



Hochheim am Main  
wein & sektstadt

**Bebauungsplan Nr. X "Weststadt", 20. Änderung**  
- Satzung -

**Begründung**

**Hochheim am Main: Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“, 20. Änderung  
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

**Inhalt**

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

## **1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Hessischen Gesetzes zur Änderung des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes und der Hessischen Bauordnung vom 15. Dezember 2009 (GVBl. I S. 716) erstellt.

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

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich - Bestand dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht ein Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“, 8. Änderung). Er wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

## **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Stadtgebiet, in der Nähe der Hochheimer Altstadt. Er umfasst in der Gemarkung Hochheim, Flur 61, die Flurstücke Nr. 485/11 und 485/13. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,2 ha.

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

Am 16.04.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass hierfür ist die geplante Verlegung des evangelischen Gemeindezentrums. Die gewünschte bauliche Entwicklung macht die Umwidmung des Sondergebiets, Zweckbestimmung Kirche, zu einem allgemeinen Wohngebiet erforderlich. Die bauliche Dichte soll sich an der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung orientieren.

## **4 Bestand und Analyse**

### Lage

Der Geltungsbereich liegt in einem nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Wohngebiet in unmittelbarer Nähe des historischen Ortskerns. Infrastruktureinrichtungen sind gut erreichbar.

Das Gelände ist topografisch gesehen eben.



### Nutzung, Baustruktur

Das Plangebiet ist mit einem eingeschossigen, z-förmigen Haus mit Walmdach bebaut, das eine Wohnung, einen Gemeindesaal und eine Garage beherbergt.

Die unmittelbar nördlich und südlich benachbarte Wohnbebauung besteht aus zweigeschossigen Reihenhäusern auf schmalen Grundstücken von durchschnittlich ca. 200 qm Größe. Westlich des Plangebiets befinden sich ein zweigeschossiges Doppelhaus und ein Einfamilienwohnhaus, deren Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 und 700 qm betragen. Nach bestehendem Bebauungsplan Nr. X „Weststadt“, 8.Änderung, sind daneben zwei weitere Doppelhäuser zulässig. Östlich erstreckt sich ein Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen, großflächigeren Wohngebäuden mit Grundstücksgrößen von ca. 600 bis 700 qm.

Denkmalgeschützte Bebauung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### Erschließung

Das Plangebiet ist für Kraftfahrzeuge, Fuß- und Radverkehr durch die Kolpingstraße, eine ruhige Wohnstraße, ausreichend erschlossen. Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs ist das Plangebiet über die in unmittelbarer Nähe liegende Bushaltestelle „Antoniushaus“ an die S-Bahnhalte Hochheim, Mainz-Bischofsheim oder Mainz-Kastel angeschlossen.

### Freiflächen

Die Vorgartenzone ist ca. 7 m tief. Hier konnten sich zwei größere Akazien entwickeln. Vor dem zurückversetzten nördlichen Gebäudeteil wurde ein Ahorn gepflanzt. Hinter dem Haus befindet sich ein Garten, der durch alte Obstbäume, einer Wiesenfläche, einer den ehemaligen Nutzgarten umgebenden Hecke und weiterer kleinerer Laubbäume geprägt ist. Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein kleiner Erdhügel aufgeschüttet, der dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen ist.

## 5 Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich wird als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da es sich beim Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung um ein ruhiges Wohngebiet handelt, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig, da sie sich aufgrund des Publikumsverkehrs störend auf die Wohnruhe auswirken können. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen würden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an der bestehenden Ausnutzung der umgebenden Bebauung und stellt nach Baunutzungsverordnung die zulässige Höchstgrenze für ein allgemeines Wohngebiet dar. Auch hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen greift der Bebauungsplan die bestehende Baustruktur auf, indem hier maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind und Trauf- und Firsthöhen begrenzt werden.

Die offene Bauweise entspricht ebenfalls der in der Umgebung vorgefundenen Bauweise, so dass sich eine Neubebauung in die bestehende bauliche Struktur einfügt.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist großzügig bemessen. Da sich in Bezug auf die Baustruktur aus der umgebenden Baustruktur keine Vorgaben ableiten lassen, wird hier im Rahmen der gesetzlichen Regelungen eine Flexibilität für die Stellung der Baukörper oder die Bauform ermöglicht.

Da auch eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen kann, müsste die Erschließung in diesem Fall im Zuge der Bauantragstellung gesichert werden.



Zur Kolpingstraße hin wird ein Abstand von 5 m festgesetzt. Dies entspricht der Vorgartentiefe der östlich anschließenden Wohnbebauung.

Die anderen Baugrenzen sind entsprechend den Mindestabständen der Hessischen Bauordnung (HBO) um 3 m von der Flurstücksgrenze zurückversetzt, um den notwendigen Abstand zu den benachbarten Flurstücken und zu dem mit einem Leitungsrecht belasteten Flurstück 485/13 zu verdeutlichen.

Auf der zur Kolpingstraße gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgartenzone) sind keine Nebenanlagen, Carports oder Garagen zulässig, um dort eine Begrünung zu ermöglichen.

Dort wird auch die Pflanzung, bzw. Erhaltung von Laubbäumen festgesetzt, weil die baumbestandene Vorgartenzone ortsbildprägend ist und daher erhalten bleiben soll. Sie verleiht dem Wohngebiet ein „grünes Gesicht“ und wirkt sich positiv auf die Wohnqualität aus. Auch auf den sonstigen Grundstücksfreiflächen wird zur Erhaltung der vorhandenen Freiflächenstruktur das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Als Ergänzung dieser Festsetzungen dienen die Regelungen des § 8 der Hessischen Bauordnung, in dem grundsätzlich eine Begrünung der Freiflächen vorgeschrieben wird.

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen werden als Dachform geneigte Dächer festgesetzt, da das Plangebiet und das benachbarte Wohngebiet dadurch geprägt ist. Ebenso werden Festsetzungen hinsichtlich der Dacheindeckung getroffen, die ein Mindestmaß an Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleisten.

Aus Gründen des Wasserhaushalts wird auf eine wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahrten Wert gelegt.

Bei den Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen wird auf eine Begrünung und eine Durchlässigkeit für kleine Tiere, wie z. B. Igel geachtet.

Die Inanspruchnahme der Fläche für Zufahrten und Stellplätze ist innerhalb der Vorgartenzone auf höchstens 50 % begrenzt, um ein Mindestmaß an Begrünung zu gewährleisten..

## **6 Belange des Umweltschutzes**

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

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

- **Immissionschutz:** Etwa 40 m westlich der Plangebietsgrenze führt eine stärker befahrene Straße, der Königsberger Ring, vorbei. Da dort verkehrsberuhigende Maßnahmen wirken,



der Abstand zum Königsberger Ring und zum Teil auch die benachbarte Bebauung lärmmentlastend wirken, entsteht keine relevante Lärmbelastung für das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Frankfurter Flughafens.

**- Wasserwirtschaftliche Belange:** Da es sich bei diesem Bebauungsplan lediglich um Regelungen im Bestand handelt und nur eine geringe Siedlungszunahme verursacht wird, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein steigender Bedarf an Trinkwasser zu erwarten. Die Wasserversorgung ist daher nach wie vor sichergestellt.

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

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

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

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

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

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

## 7 Technische Infrastruktur

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

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

## 8 Kosten

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

## 9 Planungsstatistik

Geltungsbereich

1.886 qm