiteren Kosten entstehen.

Darmstadt, 19.09.2014
Dipl.-Ing. Birgit Diesing