

Hochheim am Main  
wein & sektstadt

## Bebauungsplan Nr. X "Weststadt" - 21. Änderung



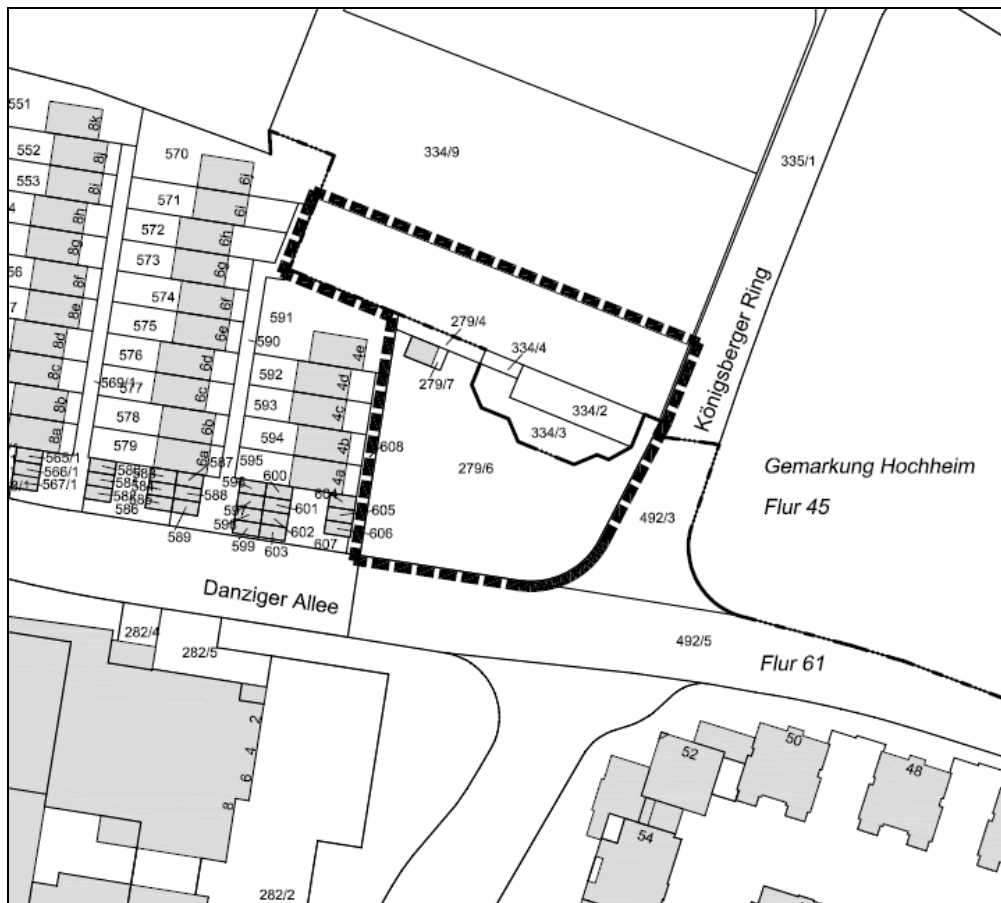
## Begründung

**Hochheim am Main:  
Bebauungsplan Nr. X "Weststadt" - 21. Änderung  
Begründung gemäß § 2a BauGB**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Lage und Geltungsbereich</b> .....	2
<b>2 Anlass und Ziele der Planung</b> .....	3
<b>3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen</b> .....	3
Verfahren	
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	
<b>4 Städtebauliche Situation</b> .....	5
<b>5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung</b> .....	7
<b>6 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung</b> .....	8
Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	
Überbaubare Grundstücksfläche	
Ruhender Verkehr, verkehrliche Erschließung	
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	
Umsetzung der grünordnerischen Belange	
<b>7 Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	10
Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	
Schonung der Grundwasservorkommen	
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	
Schutzausweisungen	
<b>8 Belange des Umweltschutzes</b> .....	11
Umweltprüfung	
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	
Artenschutz	
Bodenschutz	
Klimaschutz	
<b>9 Immissionsschutz</b> .....	13
<b>10 Technische Infrastruktur</b> .....	13
<b>11 Statistik</b> .....	14
<b>12 Kosten</b> .....	14

## 1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nordwestlich des Stadtkerns von Hochheim am Main. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 45 und der Flur 61 in der Gemarkung Hochheim, die Fläche beträgt ca. 0,3 ha.



**Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt durch einen Parkplatz im Norden, den Königsberger Ring im Osten, die Danziger Allee im Süden und die Wohnbebauung an der Danziger Allee im Westen.

Das Plangebiet ist topografisch fast eben.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Das Plangebiet ist zur Zeit unbebaut und wird hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen Bereich neben einem Parkplatz zu einem kleinen Teil an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze auch noch die Nutzung durch Hotel, Stadthalle und Schwimmbad vor. Diese Zielsetzung wurde bis auf den Parkplatz nicht umgesetzt und soll nicht mehr weiterverfolgt werden. Für den nördlich angrenzenden Bereich wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt (Bebauungsplan Nr. X - 19. Änderung), der hier einen Parkplatz und weiter Richtung Norden ein kleineres Wohngebiet vorsieht, das durch die Straße Am Weiher erschlossen wird.

Da hierdurch in ausreichendem Umfang eine Fläche für einen Parkplatz planungsrechtlich gesichert wurde, kann nun der bestehende Parkplatz im Plangebiet dorthin verlagert werden und die frei werdende Fläche einer angemessenen Bebauung zugeführt werden. Aufgrund des Bedarfs soll dieser Bereich durch eine gemischt genutzte Bebauung mit Arztpraxen, Läden und Wohnungen entwickelt werden.

## **3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20.11.2014, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 13.12.2012, erstellt.

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. X "Weststadt" - 21. Änderung ist am 01.10.2014 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 "Wohnbaufläche, Bestand" und als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Plangebiet (schwarz)

#### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. X "Weststadt" - 18. Änderung. Dieser Bebauungsplan wird durch die vorliegende Planung innerhalb des Geltungsbereichs in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

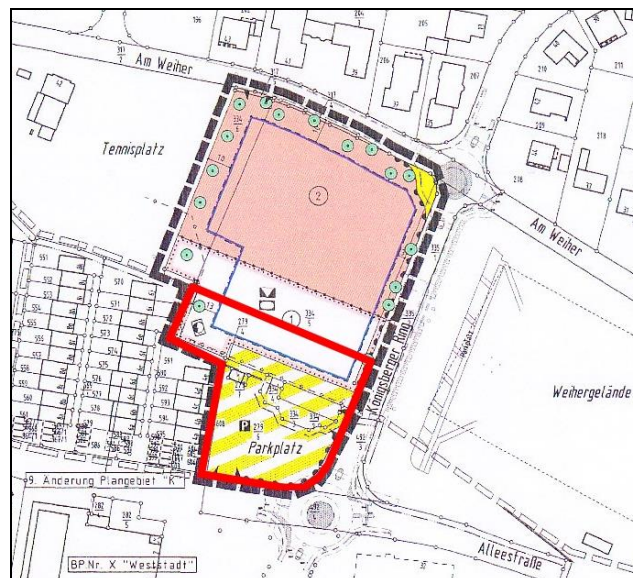


Abb.: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. X "Weststadt" - 18. Änderung mit Geltungsbereich (rot) der 21. Änderung

Dieser Bebauungsplan hat am nördlichen Rand des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche mit Stadthalle und Schwimmbad und für den größeren südlichen Teil einen Parkplatz. Umgesetzt wurde von dieser Planung lediglich der Parkplatz. Der Bereich der 18. Änderung, der nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Plan liegt, wurde bereits durch die 19. Änderung erfasst. Die 19. Änderung setzt in ihrem Süden einen Parkplatz und in ihrem Nordteil ein Wohngebiet fest.

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

#### 4 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt Hochheims direkt an der das Zentrum umschließenden Ringstraße. Es grenzt an einen unbebauten Grünzug, der vom nordwestlichen Stadtrand aus ins Zentrum bis zur Nordenstädter Straße hineinragt.

Nördlich des Geltungsbereichs soll ein Parkplatz und weiter nördlich daran angrenzend eine dreigeschossige Wohnbebauung entstehen. Im Süden befindet sich das Gelände eines ein- bis zweigeschossigen Zentrums mit Supermarkt und weiteren Infrastruktureinrichtungen sowie eine entsprechende Stellplatzanlage. Dahinter liegt ein Hochhaus mit Arztpraxen und Wohnungen. Im Westen schließt sich direkt an das Plangebiet angrenzend ein zweigeschossiges Reihenhausbauwerk an. Desweiteren befindet sich direkt am Königsberger Ring auf der Ostseite eine drei- bis fünfgeschossige Wohnanlage neueren Datums.

Die Baustruktur in der Umgebung ist also recht inhomogen, aber überwiegend durch Wohnnutzung und Infrastruktureinrichtungen geprägt.



Abb.: Wohnbebauung nördlich der Straße Am Weiher



Zentrum mit Infrastruktur im Süden



Abb.: Plangebiet mit westlich angrenzender Reihenhausbauung



**Abb.: Drei- bis fünfgeschossige Wohnanlage am Königsberger Ring, Ostseite**

Verkehrlich ist das Gebiet durch die umliegenden Straßen hervorragend mit dem örtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Der Königsberger Ring als Teil des kernstadtumschließenden Straßenringes ist eine der zentralen Verkehrsadern in Hochheim. Über ihn ist auf kurzem Weg die Autobahn A 671 und die Bundesstraße B 40 zu erreichen. Das Plangebiet liegt zwischen zwei Kreisverkehren des Königsberger Rings.

Auch in Bezug auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden: in 150-200 m Entfernung befinden sich am Königsberger Ring Bushaltestellen, die das Gebiet mit Mainz, Wiesbaden, Hofheim und dem Hochheimer Bahnhof verbinden.

## 5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und -bewertung

Aus der Sicht von Natur und Landschaft wird das Plangebiet durch die weitestgehende Befestigung der Fläche und deren Nutzung als Parkplatz und Stellfläche geprägt. Innerhalb des Parkplatzes steht in einer Baumscheibe ein einzelner hochstämmiger Obstbaum. In den Randbereichen ist das Aufkommen von Trittpflanzengesellschaften wie z.B. Spitz- und Breitwegerich, einjähriges Rispengras, Vogelknöterich, Weidelgras, Weiß-Klee sowie auch einzelne aufkommende Gehölze wie Weiden, Ahorn und Scheinakazie festzustellen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Strukturen werden im Norden, Süden und Westen geprägt durch bebaute Bereiche einschließlich der zugeordneten Hausgärten und Grünflächen, sowie befestigte Parkplatz- und Verkehrsflächen. Im Osten grenzt der Königsberger Ring und im Anschluss daran weitere Grünflächen an. Ortsbildprägend ist die Kastanienbaumreihe entlang des Königsberger Rings.

Aufgrund der weitgehend befestigten Flächen, des geringen Gehölzflächenanteils sowie der hier auftretenden Ruderalvegetation und der Lage in einem bebauten Innenbereich, besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine sehr 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" verwiesen.



Abb.: Ortsbildprägende Kastanienreihe am Königsberger Ring, Ostseite



## **6 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung**

Städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist die Errichtung einer gemischt genutzten zwei- bis fünfgeschossigen Bebauung.

Aufgrund der beschriebenen Lage in einer heterogen strukturierten Umgebung muss das neue Baugebiet Rücksicht nehmen auf die kleinteiligen Strukturen im Westen, kann aber aufgrund der Lage am Königsberger Ring mit der angrenzenden Freifläche des Parkplatzes durchaus eine großzügigere Bebauung verkraften, die zur Raumbildung entlang des Straßenrings beiträgt.

Es ist eine u-förmige Bebauung vorgesehen, die sich Richtung Westen öffnet und zum Königsberger Ring hin eine klare Baukante bildet, die sich hinsichtlich der Gebäudehöhe auch gegenüber der großmaßstäblicheren Bebauung Ostseite des Rings behaupten kann. Die zweigeschossige Bebauung westlich des Plangebiets soll durch entsprechende Staffelung der Gebäudehöhen aufgegriffen werden.

### Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart werden MI - Mischgebiete festgesetzt. Damit ist gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO sichergestellt, dass sowohl die gewünschte Wohnnutzung als auch Läden, Praxen und sonstige Infrastruktureinrichtungen sowie verträgliche Gewerbebetriebe bei Bedarf hier ihren Platz finden können. Ausgeschlossen vom Nutzungskatalog werden lediglich die eigentlich gemäß BauNVO auch zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Alle diese Nutzungen würden neben einer z.T. städtebaulich unpassenden Baustruktur auch Störungen verkehrlicher Art mit sich bringen, die an dieser Stelle vermieden werden sollen.

Entsprechend der unterschiedlichen Lage der Teile der Bebauung werden zwei verschiedene Mischgebiete festgesetzt, die sich hinsichtlich der Erdgeschossnutzung unterscheiden: Im Mischgebiet 1 (MI 1), das am verkehrsreichen Königsberger Ring und der Danziger Allee mit ihren bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen liegt, wird im Erdgeschoss das Wohnen ausgeschlossen, um an dieser exponierten Stelle eine belebte, durch Geschäfte, Praxen und andere gewerbliche Nutzungen geprägte Erdgeschosszone zu erhalten. So können Synergieeffekte zwischen bestehenden und neuen Infrastruktureinrichtungen entstehen und aufgrund der verkehrlichen Belastung am Königsberger Ring für das Wohnen eher unattraktive Gebäudeteile sinnvoll genutzt werden.

Das Mischgebiet 2 (MI 2) liegt im hinteren Grundstücksteil und nicht direkt an einer öffentlichen Straße. Hier soll neben gewerblich orientierter Nutzung das Wohnen in allen Geschossen möglich sein, so dass an dieser Stelle keine diesbezüglichen Einschränkungen getroffen werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hinsichtlich der Hauptnutzung 0,5. Damit wird die nach BauNVO mögliche Ausnutzung nicht ausgeschöpft, um in Angrenzung an die im Westen vorhandene Wohnbebauung nicht eine zu massive Bebauung zu erhalten. Diese GRZ darf bis zu einem Maß von insgesamt 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgarage etc. überschritten werden.

Es werden je nach Lage im Plangebiet zwei bis vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 und eine maximale Gebäudehöhe zwischen 9,0 und 15,0 m über Straßenniveau. Damit wird sichergestellt, dass ein harmonischer Übergang zur zweigeschossigen Bebauung westlich des Plangebiets geschaffen wird und eine angemessene raumbildende Gebäudehöhe in Bezug auf den Königsberger Ring und die angrenzenden Freiflächen entsteht.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche baut auf dem vorgesehenen u-förmigen städtebaulichen Konzept auf. Sie ist entsprechend den gewünschten Gebäudehöhen in Bereiche mit verschiedenen Geschosszahlen bzw. Gebäudehöhen unterteilt. Es werden Gebäudetiefen von 14,5 m bis 16 m im Eckbereich ermöglicht. Weiterhin ist festgesetzt, dass diese Fläche in gewissem Umfang durch Terrassen 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.

### Ruhender Verkehr, verkehrliche Erschließung

Die Stellplätze für das Plangebiet können in einer Tiefgarage sowie oberirdisch am nördlichen Rand des Geltungsbereichs untergebracht werden. Zufahrten zum Plangebiet befinden sich an der Danziger Allee und am Königsberger Ring in ausreichendem Abstand zum Kreisel Königsberger Ring / Danziger Allee. Das Plangebiet soll aus Gründen der Verkehrssicherheit und des reibungslosen Verkehrsflusses nur über diese Zufahrten anfahrbar sein. Die Haupteinschließung, insbesondere für die oberirdischen Stellplätze, erfolgt dabei über den Königsberger Ring. Da der Ring eine der wichtigsten Verkehrsstraßen in der Stadt ist und sich direkt daneben der öffentliche Parkplatz (mit Zufahrt) befindet, wird diese (Haupt-) Zufahrt auch im Regelfall angefahren werden.

Die weitere mögliche Zufahrt im Geltungsbereich neben dem vorhandenen Privatweg von der Danziger Allee aus ist erforderlich, um die Grundstückszufahrt während der Schließung des Königsberger Rings am Hochheimer Markt zu gewährleisten. Der Privatweg selbst, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird nicht für die Erschließung des Plangebiets benötigt.

### 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 Festsetzung 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 20 % der Baugrundstücksflächen des Baugebietes dauerhaft zu begrünen sind. Die Tiefgaragenflächen dürfen, soweit sie begrünt sind, auf die zu begrünende Baugrundstücksfläche angerechnet werden.

Darüber hinaus erhalten die Grundstücksfreiflächen eine Festsetzung zur Mindestbepflanzung mit ausschließlich einheimischer und standortgerechter Vegetation. Dadurch wird eine Mindestbegrünung 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 das Straßenbild entlang des Königsberger Rings aufzuwerten und eine einheitliche Gestaltung zu erreichen, setzt der Bebauungsplan drei anzupflanzende Kastanien mit einer Mindestpflanzqualität fest. Durch diese Festsetzungen werden die schon vorhandenen Baumreihen innerhalb des Straßenraumes fortgesetzt und führen zu positiven Effekten für das Kleinklima (erhöhte Staubbindung, Steigerung der Verdunstungsrate). Von den im Planbild festgesetzten Baumstandorten kann dabei maximal 3 m parallel zur Straße abgewichen werden.

Als visueller Puffer zwischen den benachbarten Wohngebäuden, dem angrenzenden Parkplatz und den Stellplatzflächen im Plangebiet setzt der Bebauungsplan in den entsprechenden Randbereichen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest, die ausschließlich mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die relativ geringen Pflanzabstände bewirken dabei eine von Anfang an dichte Heckenstruktur. Hierdurch wird die Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet, was zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

## **7 Wasserwirtschaftliche Belange**

### Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Stadtwerke Hochheim wurden in einem frühen Stadium der Planung bereits beteiligt. Es ist daher aufgrund der innerstädtischen Lage und der bereits vorhandenen Erschließung durch die Straßen Danziger Allee und Königsberger Ring davon auszugehen, dass die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für die hinzukommenden Wohn- und Gewerbeeinheiten durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert ist.

### 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

Der Stadt liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Grundwasserschadensfälle vor. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde aber das Gelände der Fir-

ma Franz Einrichtungshäuser (Am Weiher 40) als Altstandort genannt, Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens seien aber bisher auch nicht bekannt. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

### 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 Belange des Umweltschutzes**

### Umweltprüfung

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. Das Vorkommen streng geschützter bzw. europarechtlich bedeutsamer Arten ist nicht zu erwarten. Bereits im Rahmen des Verfahrens zur 19. Änderung des Bebauungsplans "Weststadt", die zu Beginn auch die Fläche der jetzt vorliegenden 21. Änderung umfasste, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises (UNB) im Februar 2014 abgestimmt, dass keine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich ist. Es wurde daher auf eine faunistische Bestandserfassung verzichtet.

Im Bebauungsplan wird jedoch auf die einzuhaltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zur Rodung von Gehölzen sowie auf die erforderliche Beteiligung der UNB bei der Beseitigung von Höhlenbäumen hingewiesen.

### Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich.

Diese Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt, indem zum einen ein bisheriger Park- und Abstellplatz einer baulichen Nutzung zugeführt wird und zum anderen dies mit einer angemessenen Baustruktur einhergeht, die zwar in gewissem Umfang auf die niedrig bebaute Umgebung Rücksicht nimmt, aber mit einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung einen durchaus städtisch-verdichteten Charakter hat.

### Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Allerdings ist diese Bebauungsplanänderung ein Mittel, um eine unbebaute Fläche im Innenbereich einer baulichen Entwicklung zuzuführen, wodurch perspektivisch eine Versiegelung freier Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dies kommt der Umwelt allgemein und auch der klimatischen Situation zugute.

## **9 Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes handelt es sich bei dem Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage im Ballungsraum um einen durch bestehende Nutzungen und Verkehrswege vorbelasteten Bereich. Es wirken Immissionen im Wesentlichen durch den Straßenverkehr des Königsberger Rings ein. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Frankfurter Flughafens.

Der Straßenverkehrslärm wurde bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.X "Weststadt" - 19. Änderung hinsichtlich des etwas weiter nördlich ebenfalls am Königsberger Ring gelegenen Allgemeinen Wohngebiets untersucht. Im schalltechnischen Gutachten kam das Büro Fritz Beratende Ingenieure GmbH, Einhausen im Mai 2014 zu dem Ergebnis, dass sich entlang des Königsberger Rings maximale Beurteilungspegel von 66 dB(A) am Tag und von 57 dB(A) in der Nacht ergeben. Aufgrund der geringen Entfernung (50 m) können die Ergebnisse des Gutachtens auf die vorliegende Planung übertragen werden, zudem diese Ergebnisse durch die Lärminderungsplanung für Hochheim bestätigt werden.

Da aktiver Schallschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand, aufgrund der innerörtlichen Lage aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt, werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Abhängigkeit von den jeweiligen Lärmpegelbereichen getroffen. Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass es sich bis ca. 20 m vom Rand des Königsberger Rings Richtung Westen um den Lärmpegelbereich 4 handelt und dahinter der Lärmpegelbereich 3 anzusetzen ist. Im Rahmen der Hochbauplanung sind gemäß DIN 4109 entsprechende Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu erfüllen. Wenn von den oben beschriebenen Lärmpegelbereichen abgewichen werden soll, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen, dass von geringeren Lärmwerten ausgegangen werden kann.

In Bezug auf die westlich angrenzende Wohnbebauung, die sich wie das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Mischgebiets befindet, sind grundsätzlich die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Zudem wurde zur visuellen Abschirmung der möglichen Stellplatzflächen ein 1 m tiefer Pflanzstreifen mit dichter Heckenpflanzung festgesetzt.

## **10 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz.

Im Plangebiet befindet sich eine Transformatorenstation, die zur Umsetzung der Planung verlegt werden muss. Eine entsprechende Fläche ist im nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich vorgesehen. Desweiteren befindet sich eine Regenwasserleitung im Plangebiet, auch diese ist in Absprache mit dem Leitungsträger zu verlegen. Erste Abstimmungen hierzu haben bereits stattgefunden, die Leitung wird voraussichtlich ebenfalls innerhalb der nördlich angrenzenden Parkplatzfläche geführt werden.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

## **11 Statistik**

Geltungsbereich	ca. 3.184 qm
Baugrundstück	ca. 3.161 qm

## **12 Kosten**

Für die Umsetzung der Planung im Bereich des Baugrundstücks und damit zusammenhängend die Verlegung der o.g. technischen Anlagen wird die Übernahme der Kosten durch Private vertraglich geregelt.

Darmstadt, 05.10.2015  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing