



Bauleitplanung der

STADT



HOCHHEIM AM MAIN

Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“

18. Änderung

Begründung

Satzung 06/2002

9837-

14

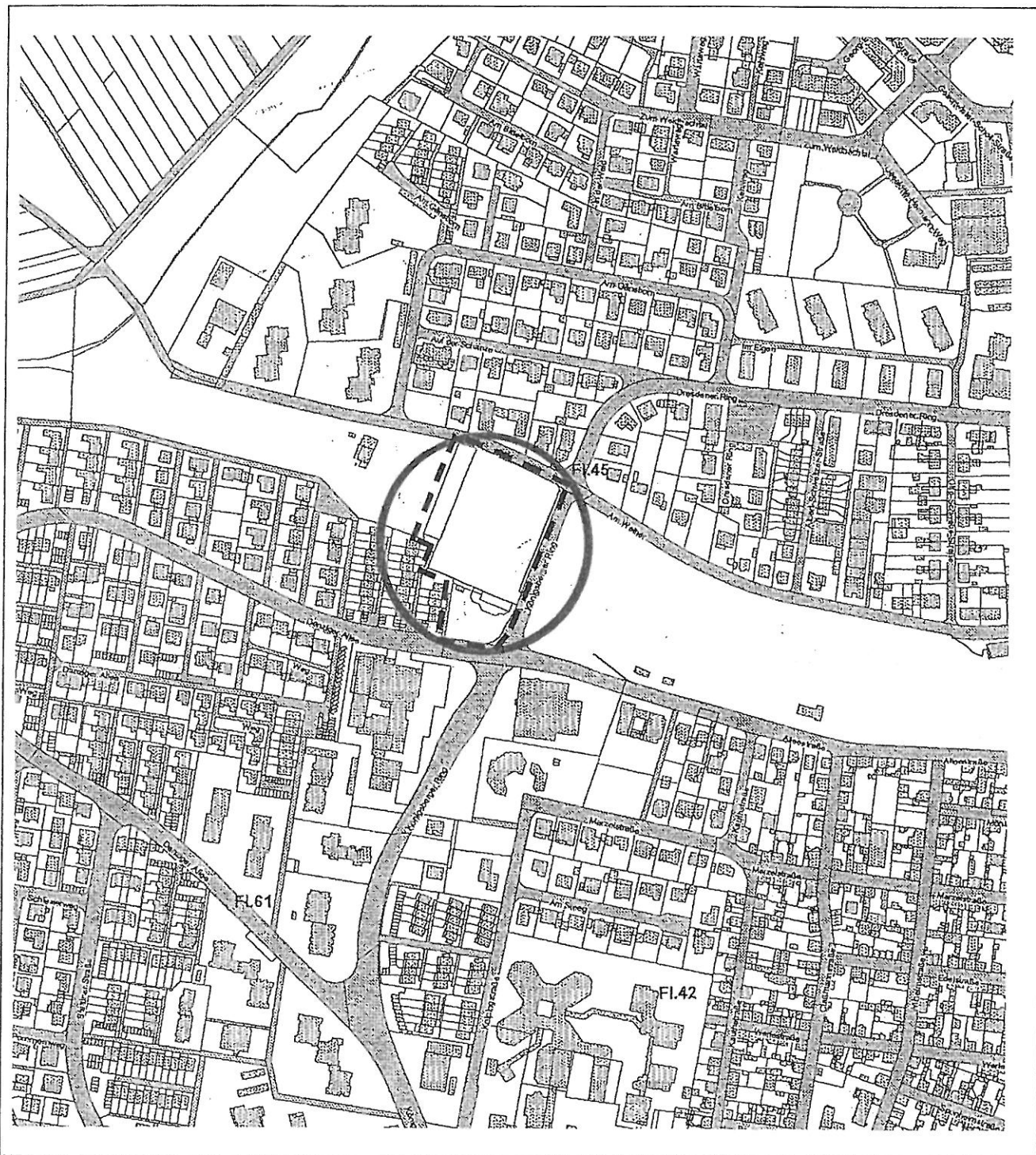
Frau Schneider

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden
Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: mwolf@fischer-plan.de

Bearbeiter B-Plan: Dipl. - Geogr. M. Wolf / Bearbeiterin L-Plan: Dipl. - Geogr. A.Kiefl

Inhalt:	Seite
Übersichtskarte	3
1. Vorbemerkungen	4
1.1 Veranlassung und Planziel	4
1.2 Verfahrensstand.....	4
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	4
1.4 Regionalplan Südhessen 2000	5
1.5 Flächennutzungsplan.....	5
1.6 Landschaftsplan.....	5
2. Ziele des Bebauungsplanes.....	5
3. Inhalt und Festsetzungen.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
3.3 Gestaltungsvorgaben und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet	8
3.4 Kompensationsmaßnahmen	9
3.5 Sonstiges	9
4. Landschaftspflege und Naturschutz.....	9
4.1 Zuordnung	10
4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	10
5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	10
5.2 Abwasserbeseitigung.....	11
5.3 Abflussregelung	12
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
7. Flächenbilanz.....	14
8. Bodenordnung	15
9. Denkmalschutz	15
10. Immissionsschutz.....	15
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag	20

Übersichtskarte des Plangebietes



ohne Maßstab N v

1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Ziel der 18. Änderung des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung und Überplanung des Bereichs westlich des Königsberger Rings bzw. des Weihergeländes. Diese innerstädtische Freifläche mit einer Größe von 1,16 ha, die bisher durch einen Möbelmarkt genutzt wurde (Möbel Franz), soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadthalle und Schwimmbad sowie eines Sondergebietes Zweckbestimmung Hotel. Die Fläche selbst liegt ca. seit 2 Jahren brach bzw. ist als Baugrube schon für eine Nachfolgenutzung vorbereitet. Durch dieses innerstädtische Flächenrecycling kann eine größere Baulücke im Nordwesten der Kernstadt wieder einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden und Süden als gemischte Baufläche und mittig als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Schon bei der damals vorgenommenen Flächennutzungsplanänderung sind in den Erläuterungen für die gemischten Bauflächen die künftigen Nutzungszwecke (Errichtung eines Hotels und einer Stadthalle) aufgeführt.

Für die Projekte Hotel, Stadthalle und Schwimmbad liegen Investorenpläne vor, so dass seitens der Stadt Hochheim am Main dringendes Interesse besteht, die geplanten Einrichtungen im innerstädtischen Bereich bauplanungsrechtlich zu sichern, damit die Umsetzung der Planung zeitnah erfolgen kann.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB: 24.11.1994, Bekanntmachung: 12.04.2002

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) Nr. 2 BauGB: Bürgerversammlung am 15.03.2000

Trägerbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB: parallel zur Offenlage

Offenlage gemäß § 3(2) BauGB: 22.04.2002-24.05.2002 einschl., Bekanntmachung erfolgt am 12.04.2002

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB: 20.06.2002

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hochheimer Zeitung.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Größe: 1,163ha

Lage: Nordwestliche Innenstadt Hochheim am Main

Flur 45 - Flurstücke 279/4, 279/6, 279/7, 317/4, 317/5, 334/2, 334/3, 334/4, 334/5, 334/6, 335/2.

Flurbezeichnung: Westlich des *Weihergeländes*

Exposition: Das Gelände ist eben.

Nutzung: Die Fläche unterliegt derzeit keinerlei Nutzung. Sie stellt derzeit eine offene Baugrube dar.

Geplante Ausweisungen: Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs.2 BauNVO: Zweckbestimmung Hotel, Fläche für den Gemeinbedarf: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - hier Stadthalle, und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - hier Schwimmbad.

1.4 Regionalplan Südhessen 2000

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich Bestand dargestellt. Somit steht der Bebauungsplan den Zielvorstellungen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen und ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

1.5 Flächennutzungsplan

Im derzeitigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Norden und Süden als gemischte Baufläche und mittig als Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen (Breite ca. 30m). In der damaligen FNP-Änderung für die gemischten Bauflächen ist in den Erläuterungen aufgeführt worden, dass die Errichtung eines Hotels und einer Stadthalle geplant sei.

Im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens kommt es nun zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche Zweckbestimmung Hotel und einer Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadthalle und Schwimmbad. Damit handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die bauplanungsrechtlich verbindliche Konkretisierung der im FNP nicht parzellenscharf vorbereiteten Planungsabsichten zur Folgenutzung des Möbel Franzgeländes. Die geplante Art der Bebauung (durchgehend) stimmt mit der bisher im FNP dargestellten Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, in der keine Überbauung bzw. Bauflächen vorgesehen ist, nicht überein. Aufgrund der Größe der Darstellung, ca. 30m Breite der Grünfläche, geht die Stadt Hochheim am Main davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Die bisherige Bedeutung der Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage, die eine wichtige Klima- und Grünanlagenfunktion im innerstädtischen Bereich besitzt, wird somit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr dargestellt. Aufgrund der geplanten Konstruktion der künftigen Gebäude sowie der Freiflächengestaltung im Süden der Fläche für den Gemeinbedarf, in Kombination mit der Parkplatzgestaltung, wird die Klima- und Grünanlagenfunktion zwar reduziert, jedoch nicht gänzlich aufgehoben.

Die Stadt Hochheim am Main sieht den Bebauungsplan, aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Kleinflächigkeit der Änderung, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt an.

1.6 Landschaftsplan

Die Aussagen des Gesamtlandschaftsplanes sind aus dem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen, der Teil dieser Begründung ist.

2. Ziele des Bebauungsplanes

Das ehemals gewerblich genutzte Gelände (Möbel Franz) liegt seit ca. 2 Jahren brach und stellt sich derzeit als Baugrube bzw. als Fläche dar, auf der Erdbewegungen, Erdaushub und Leitungsverlegungen vorgenommen worden sind. Die Stadt Hochheim am Main plant nun ein Flächenrecycling für diesen Bereich vorzunehmen und den nördlichen Bereich als Sondergebietsfläche Zweckbestimmung Hotel, den mittleren Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadthalle und Schwimmbad sowie den derzeit vorhandenen Parkplatz im südlichen Bereich des Plangebietes zu überplanen und einer neuen Nutzung zukommen zu lassen. Für die Projekte des Hotels, der Stadthalle und des Schwimmbads liegen Investorenpläne vor, die jetzt mittels Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt werden sollen. Die Investorenpläne sind in den städtischen Gremien behandelt worden und stellen somit die Grundlage für das nun anstehende Bau-

leitplanverfahren dar.

Ziel ist es eine durchgehende Bebauung entlang des Königsberger Ringes vorzusehen, die sich harmonisch in den bisher inhomogen strukturierten Siedlungsbereich im Bereich der Straße Am Weiher, Danziger Allee und Königsberger Ring integrieren soll. Sowohl Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben orientieren sich unmittelbar an den angrenzenden Gebäuden und Nutzungen, so dass ein harmonischer Übergang der unterschiedlichen Bauweisen (nördlich und südlich) geschaffen werden kann. Weiteres Ziel ist es, die Innenstadt durch die geplanten Nutzungen in ihrer Funktion und Struktur zu ergänzen und zu fördern, es sollen neue öffentliche Räume für Kultur und Soziales geschaffen werden.

Für den Neubau eines Hotels mit Kongressräumen wie auch für die Errichtung einer Stadthalle und eines Schwimmbades ist der Bedarf in Hochheim am Main bzw. in der Region Rhein-Main gegeben. Die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Stadthalle ist in Verbindung mit der ehemaligen ca. 100m südlich gelegenen Stadthalle zu sehen, die abgerissen bzw. niedergelegt worden ist. Da der Bedarf für Räumlichkeiten und Veranstaltungsorte, wie sie eine Stadthalle bieten kann, gegeben ist, wird im Zusammenhang mit einem Schwimmbadbau, der im unteren Bereich der Stadthalle geplant ist, diese Art der Nutzung neu vorbereitet. Sowohl die baulichen Anlagen in der Fläche für den Gemeinbedarf wie auch im Sondergebiet Hotel stellen eine Einheit dar, die u.a. durch die einheitliche Fassade und Dachgestaltung geprägt wird. Die Differenzierung der Nutzung im Gebäude ist im Bebauungsplanung nur über die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung erkennbar.

Da der Bebauungsplan auf ein Konzept einer Investorengruppe aufbaut, soll die künftige Nutzung im Plangebiet kurz erläutert werden. Das im nördlichen Geltungsbereich geplante Hotel wird ausschließlich über die Straße *Am Weiher* erschlossen. In diesem Bereich wird der Haupteingang sowie die Parkplätze, im Westen die Einfahrt zur Tiefgarage und der Bereich für Anlieferung platziert. Der Bebauungsplan weist dafür einen Bereich für Ein- und Ausfahrten aus. Im rückwärtigen mittleren Bereich in Richtung Westen, zu den Tennisplätzen hin, wird eine größere Terrasse sowie die Freiflächengestaltung von Grünanlagen vorgenommen. In diesem Bereich befindet sich auch eine weitere Feuerwehrezufahrt, die sowohl von Norden wie auch von Süden angefahren werden kann. Der Gebäudekomplex selbst wird durch 3 bzw. 4 Vollgeschosse geprägt, wobei das oberste Vollgeschoss als Mansarddach ausgebaut werden soll. Im Bereich des Erdgeschosses sind neben dem Verwaltungsbereich, der Rezeption und verschiedenen Konferenzräumen auch kleinere in das Hotel integrierte Shops geplant. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Im südlichen Gebäudekomplex ist die Stadthalle geplant, und zwar in den Geschossen Erdgeschoss bzw. im 1. Vollgeschoss. Im oberen Bereich (II. Vollgeschoss) sind Büros und verschiedene andere Nutzungen (z.B. Vereinsräume, Tanzschule) vorgesehen. Das Untergeschoss im Bereich der Stadthalle wird als Schwimmbad ausgebaut, wobei sich die Eingänge für diese Art der Nutzung im Bereich der Königsberger Straße befinden.

Im Süden des Plangebietes wird der derzeit bestehende Parkplatz neu gestaltet und zur Stadthalle hin weitere Parkflächen geschaffen. Durch großzügige und umfangreiche Baumanpflanzungen bzw. Gestaltung von Grünflächen soll der angrenzende Parkcharakter im Bereich des Weihergeländes aufgegriffen und für den Bereich des Hotels und der Stadthalle fortgesetzt werden. Neben der gestalterischen Funktion bewirken die Laubbaumanpflanzungen eine visuelle Unterbrechung der Gebäudefassade und integrieren somit die künftigen baulichen Anlagen in die Umgebung. Neben den gestalterischen Funktionen besitzt die erhöhte Anzahl an Laubbaumanpflanzungen in erster Linie klimatische Funktionen und trägt zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas bei. In dem Übergangstrakt zwischen Hotel und Stadthalle soll der zum Königsberger Ring hin platzierte Bereich als öffentlicher Platz gestaltet werden, um somit auch den parkähnlichen Charakter des Weihergeländes aufzugreifen.

Die geplante Platzierung der baulichen Anlagen greift die vorgegebenen Baufluchten der Gebäude am *Dresdner Ring* und *Königsberger Ringes* auf und setzt diese entsprechend fort. Auch im Be-

reich der Straße *Am Weiher* wird durch die geschlossene Fassadenfront die Bauflucht nördlich der Straße ergänzt und somit abgeschlossen. Durch die Abstufung nach Süden hin von 4 auf 3 Vollgeschosse, wird im Übergang zur südlich angrenzenden Mischgebietsnutzung (Wohnhäuser und Einkaufszentrum) eine optische Abstufung und somit ein Übergang zwischen den unterschiedlichen Baustilen vorgenommen. Zur westlich angrenzenden Tennisplatznutzung wird die Bauflucht nicht einheitlich vorgenommen, sondern versetzt, so dass sich hier ein offener Innenbereich mit Terrassennutzung und evtl. einem Café zur westlich angrenzenden Nutzung anschließt. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben orientieren sich an den angrenzenden Bestand und sind somit auch städtebaulich begründet.

Die verkehrliche Erschließung wird im Bebauungsplan ebenfalls geregelt und dargestellt. Die Stadthallennutzung wird zum einen über den geplanten Parkplatz sowie den Parkplatzbereichen im Bereich des Weihergeländes erschlossen. Der fußläufig erreichbare Eingang wird zum Königsberger Ring vorgesehen und durch die Gebäudegestaltung eine Toreingangssituation geschaffen. Wie oben schon aufgeführt wird der Hotelbereich über die Straße *Am Weiher* erschlossen, über eine Ein- und Ausfahrt im Nordwesten des Geltungsbereiches.

Nachrichtlich übernommen ist die derzeitige Verkehrssituation mit den beiden Kreiseln im Bereich des *Königsberger Ringes*. Die Darstellung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten wird im Bebauungsplan zum Königsberger Ring festgesetzt. Somit soll noch einmal verdeutlicht werden, dass die Verkehrsbeziehung ausschließlich über die Straße *Am Weiher* bzw. über den öffentlichen und angrenzenden Parkplatz vorgenommen wird.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (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 den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sind mittels Zeichnung, Planzeichen und textlichen Festsetzungen folgende Inhalte festgesetzt:

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Ausweisung eines **Sonstigen Sondergebietes Zweckbestimmung Hotel (SO_{Hotel})** im Sinne § 11 BauNVO, das u.a. der Unterbringung von Touristen, Gästen der Stadt und Konferenzteilnehmern dient.

- Ausweisung von einer **Fläche für den Gemeinbedarf § 9(1) Nr.5 BauGB mit den Zweckbestimmungen: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: hier Stadthalle und Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: hier Schwimmbad.**

Beide Nutzungen sollen das örtliche Angebot an öffentlichen Nutzungen ergänzen und werden dringend benötigt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- Festsetzung einer **Grund - und Geschossflächenzahl (GRZ 0,6 - GFZ 1,8/2,4)**, die in Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der **Baugrenze** eine verträgliche bauliche Verdichtung im innerörtlichen Bereich bewirken soll (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB) und tlw. unter den Obergrenzen der BauNVO liegen (Eingriffsminimierung).

Für den Bereich der einzelnen Baugrundstücke ergeben sich somit folgende Vorgaben für eine

künftige Bebauung.

Innerhalb des Baufensters dürfen gemäß § 23(1) Abs. 3 BauNVO die Gebäude und Gebäudeteile des Hotels und der Stadthalle errichtet werden. Auf den außerhalb der Baugrenzen ausgewiesenen Grundstücksfreiflächen ist gemäß § 23(5) BauNVO auch eine Überbauung mit Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 gilt jedoch für die GRZ, dass diese durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen nur bis zur einer GRZ von 0,8 überschritten werden dürfen. Ziel dieser Festsetzung ist es einen Freiflächenanteil im Plangebiet zu erzielen, der durch Begrünung und Anpflanzungen das Kleinklima in dieser Frischluftschneise sichern soll.

- Festsetzung von **(max.) III bzw. IV Vollgeschossen**, in Kombination mit einer festgesetzten Firsthöhe von 13 bzw. 16,5m, um eine unverträgliche Höhenentwicklung im innerörtlichen Bereich zu verhindern. Als Vorgabe und Orientierung wird die heutige angrenzende Bebauung begründend herangezogen, so dass sich die künftigen Gebäude im innerörtlichen Bereich einfügen. Für die unteren Bezugspunkte der einzelnen Baugrundstücke wird die Oberkante-Fahrbahnmitte des Königsberger Ringes festgesetzt, da die Straße bereits ausgebaut ist. Durch die Festsetzung der Oberkante Fahrbahnmitte wird eine nachvollziehbare Größe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herangezogen.

3.3 Gestaltungsvorgaben und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet

- Festsetzung der **Dachfarbe**, um den Charakter der innerstädtischen Dachlandschaft aufzugreifen und zu bewahren sowie die gestalterischen Eckpfeiler der angrenzenden Gebiete aufzugreifen. Es gilt die Dacheindeckung in ortstypischen roten und dunklen Farbtönen vorzunehmen, um das Stadtbild zu bewahren. Unter roten und dunklen Farbtönen versteht die Stadt die Farbpalette rot, rotbraun, anthrazit, grau und schwarz. Durch diese Festsetzung werden z.B. blaue oder grüne Dächer ausgeschlossen. Die Ergänzung der Dacheindeckung für die Nutzung mit Solaranlagen (und Fotovoltaikanlagen) ist aber ausdrücklich zulässig.

- Festsetzung der **Dachaufbauten**, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im innerstädtischen Bereich aufzugreifen und zu bewahren sowie die gestalterischen Eckpfeiler der künftigen Bebauung zu setzen. Gauben sind grundsätzlich zulässig, wobei es sich z.B. um Giebel-, Schlepp-, Spitz- oder Dreiecksgauben handeln kann. Über die konkrete Gaubenform sind keine Einschränkungen über den Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Dacheindeckung ist darüber hinaus analog dem Hauptdach auszuführen, um hier die Homogenität der Dachlandschaft zu sichern.

- Festsetzung von Maßnahmen wie die **durchlässige Befestigung von Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen** auf den Baugrundstücken, um den Eingriff in Natur und Landschaft (Boden- und Wasserhaushalt) zu minimieren. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser solle gemäß den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes auf den Grundstücken selbst versickert werden.

- Festsetzung zur **Verwertung des Niederschlagswassers von Dachflächen**, das im Trennsystem dem Käsbach (Erster Käsbach) zu zuführen ist. Zum einen kann somit die Kläranlage deutlich entlastet werden, zum anderen kann das anfallende Wasser dem natürlichen Kreislauf zugeführt werden.

- Festsetzung von Maßnahmen wie die **Begrünung von Stellplätzen und Verkehrsbegleitgrün** mit Gehölzen und Bäumen, um die Freiraumqualität im innerstädtischen Bereich zu sichern.

- Festsetzung von **Baumpflanzungen** im Bereich zur angrenzenden Erschließungsstraße (gemäß Plankarte), um die Durchgrünung des Baugebietes sowie die Freiraumqualität im innerstädtischen Bereich zu erhöhen bzw. zu sichern.

- Festsetzung über die Gestaltung von **Werbeanlagen** im Plangebiet, um städtebauliche Rahmenbedingungen für die künftige Gestaltung des Gebietes zu setzen und optischen Fehlentwicklungen entgegen zu wirken.

3.4 Kompensationsmaßnahmen

- Festsetzung von **Anpflanzungen von Bäumen**, die zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Nutzungen und des innerstädtischen Bereichs dienen.
- Festsetzung von **wasserdurchlässigen Befestigungen** im Bereich der Freiflächen, die als Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden, um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren.

3.5 Sonstiges

- Die **Baufenster** und **Abstände** der Baugrenzen zu den Erschließungsstraßen sind vermaßt, um bei nachfolgenden Planungen Interpretationsfehler zu vermeiden.
- Ausweisung einer **Parkplatzfläche** südlich der Stadthalle, um den heutigen Parkplatz zu sichern und durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen den künftigen Anforderungen gerecht zu werden.
- Ausweisung von **Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten** zur Königsberger und Danziger Allee hin, um den Verkehrsfluss im Bereich dieser Straßen nicht zu gefährden bzw. zu lenken.
- Ausweisung einer Fläche für **Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation**, die gemäß den Vorgaben der Investoren für die Art der Nutzung benötigt wird.
- Ausweisung eines **Regenwasserkanals** der Stadt Hochheim am Main, der bereits gebaut wurde.

4. Landschaftspflege und Naturschutz

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

Der Bebauungsplan Nr. X, 18. Änderung bereitet grundsätzlich einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im vorliegenden innerstädtischen Bereich, der ehemals gewerblich genutzt wurde (Möbel Franz), ist der Eingriff aus Sicht von Natur und Landschaft zu vertreten, da die Fläche seit längerer Zeit als Baugrube brach liegt bzw. innerhalb des Geländes Erdarbeiten für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie Erdbewegungen durchgeführt worden sind. Aus städtebaulicher Sicht ist dieses innerörtliche Flächenrecycling zu befürworten und entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuches, in dem mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Dem innerstädtischen Flächenrecycling ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben gegenüber der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich den Vorzug zu geben. Somit kann auch auf § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB verwiesen werden, der besagt: ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft auf diese Bebauungsplanänderung ebenfalls zu, da die Fläche schon einmal bebaut und gewerblich genutzt wurde.

4.1 Zuordnung

Gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 Hs.1 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden. Eine Ausweisung von Kompensationsflächen und eine entsprechende Zuordnung ist im Rahmen der 18. Änderung nicht vorgenommen worden, da ein externer Ausgleich aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für die Bebauung des Gebietes nicht erforderlich ist.

4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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 UVP n.F. ergibt sich im einzelnen, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan aber erst dann besteht, wenn für das Vorhaben, für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, die zur Bestimmung seiner Art in der Anlage 1 genannten Merkmale gegeben sind und die dort gegebenenfalls genannten Größen- oder Leistungswerte (Schwellenwerte) erreicht oder überschritten werden.

Der Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“ 18. Änderung erfüllt **nicht** die in der Anlage 1 zum UVP n. F. genannten Merkmale. **Somit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.** Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Sondergebietes Zweckbestimmung Hotel eine Bettenzahl von ca. 150 vorgesehen. Auch die geplante Versiegelung erreicht nicht die in Anlage 1 genannten Schwellen- oder Prüfwerte.

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

Bei den Pflanzmaßnahmen wird auf die Grenzabstände für Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und lebenden Hecken gemäß § 38 bis 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetz verwiesen.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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:

5.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung:

Geplant ist die Ausweisung einer Stadthalle, Schwimmbad und eines Hotels mit ca. 150 Betten. Eine genaue Bedarfsermittlung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich bzw. möglich.

Deckungsnachweis:

Die Wasserversorgung für das Baugebiet wird derzeit geprüft. Die Stadt geht jedoch von einer ausreichenden Wasserversorgung für das Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage und vollständigen Erschließung aus. Auch die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkret geprüft und sichergestellt.

Spar- und Substitutionsnachweis:

Siehe textliche Festsetzung 2.2.4 und 3.3.1.

Sicherstellung der Wasserqualität

Die Wasserqualität wird von der Stadt Hochheim am Main sichergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Versickerung und Entsiegelung

Siehe textliche Festsetzung 2.2.4

Betriebliche Anlagen

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

Finanzierung

Wird von der Gemeinde geprüft, sofern erforderlich.

5.2 Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Geplant ist die Ausweisung einer Stadthalle, Schwimmbad und eines Hotels mit ca. 150 Betten. Eine genaue Ermittlung des anfallenden Abwassers ist im Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich bzw. möglich.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Im Bereich des Plangebietes selbst und im Bereich *Am Weiher, Königsberger Ring* und *Danziger Allee* sind entsprechende Abwasseranlagen vorhanden, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Inwieweit die vorhandenen Abwasseranlagen in ihrer Leistungsfähigkeit Teile des Plangebietes bzw. das gesamte Plangebiet aufnehmen können, wird entsprechend im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung geprüft. Aufgrund der kürzlich vorgenommenen Verlegung eines neuen Regenwasserkanals dürften die übrigen Abwasseranlagen in ihrer Leistungsfähigkeit ausreichend sein.

Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

In Teilbereichen des Plangebietes bestehen bereits entsprechende Abwasserkanäle, an die das Baugebiet angeschlossen werden kann. Die Stadt überprüft, inwieweit die vorhandenen und geplanten Abwasseranlagen sowie die Kläranlage in ihrer Leistungsfähigkeit das Plangebiet aufnehmen können. Aufgrund der infrastrukturellen Rahmenbedingungen ist eine Ableitung im Trennsystem verbindlich festgesetzt. Über das Trennsystem erfolgt eine verzögerte Abgabe (Flächenversicherung) in den Käsbach (Erster Käsbach).

Finanzierung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung besteht kein Handlungsbedarf.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Siehe textliche Festsetzung 2.2.4 und 3.3.1.

Darüber hinaus gilt es im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben die Brauchwassernutzung und somit die Errichtung von Zisternen zu überprüfen. Über die Größe und Art der Zisterne 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 Bauherrn 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 auswirken. Die Speicherung und Nutzung von Regenwasser bzw. dessen Versickerung am Anfallort führt bereits zu einer deutlichen Entlastung der Kläranlage. Neben der Speicherung von Regenwasser können durch den Einbau zusätzlichen Speichervolumens die Abflussspitzen der Vorfluter deutlich verringert werden (gedrosselte Abgabe). Ein Regenwasserspeicher mit verzögerter Ableitung hat somit deutlich positive Auswirkungen auf die Fließgewässer. Zudem werden die Kanäle aber auch die Regenrückhaltebecken bei Starkregenereignissen wesentlich geringer belastet. Über das vorhandene Trennsystem erfolgt dann eine verzögerte Abgabe (Flächenversickerung) in den Käsbach (Erster Käsbach).

Nachweis der Gewässerbenutzung

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Vorfluter. Über das Trennsystem im Plangebiet erfolgt eine verzögerte Abgabe in den Käsbach (Erster Käsbach - außerhalb des Plangebietes).

5.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

entfällt

Dezentraler Hochwasserschutz

entfällt

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

entfällt

Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen:

Die dezentrale Versickerung des Niederschlagswasser auf Grundstücken ist erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50m 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 den Wegeseitengraben 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 aufgebracht 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 1,50m betragen. Diese Methode kann bei schwer-durchlässigen 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.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Ausgehend von den Erschließungsstraßen *Am Weiher*, *Königsberger Ring* und *Danziger Allee* ist das Baugebiet komplett erschlossen. In der Plankarte wurden die bestehenden Kreisverkehre nachrichtlich übernommen und dargestellt, zumal sich die Straßenparzelle in das Sondergebiet erstreckt. Die Stadthallennutzung wird über den geplanten Parkplatz sowie die Parkplatzbereiche im Bereich des Weihergeländes erschlossen. Der fußläufig erreichbare Eingang wird zum Königsberger Ring vorgesehen. Der Hotelbereich wird über die Straße *Am Weiher* erschlossen und über eine Ein- und Ausfahrt im Nordwesten des Geltungsbereiches geregelt. Zum Königsberger Ring hin sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, so dass der Verkehrsfluss zwischen den Kreisverkehren durch zusätzliche Anbindungen nicht unterbrochen wird. Eine Ausnahme stellen die Parkplatzzufahrten, die von der Detailplanung des Vorhabens übernommen worden sind, dar. Der Parkplatz ist bereits vorhanden und soll den künftigen Anforderungen angepasst und umgeplant bzw. erweitert werden. Es erfolgt, wie bisher auch, eine Zufahrt von der Danziger Allee und eine vom Königsberger Ring aus.

Sofern in der jetzigen Planphase bekannt, sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Plankarte dargestellt. Dies ist ein Regenwasserkanal der Stadt Hochheim am Main im Trennsystem. Weitere Leitungen werden, sofern vorhanden, nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Auf die eindeutigen Vorgaben des Hess. Bauordnung wird verwiesen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben nach Arbeitsblatt DVGW W 405 sicherzustellen.

Die Feuerwehrzufahrtswege, Bewegungs- und Abstellflächen sind nach DIN 14090 auszuführen.

Gemäß § 17 Abs.4 HBO dürfen keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegen (zweiter Rettungsweg). Die Straßen sind so auszubauen, dass sie mit Einsatzfahrzeugen (Achslast 12t) befahren werden können.

Neu zu installierende Beleuchtungsanlagen sind ausschließlich mittels Natriumdampflampen zu betreiben. Hierbei sind mögliche Ferneffekte durch Montage von Sichtblenden zu minimieren.

Anwohner

Es wird angeregt, dass der Birnenbaum im Bereich des südlich der Stadthalle geplanten Parkplatzes erhalten bleibt.

7. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt. (Planimetriert im Maßstab 1:1000)

Eingriff		
Gesamtfläche	1,163	ha
- Erschließungsstraße (Bestand)	0,012	ha
- Parkplatz	0,241	ha
= Baufläche (brutto)	2,787	ha
Baufläche	0,910	ha
Sondergebiet Hotel	0,606	ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,304	ha
max. mögliche Neuversiegelung ¹		
Sonderbaufläche (GRZ 0,6)	0,485	ha
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,6)	0,243	ha
Gesamt	0,728	ha

Die Bewertung über den Eingriff in Natur und Landschaft ist aus zu dem im Anhang befindlichen Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,6 maximal durch 0,728ha versiegelt werden (incl. Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Plangebiet vorgibt.

¹ zzgl. der Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ +50% für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen)

8. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

10. Immissionsschutz

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung (insbesondere die Stadthalle und das Hotel) ist im Vorfeld des Bebauungsplanes durch den TÜV Süddeutschland begutachtet² worden. Auf den nachfolgenden Seiten sind die Ergebnisse aufgeführt. Die Prognosegenauigkeit beläuft sich abschätzungsweise auf ± 3 dB(A). Bei 30% mehr Bewegungen erhöht sich die Geräuschbelastung um 1 dB(A). Bei einer Verdoppelung der Vorgänge steigen die Immissionen um 3 dB(A) an.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens sieht die Stadt Hochheim am Main für das Bauleitplanverfahren keinen weiteren Handlungsbedarf. Die unter dem Kapitel 9.2 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen des Gutachtens werden zur Kenntnis genommen. Gemäß den Aussagen werden die Orientierungswerte für die angrenzenden Bereiche eingehalten, zumal die Liegewiese im Bereich des Schwimmbades nicht realisiert wird. Dies wird auch noch mal durch ein Schreiben des TÜV Süddeutschland vom 25.03.2002 bestätigt. Sowohl die Hinweise auf Sonderveranstaltungen, Verladezeiten für Lkws wie auch die technischen Auflagen für betriebsbedingte Anlagen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hier sei auf das Baugenehmigungsverfahren verwiesen, in der die Empfehlungen des Gutachtens beachtet werden. Die allg. Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Wohngebiet bleiben somit durch den Bebauungsplan gewahrt.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Fraport AG

Gegen die angestrebte Nutzung des in Frage stehenden Bebauungsgebietes bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Flughafens Frankfurt/Main keine Bedenken, da es sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt. Im übrigen berührt es auch nicht den Lärmschutzbereich, der gemäß § 4 Fluglärmschutzgesetz durch die Rechtsverordnung vom 05.08.1977 (BGBl 199 Teil I Seite 1532) festgelegt wurde, noch befindet es sich innerhalb des im geltenden Regionalplan Südhessen vom 22.12.2000 (StAnz 2001, 614) ausgewiesenen, den Flughafen Frankfurt/Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs, innerhalb dessen die – nach den Unterlagen nicht vorgesehene – Ausweisung neuer Wohngebiete nicht zulässig ist.

Mit Bezug auf den beabsichtigten Flughafenaustritt weisen wir jedoch darauf hin, dass bei Realisierung der

² Das Gutachten kann bei der Stadt Hochheim am Main bzw. beim Planungsbüro angefordert werden.

-113-

derzeit im Raumordnungsverfahren für den Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main als Vorzugsvariante geprüften Landesbahn Nordwest des Bebauungsgebiet innerhalb des dann noch festzusetzenden Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb des westlichen Anflugsektors (Bereich § 12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG läge. Danach bedarf es für die Errichtung von Gebäuden ab einer Höhe von 100m über Landebahnbezugspunkt (100,2m ü. NN) der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes ist allerdings nur eine maximale Firsthöhe von 16,5m über OK Fahrbahnmitte Königsberger Ring vorgesehen.

Voraussichtlich weisen wird schließlich darauf hin, dass es im Zuge eines möglichen Flughafenausbaus zu Veränderungen in den Ab- und Anflugrouten des Flughafens Frankfurt kommen kann, die mit entsprechenden Veränderungen in den Lärmkonturen einhergehen können.

Anwohner

Es wird angeregt, die Entlüftungsanlagen der geplanten Stadthalle und insbesondere des Schwimmbades nicht auf der den Wohngebäuden zugewandten Westseite der Halle zu errichten, um Geräusche und Luftbelastungen an den Reihenhäusern zu vermeiden.

Verfahrensstand: Satzung 06/2002

Hochheim am Main und Linden, den 20.06.2002

Bearbeiter B-Plan: Dipl. - Geograph Mathias Wolf SRL
Bearbeiterin L-Plan: Dipl. - Geographin Annemarie Kiefl

(Bgweststadt10.doc)

2. 7. 02



Der Magistrat
der Stadt Hochheim am Main
Postfach 1140
65233 Hochheim am Main

Auszüge aus der Geräuschprognose L 4414 des TÜV Süddeutschland v. 30.04.2001

Seite 26 von 32 Seiten zum Gutachten Nr. L 4414

9 Zusammenfassung und Diskussion

9.1 Immissionsorte und Geräuschbelastung durch die verschiedenen Nutzungen

Im vorliegenden Gutachten wurde die Geräuschbelastung durch die geplante Stadthalle bzw. durch das Hotel und den Verkehr auf den öffentlichen Straßen im derzeitigen Ist- und im Plan-Zustand nach Errichtung der Stadthalle und des Hotels an folgenden Immissionsorten in Hochheim am Main untersucht (siehe Lageplan in Anlage 1 und Freiflächenplan in Anlage 2):

- IP 1: Danziger Allee 4a
- IP 2: Danziger Allee 4e
- IP 3: Danziger Allee 6j
- IP 4: Am Weiher 35
- IP 5: Am Weiher 37
- IP 6: Am Weiher 41
- IP 7- Am Weiher 43

Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1 bis IP 3 wird in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. X der Stadt Hochheim am Main für das Gebiet "Weststadt" als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für den Bereich mit den Aufpunkten IP 4 bis IP 7 liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Hier kann in Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Hochheim am Main in Anbetracht der tatsächlichen Nutzung von Mischgebiet ausgegangen werden.

Bei der Beurteilung der Geräusche von dem Hotel-Parkplatz und durch die Andienung des Hotels wurde die TA-Lärm herangezogen, während die Geräusche von dem Hallenbad sowie durch eine Veranstaltung in der Stadthalle nach der Freizeitlärm-Richtlinie beurteilt wurden. Die Geräusche von den öffentlichen Parkplätzen südlich der Stadthalle an der Danziger Allee und östlich des Königsberger Rings sowie die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) bzw. nach der 16. BImSchV bestimmt.

Die Berechnungsergebnisse für den Hotelbetrieb als Gewerbelärm können der Tabelle 8 auf Seite 23 und die Ergebnisse für die Geräusche von dem Hallenbad bzw. bei Durchführung einer Veranstaltung in der Stadthalle als Freizeitgeräusche der Tabelle 9 auf Seite 24 entnommen werden. Die Geräuschbelastung durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen im derzeitigen Ist- und im Plan-Zustand nach Errichtung der Stadthalle und des Hotels wird in Tabelle 10 auf Seite 25 zusammengestellt. Zusätzlich werden in den Anlagen 17 bis 22 die Ergebnisse für die Gewerbe- und die Verkehrsgeräusche als farbige Pegelkarten für das Untersuchungsgebiet flächenhaft dargestellt.

Seite 27 von 32 Seiten zum Gutachten Nr. L 4414

Somit werden die maßgebenden Tages-Richtwerte nach TA-Lärm durch die Geräusche von dem geplanten Hotel um mindestens 8 dB(A) unterschritten, während in der lautesten Nachtstunde der Nacht-Richtwert von 45 dB(A) durch die Pkw-Parkgeräusche und die Taxen vor dem Hotel an den Gebäuden in der Straße Am Weiher (IP 4 - IP 7) um bis zu 2 dB(A) überschritten werden kann.

Die kurzzeitige Geräuschspitze durch einen Bremsimpuls der Lkw bei der Andienung des Hotels übersteigt den maßgebenden Richtwert tagsüber um bis zu 17 dB(A) und durch die Pkw-Parkgeräusche nachts um bis zu 18 dB(A), wobei nach TA-Lärm der Richtwert tagsüber kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) und nachts um bis zu 20 dB(A) überschritten werden darf.

Durch die Freizeitgeräusche von der Liegewiese³ des Hallenbades können an den Immissionsorten IP 2 und IP 3 in der Danziger Allee die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie tagsüber sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten um bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Bei Durchführung einer Abendveranstaltung kann durch sich eventuell im Freien aufhaltende Besucher der Veranstaltung der Nacht-Immissionsrichtwert um bis zu 7 dB(A) überschritten werden.

³ Die Liegewiese ist aus der Planung herausgenommen worden, Anmerkung des Planverfassers BPlan

Durch die abschirmende Wirkung der neuen Gebäude (Hotel und Stadthalle) verändert sich die Belastung durch den Verkehr auf öffentlichen Parkplätzen und Straßen trotz eines erhöhten Fahrzeugaufkommens in der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr nicht. An dem Wohnhaus IP 3 in der Danziger Allee 6j verringern sich die Immissionen im Plan-Zustand tagsüber sogar um 4 dB(A).

Lediglich bei Durchführung einer Veranstaltung in der Stadthalle, die erst nach 22.00 Uhr zu Ende ist, können sich infolge des größeren Fahrzeugaufkommens auf dem öffentlichen Parkplatz südlich der Stadthalle die Verkehrsgeräusche an den untersuchten Aufpunkten im Vergleich zum Ist-Zustand in der Nachtzeit um bis zu 2 dB(A) erhöhen. Diese Änderung wird im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als nicht wesentlich angesehen.

9.2 Schallschutzmaßnahmen

Wir empfehlen folgende Schallschutzmaßnahmen:

- An den Gebäuden in der Straße Am Weiher (IP 4 bis IP 7) kann der Nacht-Richtwert nach TA-Lärm für Mischgebiet von 45 dB(A) eingehalten werden, sofern auf dem Parkplatz im Freien vor dem Hotel in der lautesten Nachtstunde einschließlich der Taxen nicht mehr als 8 Pkw-Parkbewegungen auftreten. Wird dieser Parkplatz als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, so werden die Parkgeräusche vor dem Hotel nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beurteilt. Die Geräusche von diesem Parkplatz liegen in der Nachtzeit auf jeden Fall unterhalb des Immissionsgrenzwertes nach der 16. BImSchV für Mischgebiet von 54 dB(A).
- Sonderveranstaltungen in der Stadthalle mit Musikwiedergabe, die nach 21.30 Uhr beendet werden, sollten im Rahmen von "seltene Ereignisse" im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie auf 18 Veranstaltungen im Kalenderjahr begrenzt werden.

Seite 28 von 32 Seiten zum Gutachten Nr. L 4414

- Nach Beendigung einer Veranstaltung in der Stadthalle nach 22.00 Uhr sollten die Bühnenaufbauten, Musikinstrumente, Verstärkeranlagen usw. ausschließlich am Haupteingang zur Stadthalle am Königsberger Ring in die Fahrzeuge verladen werden, um die Bewohner in der Danziger Allee (IP I - IP 3) von den Verladegeräuschen in der Nachtzeit zu schützen.
- Die Geräuschbelastung durch die Nutzung der Liegewiese⁴ hängt neben der Größe und genauen Lage dieser Wiese insbesondere von dem Verhalten der Besucher des Hallenbades ab. So ist bei besonders "lebhaften" Gästen von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte auszugehen, während bei einem ruhigen Publikum die Richtwerte eingehalten werden können. Wir schlagen daher vor, nach einer konkreten Planung hinsichtlich der Größe und Lage die Liegewiese die Geräusche schalltechnisch erneut zu beurteilen.
- Bei einer Fläche dieser Liegewiese⁵ von 250 m² und bei einer Nutzung durch "lebhaft" Besucher darf sie nur tagsüber außerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen für maximal 5 Stunden und werktags für 7 Stunden genutzt werden. In den Ruhezeiten (siehe Zeitblöcke in Tabelle 3 auf Seite 16), besonders an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr, kann die Liegewiese dagegen für Besucher nicht freigegeben werden.
- Die Geräusche durch die technischen Aggregate im Freien des Hotels und der Stadthalle, wie z.B. Heizungsanlagen, Zu- und Abluftöffnungen, Rückkühler etc., sollten soweit gemindert werden, dass bei Vollast der Anlagen an den nächstgelegenen Aufpunkten in der Nachtzeit in der Summe ein Richtwertanteil von mehr als 6 dB(A) unterhalb der maßgebenden Nacht-Richtwerte nach TA-Lärm eingehalten wird.
- Bei einem Abstand der Geräuschquellen von 35 m zum Aufpunkt im allgemeinen Wohngebiet errechnet sich daraus unter der Annahme einer gleichmäßigen Schallabstrahlung auf einer Viertelkugel eine maximale Schalleistung L_{WA} nach DIN 45635 "Geräuschmessung an Maschinen" bzw. von DIN EN ISO 3746 "Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen" für die Summe aller Aggregate von L_{WA} m 70 dB(A).

⁴ und ⁵Die Liegewiese ist aus der Planung herausgenommen worden, Anmerkung des Planverfassers BPlan

Bei einem größeren Abstand der Schallquelle zu den Nachbargebäuden und bei Installierung der Aggregate auf der den Immissionsorten abgewandten östlichen Gebäudeseite erhöht sich der zulässige Schalleistungspegel entsprechend. Bei Mischgebiet ergibt sich ein um 5 dB(A) höherer zulässiger Schalleistungspegel.

Die o.g. Emissionsbegrenzung erfordert einen hohen Aufwand an Schallschutzmaßnahmen (z.B. Kulissen-schalldämpfer an Zu- und Abluftöffnungen, niedrig laufende Ventilatoren der Trocken-Rückkühler, Kapselung der Aggregate etc.). Der Hersteller bzw. Lieferant der Aggregate sollte bei Auftragsvergabe die maximale Schalleistung des Gerätes schriftlich garantieren.