



## STADT HOFHEIM A. TS.

### BEBAUUNGSPLAN Nr. 143 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### „ÖSTLICH DER HÖCHSTER STRASSE“



## BEGRÜNDUNG

Projekt: S 736 / 20  
Stand: Februar 2022

### PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.  
Tel.: 069 / 78 88 28 Fax: 069 / 789 62 46 E-Mail: [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

#### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle  
Dipl.-Ing. Claudia Uhle

(Projektkoordination, Stadtplanung)  
(Landschaftsplanung)

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b>	3
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	3
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	6
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan	6
4.2	Bebauungspläne	7
4.3	Geplante Umgehungsstraße 519	8
4.4	Abwägung nach § 1a BauGB	8
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	11
5.1	Verkehr	11
5.2	Bebauung	13
5.3	Umwelt, Natur, Landschaft und Grünordnung	14
5.4	Artenschutz	22
5.5	Schutzgebiete	24
5.6	Lärmemissionen	25
5.7	Technische Ver- und Entsorgung	27
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und rechtliche Festsetzungen</b>	28
6.1	Übergeordnete Planungsziele	28
6.2	Verkehr	30
6.3	Bebauung	31
6.4	Landschaft und Grünordnung / Regelungen des Abwasserflusses	38
6.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	44
6.6	Ver- und Entsorgung	44
6.7	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	45
<b>7.</b>	<b>Auswirkung der Maßnahmen auf die Schutzgüter</b>	48
7.1	Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes RheinMain	48
7.2	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	50
7.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	54
<b>8.</b>	<b>Planstatistik</b>	56

<b>Plananhänge</b>		
Plan 1	Bestandsplan, Planergruppe ASL	
Plan 2	Bebauungsplan, Planergruppe ASL	
<b>Gutachten</b>		
Anlage 1	Bebauungsplan Östlich der Höchster Straße – Fortschreibung Artenschutzbeitrag, memo-consulting, Seeheim-Jugenheim, April 2021	
Anlage 2	BVH Hofheim a.Ts. Nordring/Katharina-Kemmler-Straße/B 519 Baugrunderkundung, Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, August 2020	
Anlage 3	Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Höchster Straße Stadt Hofheim am Taunus, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, Juni 2020	
Anlage 4	Bebauungsplan Östlich der Höchster Straße - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, Juli 2021	
Anlage 5	Regenwasserkonzept für den Bebauungsplan Nr.143 „Östlich der Höchster Straße“, Gemarkung Hofheim am Taunus Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, Juli 2021	

## **1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim hat am 05.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Östlich der Höchster Straße“ beschlossen.

Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) beabsichtigt auf einem, in ihrem Eigentum befindlichen, Areal ca. 60 bis 65 Wohneinheiten mit einem Anteil von 60-70% geförderten Wohneinheiten für niedrige und mittlere Einkommen zu errichten.

Die Grundstücke sind derzeit mit einem Garagenhof sowie einem Bolz- und Spielplatz bebaut. Die Garagen und Stellplätze dienen zur Versorgung der benachbarten HWB-eigenen Wohnbausiedlung. Für die wegfallenden Stellplätze soll Ersatz auf den benachbarten Baugrundstücken, auf dem Baugrundstück selbst sowie innerhalb einer zu errichtenden Tiefgarage geschaffen werden. Die Spielflächen sollen auf das zwischen dem Finanzamt und der Feuerwehr befindliche Grundstück, nordwestlich des Plangebietes, verlegt werden.

Schätzungen aus dem Jahr 2018 gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2030 die Bevölkerungszahl im Gebiet des Regionalverbandes um bis zu 200.000 Einwohner – d.h. plus 8,5 Prozent – auf 2,4 Millionen ansteigt. Auch in der Stadt Hofheim besteht dringender Wohnraumbedarf der sich, für den Zeitraum bis 2030, auf 2.000 – 2.500 Wohnungen beziffern lässt. Aus den Bauanfragen wird ersichtlich, dass es erforderlich ist, neben der Eigenentwicklung auch außerkommunale Nachfragen zu befriedigen.

Neben dem Baugebiet Marxheim II, welches erst mittel-bis langfristig bebaut werden kann, und einigen im Regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen in Wallau verfügt, die Stadt Hofheim nur über wenige Flächenreserven. Insofern kommt Projekten im Innenbereich, die zeitnah entwickelt werden können, besondere Bedeutung zu.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Im regionalen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Die geringe Flächengröße, mit einer Versiegelung unter 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 BauNVO, ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 A BauGB. Dies bedeutet, dass auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Rechtsgrundlagen sind u.a.:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 G vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 G vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

### 3. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Hofheim.



Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan, o. M.

Der Geltungsbereich, mit einer Größe von ca. 5.017 m<sup>2</sup>, umfasst die Flurstücke 151 teilw., 152, 153, 154 und 155/2, Flur 37, in der Gemarkung Hofheim. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung Höchstler Straße 2 bis 6 und Fichtestraße 30 bis 32, im Norden an das Grundstück des Finanzamtes, im Osten an die mit Gehölzen bestandene Trasse der geplanten Umgehungsstraße der B 519 und im Süden an das mit Gehölzen bestandene Flurstück 377/1 an.



Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan, o. M.





- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, die oberen Werte sind als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Der Plangebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 20 Gehminuten zum Bahnhof im Einzugsbereich von S-Bahnhaltepunkten, womit das Gebiet der Kategorie mit 45 bis 60 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland zuzuordnen ist.

Bei sehr kleinen Plangebietern kann es zur partiellen Überschreitung der baulichen Dichte kommen, sodass es fachlich geboten ist, ein größeres bauliches Umfeld in die Betrachtung mit einzuschließen. Im vorliegenden Fall wurde das gesamte Wohngebiet zwischen der Zeilsheimer Straße und der Niederhofheimer Straße untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund des Planvorhabens von einer baulichen Dichte von 48 und im von Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland auszugehen ist, womit die Zielvorgabe der Regionalplanung eingehalten wird.

Bezüglich der Berechnung der baulichen Dichte nach Ziel Z3.4.1-9 wird auf Kapitel 6.3.4 Bauliche Dichte verwiesen.

## 4.2 Bebauungspläne

Im dem aus dem Jahr 1994 stammenden Bebauungsplan **Nr. 12 und Nr. 41- 2. und 3. Änderung** ist der südliche Bereich als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GF von 0,8 und einer II-geschossigen Bebauung festgesetzt. Im Norden ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Im dem aus dem Jahr 1985 stammenden Bebauungsplan **Nr. 41- 1. Änderung** ist das nördlich des Geltungsbereiches liegende Finanzamt als Sondergebiet-Finanzamt mit einer V-geschossigen Bebauung ausgewiesen.

Die östlich der Trasse der geplanten Umgebungsstraße liegenden Flächen sind **im Bebauungsplan 116** (rechtskräftig seit 2001) als Sondergebiet Feuerwehr und Sondergebiet Hilfsdienste und Folgeeinrichtungen festgesetzt. Im Bereich der Feuerwehr beträgt die GRZ 0,8, die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist auf IV begrenzt. Im südlich gelegenen Sondergebiet

ist ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die maximale Geschosshöhe beträgt jedoch III Vollgeschosse. Die Darstellungen weichen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen von den Vorgaben des Reg-FNP (Fläche für den Gemeinbedarf / Sondergebiet) ab.

Im Bebauungsplan **116 1. Änderung** wurde 2014 der östliche Bereich des Sondergebietes Hilfsdienste und Folgeeinrichtungen in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Hier wurde zwischenzeitlich eine Tierklinik errichtet. Das verbliebene Sondergebiet ist bisher unbebaut.

Für den Bereich der westlich des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung wurde kein Bebauungsplan aufgestellt. Bauvorhaben sind hier nach § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **4.3 Geplante Umgehungsstraße B 519**

Seit mehreren Jahrzehnten gibt es Planungsüberlegungen die B 519 großräumig im Hofheimer Stadtgebiet zu verlegen bzw. eine Umgehungsstraße anzulegen. Ein Teilabschnitt der Trasse verläuft östlich des Plangebietes. Der Bund ist Eigentümer der betroffenen Fläche.

Die Stadt Hofheim hat mit Hessen Mobil vereinbart, dass ein Teil der Fläche interimweise für einen Spiel- und Bolzplatz genutzt werden kann. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung, bzw. Aufnahme der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann nach Ansicht der Stadt Hofheim verzichtet werden. Etwaig erforderliche Genehmigungen sollen auf bauordnungsrechtlicher Ebene erfolgen.

Für den Fall, dass die Umgehungsstraße zu einem späteren Zeitpunkt realisiert wird, ist die Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigen. D.h., dass gemessen von der geplanten Fahrbahnkante der Umgehungsstraße eine Zone von 20 m von baulichen Anlagen freigehalten werden muss.

#### **4.4 Abwägung nach § 1a BauGB**

Der Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main hat eine Wohnungsbedarfsprognose, jeweils für seine 75 Mitgliedskommunen, bis zum Jahr 2030 erstellt. Insgesamt wurde dabei, mit Stand von 2018, ein Bedarf von gut 184.000 Wohnungen ermittelt. Die Schätzungen gehen davon aus, dass bis zum Jahr 2030 die Bevölkerungszahl im Gebiet des Regionalverbandes um bis zu 200.000 Einwohner – plus 8,5 Prozent – auf 2,4 Millionen ansteigt. Die Bevölkerung der Metropolregion Frankfurt/Rhein/Main wächst und die wirtschaftliche Entwicklung ist positiv. Eine Folge dieser insgesamt positiven Entwicklung ist die Verknappung bezahlbaren Wohnraums.



Dieser, jetzt vielfach thematisierte, Wohnflächenbedarf wurde bereits im Jahr 2012 in einem vom Institut Wohnen und Umwelt erstellten Wohnraumkonzept für die Stadt Hofheim aufgeführt. Danach wurde bereits für den Zeitraum bis 2020 ein Wohnraumbedarf von ca. 2.000 bis 2.500 Wohneinheiten prognostiziert, der aber in der Vergangenheit nur zu einem geringen Maß gedeckt werden konnte. Im Bereich des mittelgroßen Geschosswohnungsbaus wird mittelfristig von einer zunehmenden Angebotsknappheit ausgegangen. Dies bestätigen auch die Nachfragen und Wartelisten der Hofheimer Wohnungsbau. Die HWB ist in Hofheim der alleinige Anbieter von sozial gefördertem Wohnraum.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei ist auf eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu achten. Insbesondere sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Da die Stadt Hofheim nicht über innerstädtische Brachen oder Konversionsflächen verfügt, ist die Innenentwicklung in erster Linie über die Aktivierung von Baulücken möglich. Hier kann die Stadt Hofheim jedoch, hinsichtlich der Verfügbarkeit, in erster Linie nur auf die städtischen Grundstücke zurückgreifen.

Die positive Bevölkerungsentwicklung und die Nachfrage nach Wohngrundstücken werden auch durch den spürbaren Druck auf Innenbereichsgrundstücke deutlich. Seit Ende der 1990er Jahren wurde häufig durch Abriss von (kleineren) Gebäuden aus den 50er bis 70er Jahren und anschließendem Neubau eine höhere Grundstücksausnutzung realisiert.

In den letzten 15 Jahren wurden in Hofheim fast ausschließlich Bebauungspläne zur Rechtskraft gebracht, die im bisherigen Siedlungsbereich über die vorherigen planungsrechtlichen Möglichkeiten hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen ermöglichen.

2008 wurde für ganz Hofheim ein Baulückenkataster erstellt, das seitdem anhand der Baufertigstellungsmeldungen, die vom Kreisbauamt einmal jährlich zur Verfügung gestellt werden, fortgeschrieben wird.

Bei der Ersterfassung 2008 wurde eine Fläche von 16,3 ha als für wohnbauliche Zwecke nutzbare Baulücken identifiziert, die sich bis 2018 auf eine Gesamtgröße von ca. 10,7 ha verringert hatte. Seit der Ersterfassung konnten ca. 6,0 ha aktiviert werden.

Angesichts der sehr hohen Bodenpreise für Wohnbaugrundstücke spricht einiges dafür, dass bebaubare freie Grundstücke genutzt bzw. (an Bauwillige) verkauft werden, sofern die Eigentümer ein Interesse an einem Verkauf oder einer Bebauung haben. Wo dieses Interesse nicht besteht, sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt zu einer Aktivierung von Baulücken begrenzt.

Die Flächenreserven in der Stadt Hofheim befinden sich innerhalb verschiedener Siedlungstypen.

Bei einem Bedarf von 2.000 Wohnungen und einer angenommenen mittleren Dichte von 45 WE / ha errechnet sich somit ein theoretischer Flächenbedarf von ca. 44 ha bis zum Jahr 2030. So wird deutlich, dass eine Nachverdichtung durch Baulückenschließungen sowie Abriss und Neubau den Bedarf nur zu einem geringen Maß decken kann und die Ausweisung neuer Baugebiete dringend erforderlich ist.

Da die größeren Flächenentwicklungen in Hofheim noch einige Jahre in Anspruch nehmen werden kommt der Fläche für die Befriedigung des kurzfristigen Bedarfs dennoch eine besondere Bedeutung zu. Für die HWB ist zudem das Projekt das größte Bauvorhaben seit vielen Jahren.

Im Gegensatz zu den Projekten im Außenbereich werden keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Da das Grundstück durch die Bebauung des Garagenhofs bereits teilweise versiegelt ist, können die zusätzliche Versiegelung reduziert und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden begrenzt werden.

## 5. Bestandsanalyse

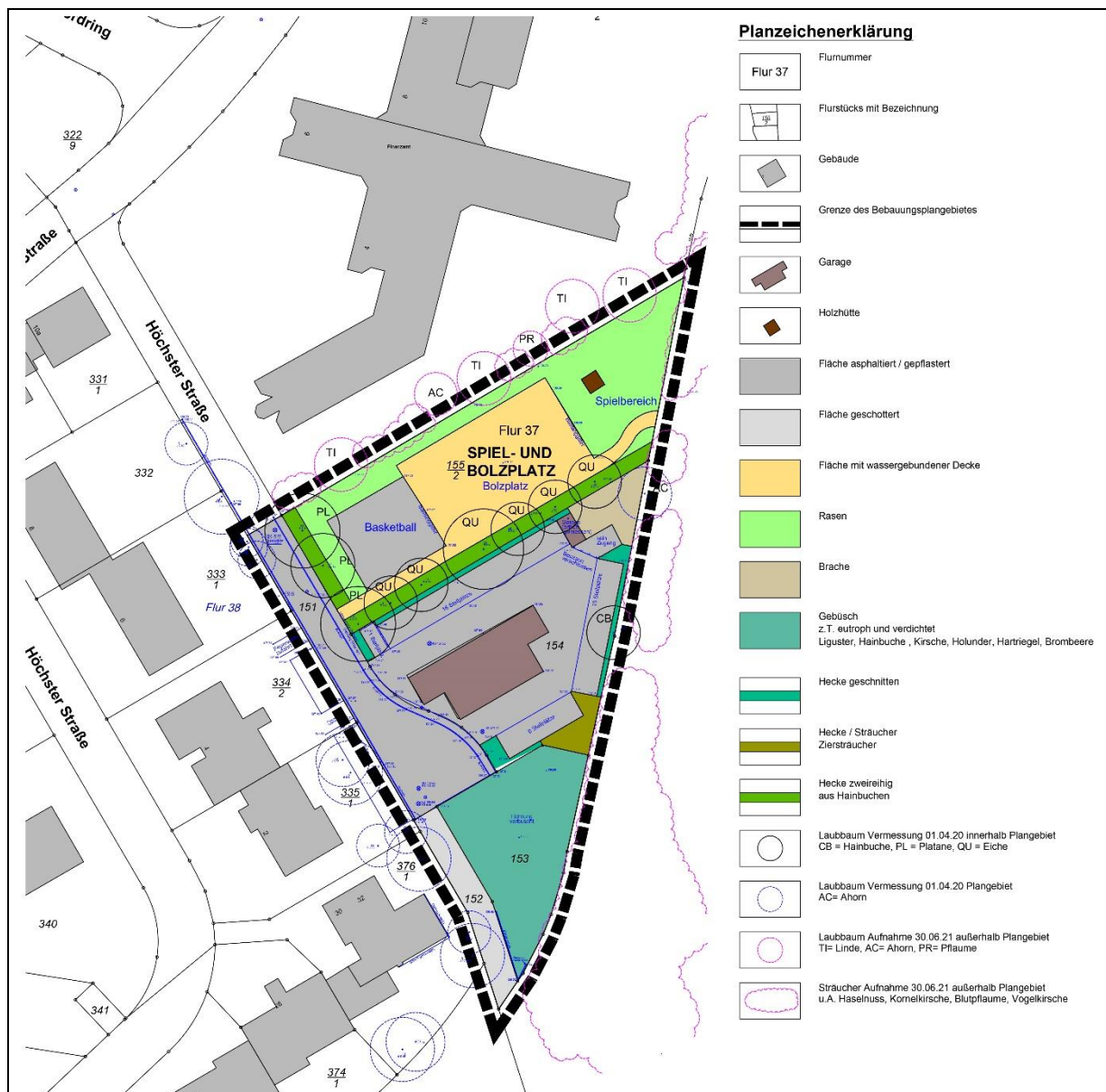


Abbildung 4: Bestandsplan, Juli 2021, o. M., Planergruppe ASL

### 5.1 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Höchster Straße erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Nordring und die Katharina-Kemmler-Straße. Die Entfernung zur L 3018 beträgt ca. 650 m.

Die Höchster Straße endet in einem Wendehammer, der ungefähr dem Wendehammer Typ 3 (dreiachsiges Müllfahrzeug) entspricht. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 5,40 m. Auf der Westseite befindet sich zudem ein ca. 0,50 m breites Schrammbord, auf der Nordseite ein ca. 1,50

m breiter Gehweg. Auf der Südseite wird derzeit partiell in Parallelaufstellung geparkt. Auf dem Grundstück der Wohngebäude Höchster Straße 2 bis 4 sind zudem 13 Senkrechtparkplätze, die direkt von der Höchster Straße aus angefahren werden, angeordnet. Eine weitere Stellplatzanlage besteht vor dem Haus Nr. 8. Diese ist jedoch über eine separate Zufahrt anzufahren.



Am Ende des Wendehammers beginnt ein unbefestigter Fußweg, der auf einen, parallel zur Landesstraße verlaufenden, Fuß- und Radweg führt. Von hieraus können beispielsweise die Sportanlagen in Kriftel oder die Tankstelle am Schmelzweg erreicht werden.



Auf dem Baugrundstück befinden sich derzeit 15 Garagen sowie 32 Stellplätze. Die Bebauung führt zu einem Verlust von Stellplätzen, für den Ersatz geschaffen werden muss.

Aufgrund der neuen Wohnungen wird es zu einer gewissen Zunahme des Verkehrs kommen. Die HWB hat ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes bzw. der Verkehrsknoten sowie auf den Parkraum untersuchen zum Gegenstand hat.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit führt Freudl Verkehrsplanung im Gutachten vom Juli 2021 (Anlage 4) folgendes aus:

*„Die Stadt Hofheim am Taunus plant die Realisierung des am nordöstlichen Stadtrand gelegenen Bebauungsplanes „Östlich der Höchster Straße“. Auf einer ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen bis zu 65 Wohneinheiten entstehen, in denen dann etwa 160 Personen leben werden. Unter Anwendung des einschlägigen Regelwerks wurde dafür eine Prognose des durch diese Menschen induzierten Verkehrs erstellt und daraus der Anteil des Kfz-Verkehrs abgeleitet und auf das umgebende Straßennetz verteilt. Dazu wurden die resultierenden Verkehrsbelastungen ermittelt durch Überlagerung der Prognosebelastungen mit den Bestandszahlen und mit den Einflüssen des Nullfalles.*

*Der durch die geplante Wohnnutzung induzierte Neuverkehr wird zu moderaten Mehrbelastungen in der Kantstraße führen, im Nordring werden diese kaum spürbar sein; die Zuwächse erreichen in der Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen sehr gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk – sie liegen stets sehr deutlich unter den dort als „üblich“ (mithin zumutbar) angegebenen Verkehrsbelastungen.*

*Die Situation im ruhenden Verkehr wurde im Juni 2021 in den die geplante Maßnahme umgebenden Straßen erfasst. Dabei wurde nachts eine mittlere bis hohe Auslastung durch die Bewohner des Quartiers festgestellt, welche mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet ansteigt – in unmittelbarer Nähe des geplanten Objekts also relativ niedrig ist. Insofern ist davon auszugehen, dass durch die neuen Wohnnutzungen im bestehenden Straßennetz keine Kapazitätsengpässe entstehen werden; im unmittelbaren Umfeld kann eine ansteigende Parkraumnachfrage in moderater Größenordnung aufgenommen werden. Konflikte allein durch das in Rede stehende Projekt – durch erhöhten „Parkdruck“ – werden nicht erwartet.*

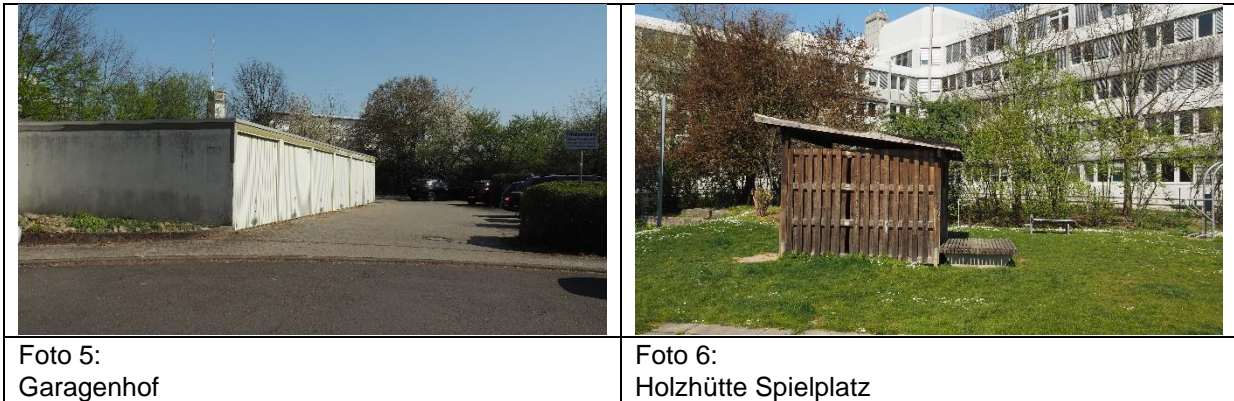
*Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Hofheim ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Es sind keine wahrnehmbaren Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität zu erwarten.“*

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch den Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV) organisiert. Die nächste Bushaltestelle (Finanzamt) befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 2 bis 3 Gehminuten) zum Plangebiet. Mit der Buslinie 401 kann man von hieraus den S-Bahnhof in 20 Fahrminuten erreichen.

## **5.2 Bebauung**

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme der Garagen- und Stellplatzanlage sowie einer Holzhütte im Bereich des Ballsportareals, unbebaut.





Die benachbarte Bebauung ist durch IV- bis VIII-geschossige Wohnblöcke aus den 1970-er Jahren sowie durch das IV- bis V-geschossiges Gebäude des Finanzamtes geprägt. Alle Gebäude verfügen über Flachdächer. Die östlich gelegene Bestandsbebauung ist, aufgrund des dichten Bewuchses auf der Trasse der geplanten Umgebungsstraße, aus dem Gebiet heraus kaum wahrnehmbar. Ausnahme bildet der weithin sichtbare Schlauchturm der Feuerwehr.



## 5.3 Umwelt, Natur, Landschaft und Grünordnung

### 5.3.1 Naturräumliche Lage, Topografie

Die Kernstadt von Hofheim gehört naturräumlich zur Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tief-land, Haupteinheit Main-Taunusvorland (235), Teileinheit Nordöstliches Main-Taunusvorland (235.1).

Das Gelände fällt leicht von Nordosten nach Süden um ca. 2,0% und von Nordwesten nach Süden um ca. 1,5%. Von Nordosten nach Nordwesten beträgt das Gefälle ca. 1,0 %.

Der höchste Punkt liegt im Nordosten bei ca. 138,90 m ü NN, der niedrigste im Süden bei ca. 136,20 m ü NN.



### 5.3.2 Nutzung

Der südliche Bereich des Baugrundstückes wird derzeit als Garagen- und Stellplatzhof genutzt. Die Grünanlage im Norden dient als Spiel- und Erholungsfläche, insbesondere für Jugendliche. Neben einem Bolzplatz und einem Basketballfeld befinden sich hier verschiedene Spiel- und Fitnessgeräte, eine Gerätehütte sowie mehrere Sitzbänke.

### 5.3.3 Vegetation

Der Spielplatz ist im Süden und Westen mit einer Baumreihe aus Platanen und Eichen umgeben. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück des Finanzamtes hat sich entlang der Grenze zum Plangebiet ein Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern entwickelt. Neben 4 Linden sind eine Pflaume und ein Ahorn vorzufinden. Bei den Sträuchern handelt es sich z.B. um Haselnuss, Kornelkirsche und Blutpflaume.

Der Bolzplatz besteht aus einer wassergebundenen Decke, das Basketballfeld ist asphaltiert. Der Spiel- und Fitnessbereich besteht überwiegend aus Rasenflächen. Weiterhin verläuft hier ein Weg, mit einer wassergebundenen Decke, in Richtung des Geländes der geplanten Umgehungsstraße.



Im Bereich des Garagenhofs sind verschiedene Hecken und Sträucher vorzufinden. Entlang der östlichen Grenze befinden sich ein Ahorn und eine Hainbuche. Die Hainbuche ist vermutlich aus einer ehemaligen Hecke herausgewachsen und weist keinen arttypischen Habitus auf. Der Ahorn hingegen verfügt über einen guten Habitus, steht jedoch außerhalb des Plangebietes. Östlich der Gebietsgrenze hat sich zudem ein Gehölzsaum, bestehend aus verschiedenen Sträuchern, wie z.B. Vogelkirsche und Holunder, entwickelt.

Mit Ausnahme einer kleineren Brachfläche sind die übrigen Freiflächen asphaltiert oder gepflastert.

Die Höchster Straße ist asphaltiert, die Gehwege mit Betonsteinen gepflastert.

Südlich des Wendehammers hat sich ein großflächiges Gehölz, bestehend aus Liguster, Hainbuche, Kirsche, Holunder, Hartriegel und Brombeere, entwickelt. Entlang der Fläche verläuft ein Fußweg, der am Beginn geschottert ist und später in einen Trampelpfad übergeht. Das Gebüsch ist teilweise erheblich, u.a. mit Haushaltsgeräten und Möbeln, vermüllt.



Das Plangebiet weist bereits eine relative hohen Versiegelungsgrad auf. 44% der Fläche sind versiegelt, ca. 18,6 % teilversiegelt und 37,4 % unversiegelt.

<b>Bestand</b>					
<b>Biotoptyp</b>	<b>versiegelt</b>	<b>teil- versiegelt</b>	<b>un- versiegelt</b>	<b>Gesamt- fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
Rasen			710	1.876	37,4%
Brache			118		
Baumhecke			246		
Hecke / Sträucher			176		
Gehölzfläche			626		
wassergebundene Decke		745		933	18,6%
Schotter		188			
Asphalt / Pflaster	1.920			2.208	44,0%
Gebäude	288				
<b>Summe</b>	<b>2.208</b>	<b>933</b>	<b>1.876</b>	<b>5.017</b>	<b>100,0%</b>

Tabelle 1: Nutzungstypen im Plangebiet, Planergruppe ASL, Januar 2021

### 5.3.4 Fauna

Im Jahr 2016 hat memo-consulting, Seeheim-Jugenheim eine artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage 1) durchgeführt. Die Planungsabsicht wurde damals allerdings nicht weiterverfolgt. 2021 erfolgte eine Überprüfung durch den Gutachter, um festzustellen, ob die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens aus 2016 noch verwendbar sind, oder ob sich in der Habitatausstattung der Flächen oder dem Artenbestand Änderungen ergeben haben, die Konsequenzen auf die 2016 gezogenen Schlussfolgerungen nach sich ziehen.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Tierarten sind unter Punkt 5.4 beschrieben.

### 5.3.5 Boden

Gemäß dem Geologie-Viewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Lit. 2), Abruf der Informationen 19.01.2021, liegt das Plangebiet im geologischen Strukturraum:

STRUKTUR_ID	121
Strukturraum	3.1.15
1. Ordnung	Känozoisches Gebirge
2. Ordnung	Tertiärgräben und -senken
3. Ordnung	Nördlicher Oberrheingraben

Die Geologie stellt sich wie folgt dar:

Formation	Fließerde, ungegliedert
Petrographie	Ton, Schluff, oft mit Steinen, Grus und Sand

Gemäß dem BodenViewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Lit. 2), Bodenkarte (1.50.000), Abruf der Informationen 19.01.2021, liegt das Plangebiet im Bereich der Bodenhauptgruppen:

Hauptgruppe	5 Böden aus äolischen Sedimenten
Gruppe	5.3 Böden aus Löss
Untergruppe	5.3.1 Böden aus mächtigem Löss
Bodeneinheit	Parabraunerden, erodiert
Substrat	aus Löss (Pleistozän)
Morphologie	stärker reliefierte Areale, vorwiegend in Südhessen

Zudem liefert der BodenViewer Hessen folgende Informationen zum Plangebiet:

Gemäß der kleinmaßstäblichen Bodenkarte (1:500.000) liegt das Gebiet in der Bodeneinheit: Parabraunerden, örtl. Pseudogley-Parabraunerden und Tschernosem-Parabraunerden Das Ausgangsgestein ist Löss.

Das Ertragspotential, Nitratrückhaltevermögen und das Filtervermögen sind sehr hoch. Zur Standorttypisierung liegt keine Einstufung vor.

Die Bodenart wird in der großmaßstäblichen Karte als:

Klasse 5  
Bodenartengruppe sL (sL, sL/S)  
dargestellt.

Da das Gebiet im bereits besiedelten liegt, liefert der Bodenviewer zum Bodenschutz in der Planung keine Bewertung.

### **Gesamtbewertung des Bodens**

Auf der Grundlage der Angaben aus dem Geoportal Hessen (Lit. 2) erfolgen die Bewertungen.

### **Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Bodenfunktionen:**

Die Bewertung des Bestandes stützt sich auf die Funktion des Bodens im Natur- und Stoffhaushalt. Dabei kann man von vier Hauptfunktionen des Bodens ausgehen:

- Lebensraumfunktion
- Funktion im Naturhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktion stellt sich wie folgt dar:

<u>Lebensraum für Pflanzen</u>	mittel	Wertstufe 3 (3,0)
Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften	mittel	Wertstufe 3,0
Natürliches Ertragspotential	sehr hoch	Wertstufe 5,0
Naturnähe	gering	Wertstufe 2,0
Regionale Seltenheit	gering	Wertstufe 2,0
<u>Funktion Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium</u>	mittel -hoch	Wertstufe 4 (3,875)
Nitratrückhaltevermögen	sehr hoch	Wertstufe 5,0
Grundwasserneubildung	mäßig-mittel	Wertstufe 2,5
Filter- und Puffervermögen	sehr hoch	Wertstufe 5,0

Mechanisches Filtervermögen mittel Wertstufe 3,0

Die Böden im Bereich des Bebauungsplanes verfügen insgesamt über einen mittleren naturschutzfachlichen Wert (Wertstufe 3,0  $\bar{\varnothing} = 3,43$ ).

### **Gesamtbewertung der Empfindlichkeit des Bodens**

Für die Bewertung der Empfindlichkeit der Böden gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren werden folgende Kriterien herangezogen und bewertet:

#### Bewertung der Empfindlichkeit der

<u>Böden gegenüber Eingriffen</u>	mittel	Wertstufe 3,0 (3,0)
Veränderung des Wasserhaushalts	hoch	Wertstufe 4,0
Erosionsgefährdung	mittel	Wertstufe 3,0
Empfindlichkeit gegenüber Schadverdichtung	mittel	Wertstufe 3,0
Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen	gering	Wertstufe 2,0

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Eingriffen und Störungen im Geltungsbereich ist insgesamt als mäßig zu bewerten (Wertstufe 3,  $\bar{\varnothing} = 3,0$ )

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sehr gering Wertstufe 1,0

Da die Böden im gesamten Geltungsbereich regional und überregional nicht selten und keine Geotope vorhanden sind, ist die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte als sehr gering einzustufen.

Insgesamt ist der Standort des Geltungsbereiches sowohl hinsichtlich der naturschutzfachlichen Gesamtbewertung als auch der Empfindlichkeit gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren als mittel einzustufen.

### **5.3.6 Wasser**

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat im Juli 2014 zum Thema Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung eine „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ (Lit. 2) herausgegeben. Die in der Bauleitplanung zu beachtenden fachlichen Belangen aus der Wasserwirtschaft werden nachfolgend beschrieben.

## Grundwasser

Nach Aussagen des Bodengutachtens vom Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH vom 28.08.2020 (s. Anlage 2) wurde bis zur Endteufe der 10 Aufschlüsse (6 m) kein Grund- und Schichtwasser angetroffen.

*„Die Gründungsebenen der unterkellerten Wohnanlage (angenommene Gebäudeeinbindung < 4 m) liegen zwar außerhalb eines geschosstiefen liegenden Grundwasserhorizonts, doch ist bei den vorliegenden hydrologischen Verhältnissen grundsätzlich ein Auftreten von örtlichen Wasserführungen möglich.“*

Der Gutachter empfiehlt daher Bauausführungen, die Schutz vor drückendem Wasser bieten.

## Wasserversorgung

Der Bedarf an Trinkwasser kann nach Auskunft der Stadtwerke Hofheim über das bestehende Angebot und Leitungsnetz gedeckt werden.

## Trinkwasser

Laut Angaben der Stadt Hofheim, Stadtwerke Hofheim (Internetabfrage 19.01.2021) liegen zum Trinkwasser im Plangebiet folgende Analysewerte vor: Die Wasserhärte liegt Härtebereich "hart".

Zudem liegen seitens den Stadtwerke Hofheim folgende Daten, mit Stand 2. Quartal 2020, für den Standort vor:

pH-Wert	7,28 – 7,56	(Grenzwert 6,5 – 9,5).
Nitrat	34,8 – 42,4 mg/l	(Grenzwert 50 mg /l)
Chlorid	44,3 – 51,1 mg/l	(Grenzwert 250 mg /l)
Natrium	13,2 – 14,6 mg/l	(Grenzwert 200 mg /l)
Sulfat	58 - 72 mg/l	(Grenzwert 250 mg /l)
Calcium	122 - 120 mg/l	(Kein Grenzwert)
Magnesium	18,2 – 19,4 mg/l	(Kein Grenzwert)
Kalium	3,1 – 3,8 mg/l	(Kein Grenzwert)

## Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser kann nach Auskunft der Stadtwerke Hofheim in den vorhandenen Abwasserkanal abgeführt werden. (siehe hierzu auch Kapitel 5.7)



### Niederschlagswasser

Bezüglich des Niederschlagsabwassers ist eine Regenrückhaltung und Ableitung in den Mischkanal vorgesehen. (siehe hierzu auch Kapitel 5.7)

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet verläuft kein Oberflächengewässer. Gewässerschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

### Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

## **5.3.7 Klima**

Hofheim am Taunus liegt im Rhein-Main-Gebiet, das durch ein mäßig humides Klima mit milden Wintern und warmen Sommern geprägt ist. Im Landesvergleich zählt die Region zu den wärmsten und niederschlagärmsten in Hessen.

Klimadaten:

Mittlere Jahrestemperatur (30-jähriges Jahresmittel)	9 - 10° C
Mittlere Jahrestemperatur (10-jähriges Jahresmittel, 2000- 2010)	9 – 10° C
Mittlere Windgeschwindigkeit	2,5 – 3,0 m/sec
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	700 – 800 mm
Sonnenscheindauer (30-jähriges Jahresmittel)	1500 – 1600 Std. / a
Sonnenscheindauer (10-jähriges Jahresmittel, 2001- 2010)	1600 – 1700 Std. / a
Wasserbilanz (Diff. Niederschlag /Verdunstung, 30-jähriges Jahresmittel)	100 – 200 mm
Verdunstung	600 – 650 mm
Tage mit Kältereizen	20,1 – 25,0 Tage / a
Tage mit Wärmebelastung	25,1 – 27,5 Tage / a
Hauptwindrichtung:	West-Südwest und untergeordnet Ost-Nordost

Es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Wärmebelastung. Das ist weitgehend eben. Für die Entstehung von Kaltluft spielt das Plangebiet aufgrund der geringen Größe und der Abflussbarrieren in Form von Hecken keine oder eine nur sehr untergeordnete Rolle.

Lufthygienisch betrachtet gilt das Gebiet aufgrund der Lage im Ballungsraum sowie durch den Verkehr im Umfeld als vorbelastet (erhöhte CO<sup>2</sup> Konzentration, Feinstaub, Stickoxide).

Gemäß dem lufthygienischen Jahresbericht 2019 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie stellt sich die Situation für den Raum Hofheim wie folgt dar (Jahresmittelwert):

Stickstoffdioxid: > 30 - 40 µg/m<sup>3</sup> (mittlerer Bereich, Grenzwert: 40 µg/m<sup>3</sup>)  
Ozon-Konzentration: > 50 - 60 µg/m<sup>3</sup> (unterer Bereich, 120 µg/m<sup>3</sup> dürfen an höchstens 25 Tagen im Kalenderjahr überschritten werden (gemittelt über 3 Jahre)

Feinstaub PM 10 -Konzentration > 10 - 20 µg/m<sup>3</sup> (unterer Bereich, Grenzwert: 40 µg/m<sup>3</sup>)  
Schwefeldioxid 0 - 2 µg/m<sup>3</sup> (unterster Bereich, Grenzwert: 20 µg/m<sup>3</sup>)  
(Grenzwerte, Zielwerte und Schwellenwerte nach der 39. BImSchV, neuste Fassung)

### **5.3.8 Orts- und Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist durch die Nutzung als Garagenhof sowie als Bolz- und Spielplatz geprägt. Neben den Baumhecken bestimmen die durch Sukzession entstandenen Grünstrukturen im Süden das Ortsbild. Von ortsbildprägender Bedeutung ist der nordöstlich und östlich des Plangebietes verlaufende Gehölzsaum auf der Trasse der geplanten Umgehungsstraße. Aufgrund der Verlagerung des Bolzplatzes muss in die nordöstlich gelegenen Gehölze eingegriffen werden. Das Bebauungsplangebiet ist hiervon jedoch nicht betroffen.

### **5.3.9 Kultur und Erholung**

Das Gebiet spielt für die Kurzzeiterholung, insbesondere für Jugendliche, eine Rolle. Die Neuanlage des Bolz- und Spielplatzes bietet die Chance auch Angebote für Kinder anderer Altersgruppen sowie für Erwachsene zu schaffen.

## **5.4 Artenschutz**

2016 hat memo-consulting, Seeheim-Jugenheim eine artenschutzrechtliche Prüfung (s. Anlage 1) durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans die Grundstücke der angrenzenden Wohnbebauung östlich der Höchster Straße. Hintergrund des erweiterten Untersuchungsbereichs sind die dort, als Ersatz geplanten, Stellplätze. Für den Bebauungsplan sind diese Flächen jedoch nicht von rechtlicher Bedeutung.

Hinsichtlich der vorkommenden Vogelarten wurde gutachterlich (s. Anlage 1) festgestellt:

*„Im Gutachten 2016 wurden aufgrund der Habitatstruktur als relevante Arten Vögel, Reptilien und Fledermäuse identifiziert, bei denen nicht ausgeschlossen werden kann, dass die zugehörigen Arten durch die Projektwirkungen Gefährdungen unterliegen können.....Das Plangebiet selbst und die angrenzenden Ränder der Umgebung wurden im Frühjahr 2021 bei zwei Begehungen am 5. und am 12. April 21 auf Änderungen im Vegetationsbestand (auch im unmittelbaren Umfeld), auf evtl. hinzugekommene Baumhöhlen und deren Nutzung durch Tiere sowie auf Vorkommen von Vogelarten und Reptilien untersucht..... Die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen geschützten Vogelarten wurden ermittelt, 2016 in mehreren Begehungen während der Brutperiode, 2021 zu Anfang der Brutperiode. Einige der 2016 nachgewiesenen Arten wie der Girlitz und die Türkentaube wurden 2016 im westlich angrenzenden Siedlungsgebiet beobachtet, das 2021 nicht mehr zum Plangebiet zählt. Dieses weist einen höheren Baumbestand auf und ist für manche Arten besser geeignet. Im 2021 enger umgrenzten und von Buschwerk dominierten Plangebiet sind die Arten nicht zu erwarten...“*

Folgende Vogelarten wurden im Plangebiet festgestellt:

Amsel	Turdus merula
Blaumeise	Parus caeruleus
Buchfink	Fringilla coelebs
Gartenbaumläufer	Certhia brachydactyla
Grünfink	Carduelis chloris
Heckenbraunelle	Prunella modularis
Kohlmeise	Parus major
Ringeltaube	Columa palumbus
Rotkelchen	Erithacus rubecula
Zaunkönig	Troglodytes
Zilpzalp	Phylloscopus collybita

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung der Reptilienarten wird erläutert: *„Trotz gründlicher Absuche des Geländes konnten wie bereits 2016 auch 2021 keine Reptiliennachweise erbracht werden. Dies gilt für die eher innerstädtisch geprägten Bereiche der Grünanlagen um die Wohnbebauung, aber auch für den Bereich des Bolzplatzes, der wahrscheinlich zu stark befestigt und strukturarm ist, um etwa Zauneidechsen Lebensraumrequisiten zu bieten, insbesondere Versteck- und Eiablageplätze. Die Gehölze im Südteil des Plangebiets sind zu schattig für ihr Vorkommen.“*

Im Plangebiet wurden außerdem Fledermäuse festgestellt: „...Nach den Ergebnissen der Fledermausbegehungen 2016 besitzt das Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung als Jagdgebiet der Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus kommt nur in geringer Anzahl auf Transferflügen im Gebiet vor und ist nicht dadurch unter Artenschutzgesichtspunkten im vorliegenden Fall nicht relevant..... Die .....getroffenen Feststellungen gelten unverändert.“

Damit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

- *Durchführung von erforderlichen Rodungsarbeiten an Hecken und Bäumen außerhalb der Vegetationsperiode von Anfang November bis Ende Februar.*
- *Erhaltung des Heckenzugs an der Ostgrenze (außerhalb) des Plangebiets.*

#### *Ausgleichsmaßnahmen*

- *Wiederbegrünung der verbleibenden Freiflächen unter Verwendung heimischer Baum und Straucharten.*
- *Aufhängen von ca. sechs Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten, davon drei mit Fluglochdurchmesser 28mm.*

*Eine Ausnahmeprüfung ist damit nicht erforderlich.*

*Über das artenschutzrechtlich Gebotene hinausgehend werden folgende Maßnahmen empfohlen:*

- *Berücksichtigung von Vogel- und Fledermausschutzmaßnahmen an Gebäuden.*
- *Anlage blütenreicher Rabatten statt lediglich Zierrasen.*

## **5.5 Schutzgebiete**

Von dem Geltungsbereich werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete berührt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet (Viewer „Fachinformation Grund- und Trinkwasserschutz“, Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (Hrsg.))

## 5.6 Lärmemissionen

Mit Stand 18.06.2020 wurde seitens der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt ein Lärmschutzgutachten (s. Anlage 3) vorgelegt. Der Gegenstand der Untersuchung ist in dem Gutachten wie folgt beschrieben:

*„In Hofheim am Taunus soll östlich und nördlich der Höchster Straße auf einer derzeit u. a. als Bolzplatz und für Garagen genutzten Fläche nach Räumung des Bestands Wohnbebauung errichtet werden. ... Hierzu soll der Bebauungsplan "Höchster Straße" aufgestellt werden. Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen.*

*Auf das Plangebiet kommt es zu Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr und Gewerbe. Relevant auf das Plangebiet wirken die ..... L 3018 im Süden und die Katharina-Kemmler-Straße im Osten ein. Die östlich des Plangebietes angedachte Ortsumgehung "B 519 neu" wäre lediglich bei abgeschlossener Genehmigung der Trasse zu berücksichtigen.*

*Im Hinblick auf mögliche Gewerbelärmeinwirkungen stellt sich die Situation wie folgt dar: Im nördlich gelegenen "Sondergebiet Finanzamt"\* ist lediglich der vom Plangebiet wegorientierte Parkplatz nördlich des Verwaltungsgebäudes schalltechnisch relevant. Im Süden des Gebäudes, zum Plangebiet hin, sind dagegen Grünflächen angeordnet. Im nordöstlich gelegenen "Sondergebiet Feuerwehr" sind die Tore der Garagen, Aufstellflächen und Zufahrten für die Einsatzfahrzeuge ebenfalls vom Plangebiet weg, nach Osten zur Katharina-Kemmler-Straße hin orientiert. Durch die jeweils fünfgeschossigen Verwaltungsgebäude von Finanzamt und Feuerwehr sowie durch die Feuerwehrgaragen sind die genannten Emittenten wirksam vom Plangebiet abgeschirmt. Ebenfalls sind vom östlich gegenüber des Plangebietes gelegenen Mitarbeiterparkplatz der Feuerwehr sowie des Amtes für Brandschutz und Rettungswesen aufgrund seiner vergleichsweise geringen Frequentierung nur geringe Emissionen zu erwarten. In gleicher Weise sind die im Südosten gelegene Tierklinik sowie das "Sondergebiet Hilfsdienste und Folgeeinrichtungen" aus Sicht des Schallimmissionsschutzes als unauffällig einzustufen.*

*Einsätze der Feuerwehr sowie von Hilfsdiensten sind gemäß Kap. 7.1 "Ausnahmeregelung für Notsituationen" der TA Lärm /4/ aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht zu beurteilen.*

*Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.*

*Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr und Gewerbe auf das Plangebiet. Falls erforderlich, sollen die Grundlagen für die Bemessung passiver Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden. Grundsätzlich mögliche Lärmschutzmaßnahmen sollen diskutiert werden.“*

Im Ergebnis der Untersuchung wird zusammenfassend festgestellt:

„...“

0.1 Verkehr

*Durch Geräuscheinwirkungen der umliegenden Straßen sind auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.*

0.2 Gewerbe

*Durch Geräuscheinwirkungen aus den umliegenden Gewerbe- und Sondergebieten sind auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/40 dB(A) ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.*

0.3 Passiver Schallschutz

*Im Plangebiet bestehen für Aufenthaltsräume aufgrund der o. g. Orientierungs- und Richtwerteinholung keine erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung gegen Außenlärm. Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, erfüllen auch die Anforderungen an die Luftschalldämmung gegen Außenlärm.*

*Schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind dem Grunde nach nicht erforderlich.*

0.4 Fazit

*Im Plangebiet sind im Hinblick auf Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr und Gewerbe gesunde Wohnverhältnisse ohne zusätzliche Maßnahmen gewahrt.*

*Es sind keine schalltechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich.“*



## 5.7 Technische Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser

Das Wasserdargebot der Stadt Hofheim ist ausreichend. Trinkwasseranschlüsse befinden sich u. a. im Bereich der Gebäude Höchster Straße 2 und der Fichtestraße 32. Die Wasserversorgung kann durch Anschlüsse an das bestehende Netz sichergestellt werden.

### Strom-, Telekommunikation- und Energieversorgung

Versorgungsleitungen verlaufen in der Höchster Straße und auch der Fichtestraße. Art und Umfang der Versorgung und die Leitungsführung sind im weiteren Verlauf mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Bezüglich der Energieversorgung überprüft die HWB derzeit, ob unter Einbeziehung des benachbarten Wohnbestandes eine neue Energieversorgung, z.B. ein Blockheizkraftwerk, auch mit Solaranlagen, zum Einsatz kommen soll.

### Schmutzwasser

In der Höchster Straße befindet sich ein Mischwasserkanal DN 1000. Nach Aussage der Stadtwerke Hofheim, kann das anfallende Schmutzwasser des Baugebietes hier eingeleitet und problemlos entsorgt werden.

### Regenwasser

Im Juli 2021 wurde von der Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH ein Regenwasserkonzept für das Plangebiet erstellt (s. Kapitel 6.4.2 und Anlage 5).

Danach besteht keine Möglichkeit das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder in einen nahen Vorfluter oder Regenabwasserkanal abzuführen. So wird es erforderlich das Regenwasser zu sammeln und gedrosselt in den Mischkanal in der Höchster Straße abzugeben.

## 6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen



Abbildung 5: Rechtsplan, Juli 2021, o. M., Planergruppe ASL

### 6.1 Übergeordnete Planungsziele

Übergeordnetes Ziel der Stadt Hofheim ist es, der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen und insbesondere für den kostengünstigen Wohnungsbau ein adäquates Angebot zu schaffen. Soweit möglich sollen hierzu auch im Rahmen der Innenentwicklung Projekte zur Baulückenschließung und Nachverdichtung verwirklicht werden. Das Grundstück der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, bietet zudem die Chance geförderten Wohnungen für niedrige und mittlere Einkommen zu errichten. Ca. 60 – 70 % der geplanten 60 bis 65 Wohnungen sollen für dieses Marktsegment bereitgestellt werden. Die Wohnungen sollen innerhalb

von vier Einzelgebäuden, die in „aufgelockerter“ Bauweise angeordnet sind, untergebracht werden. Die Gebäude verfügen jeweils über IV Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.



Abbildung 6: Gestaltungskonzept - Aufsichtsplan, Dezember 2020, Planergruppe ASL

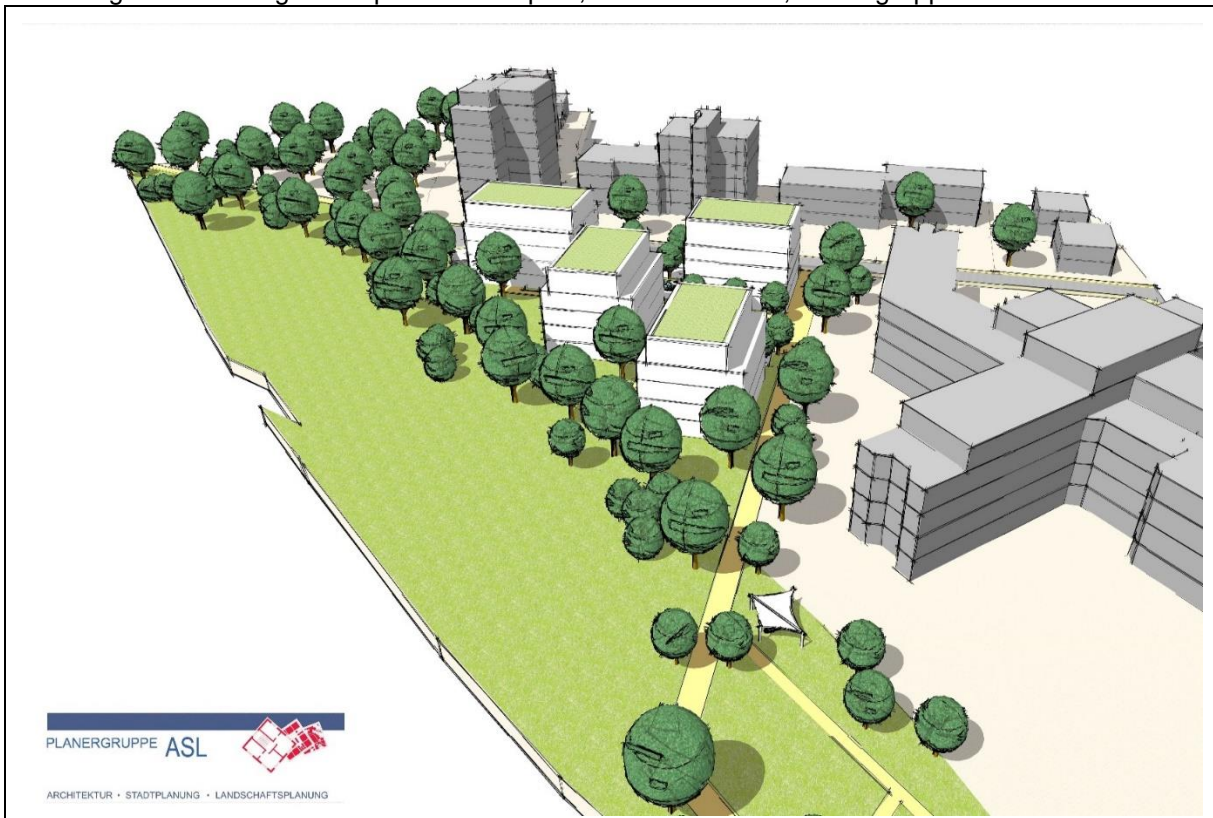


Abbildung 7: Gestaltungskonzept – Perspektive Nordost, Dezember 2020, Planergruppe ASL

Durch die Neubebauung entfallen vorhandene Stellplätze, für die Ersatz in einer geplanten Tiefgarage und auf oberirdischen Stellplatzanlagen geschaffen werden muss.

Der vorhandene Bolz- und Spielplatz hat hohe Bedeutung für Versorgung der Wohnbausiedlung und soll auf eine Fläche östlich des Finanzamtes verlegt werden. Die Zuwegung zu der neuen Freizeitfläche erfolgt über einen Weg auf dem Baugrundstück.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)**

Das Baugrundstück wird von der Höchster Straße aus erschlossen. Das Bebauungskonzept macht eine Verlängerung der Straße und die Errichtung eines neuen Wendehammers (Typ 3 dreiachsiges Müllfahrzeug) erforderlich. Der neue Straßenabschnitt wird in der bestehenden Breite von insgesamt 7,50 m (einseitiger Gehweg, Fahrbahn, Schrammbord) ausgebaut.

Südlich des Wendehammers sind in Senkrechtaufstellung drei öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr vorgesehen.

Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt des, zur Landesstraße führenden, Fußweges wird als solcher gesichert. Die Ausbaubreite beträgt 2,50 m. Eine weitere Fußwegeverbindung ist im Norden des Baugebietes, zwischen der Höchster Straße und dem neuen Spiel- und Bolzplatz, geplant. Der Weg führt über das Baugrundstück der HWB und wird durch ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert (s. hierzu Kapitel 6.5).

Zur Erschließung des Baugrundstückes werden mehrere Ein- und Ausfahrten für die Feuerwehr, die Tiefgarage sowie für die Stellplatzanlagen benötigt. Zur Gewährleistung einer grünen Vorgartenzone werden die zulässige Gesamtbreiten der Ein- und Ausfahrten begrenzt und Stellplatzanlagen ausgeschlossen.

#### Planungsrechtliche Festsetzung:

Allgemein: Die Verkehrsflächen sind unterschieden in Straßenverkehrsflächen und in Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wie Fußweg und Parkplatz.

Höchster Straße: Straßenverkehrsfläche,  
Ausbaubreiten gemäß Bestand, ca. 7,50 m.  
Wendehammer Typ 3

Ruhender Verkehr:	Besondere Verkehrsfläche Zweckbestimmung Parkplatz, 3 Stellplätze
Fußweg:	Besondere Verkehrsfläche Zweckbestimmung Fußweg, Ausbaubreite 2,50 m
Zu- und Ausfahrten:	Entlang der Höchster Straße sind einschließlich von Feuerwehrzufahrten maximal 4 Ein- und Ausfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 25 m zulässig.

## **6.3 Bebauung**

### **6.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### 6.3.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ist zunächst nur eine Wohnbebauung vorgesehen, sollen jedoch für künftige Nutzungsanforderungen (wie z. B. zur Versorgung dienende Läden oder kulturelle und soziale Einrichtungen), die rechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden. Im Bebauungsplan sind daher nach § 4 BauNVO zulässigen, auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, für die sich die Lage und die verkehrliche Erschließung über eine Stichstraße nicht eignet.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA 1: Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

### **6.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### 6.3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19, 20 und 21 a BauNVO)

Die festgesetzte maximale Geschosszahl mit bis zu IV Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss passt sich in die Umgebungsbebauung ein. Ziel der Planung ist ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden. Das festgelegte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher an die Obergrenzen nach der BauNVO.

Die Kompensation der entfallenden Stellplätze erfordert eine über den üblichen Bedarf hinausgehende Stellplatzfläche, sodass eine Erhöhung der zulässigen GRZ (2) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich ist. Im Falle der Errichtung von begrünten Tiefgaragen ist über die festgelegte GFZ (2) von 0,8 hinaus eine weitere Überschreitung vorgesehen.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Allgemein: Die angegebenen Werte der Grundflächen- und der Geschossflächenzahlen und die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Plangebiete WA 1: Geschosszahl max. = IV  
GRZ max. = 0,40  
Die zulässige Grundflächenzahl (2) im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf zu einem maximalen Wert von 0,8 überschritten werden. Im Falle der Errichtung von begrünten Tiefgaragen sind ausnahmsweise darüberhinausgehende Überschreitungen um 0,1 zulässig.  
GFZ max. = 1,20

### **6.3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Aus Gründen der städtebaulichen Verträglichkeit sollen vier freistehende Einzelgebäude in „aufgelockerter“ Bauweise errichtet werden. Konkrete Hochbauentwürfe über die genaue Anordnung und Größe der Gebäude liegen noch nicht vor, sodass es sinnvoll ist, ein großes Baufenster, welches eine Flexibilität ermöglicht, auszuweisen. Zur Absicherung der gewünschten Bauweise mit freistehenden Einzelgebäuden, sind im Rahmen der Definition einer Abweichenden Bauweise maximale Baukörperlängen und –tiefen vorgegeben.

Die überbaubaren Flächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen festgelegt. Städtebauliche Gründe für die Ausweisung von Baulinien liegen nicht vor. Die Abstände zu Höchster Straße betragen 3,50 m, zum Grundstück des Finanzamtes 5,00 m und zur Trasse der geplanten Umgehungsstraße ca. 5,00 m. Bezüglich der Umgehungsstraße ist die Bauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz von Bedeutung. Mit den baulichen Anlagen ist ein Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Im Plan ist daher die geplante Straße mit der Abstandsfläche dargestellt. Diese entspricht ca. dem 5 m-Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA 1:

#### Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der Definition der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Vorgabe, dass nur Einzelhäuser mit einer max. Länge von 22 m und einer max. Tiefe von 16 m zulässig sind.

#### Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 zulässig.

### **6.3.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Das regionalplanerische Ziel ist, in Kapitel 4.1 dargestellt, im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen eine bauliche Dichte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland zu erreichen. Zur Vermeidung von Fehleinschätzungen ist es aus Sicht der Regionalplanung bei kleinen Gebieten sinnvoll bzw. notwendig das vorhandene bauliche



Umfeld in die Betrachtung / Berechnung mit einzubeziehen. Im vorliegenden Fall ist der Untersuchungsraum, der im Süden bis an die Zeilsheimer Straße, im Nordwesten bis an die Niederhofheimer Straße und im Nordosten bis an das bestehende Gewerbegebiet heranreicht, sinnvoll abgegrenzt. In diesem Bereich ist eine typische Mischung verschiedener Gebäudetypen vorzufinden, die das Quartier städtebaulich prägt. Die im Südosten angrenzenden öffentlichen Einrichtungen mit Polizeistation und Sportplatz, wurden hingegen nicht in das Gebiet mit einbezogen, da es sich hier um Einrichtungen für den gesamtstädtischen Bedarf handelt und diese dem Quartier funktional nicht zugeordnet werden können.

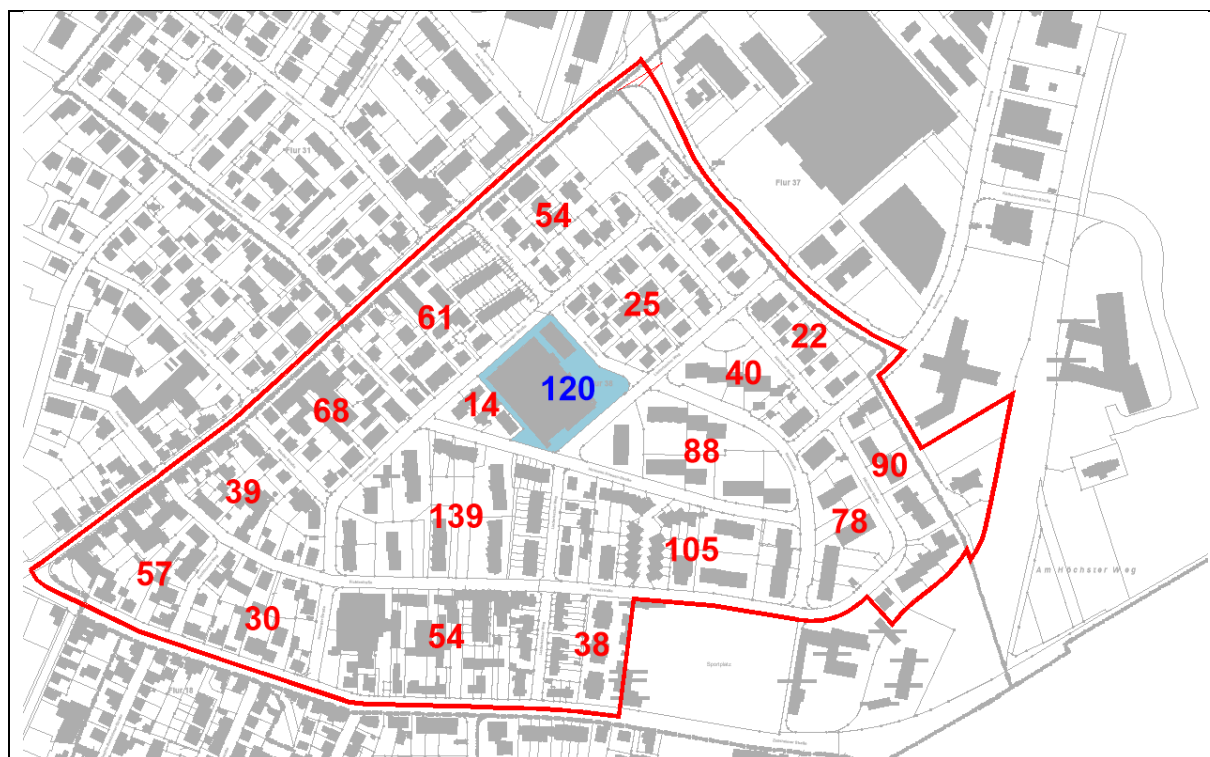


Abbildung 8: Untersuchung der baulichen WE-Dichte, Planergruppe ASL

In dem 22,17 ha großen Gebiet wurden 1.002 Wohneinheiten kartiert. Dies entspricht einer baulichen Dichte von ca. 45 WE / ha Bruttowohnbauland. Die HWB beabsichtigt nach jetzigem Kenntnisstand 60 bis 65 Wohneinheiten zu realisieren. Im Bebauungsplan ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße festgesetzt (maximal eine Wohneinheit / 63 m<sup>2</sup> vollendete Grundstücksfläche), sodass maximal 65 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen können. Somit errechnen sich 1062 Wohneinheiten, bzw. eine bauliche Dichte von ca. 48 Wohneinheiten / ha Bruttowohnbauland. In dem Quartier befindet sich ein größeres Grundstück (in der Karte hellblau markiert) welches derzeit gewerblich genutzt wird. Das ausschließlich durch Wohnen geprägte Umfeld macht perspektivisch eine Wohnbebauung an dieser Stelle wahrscheinlich. Unter der Annahme einer gleichhohen Ausnutzung wie im Bebauungsplangebiet errechnet sich ein Potenzial von zusätzlichen 120 Wohneinheiten, sodass die Anzahl der Wohneinheiten auf 1.182 ansteigen bzw. sich die Wohnungsdichte auf 53 WE / ha Bruttowohnbauland erhöhen würde. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Bestand



die regionalplanerische gewünschte Mindestdichte (45 WE / ha) bereits erreicht wird und mit dem geplanten Baugebiet die zulässige Höchstgrenze (60 WE /ha) durch das Vorhaben im Bebauungsplangebiet nicht erreicht bzw. nicht überschritten wird.

Eine Untergrenze kann im Bebauungsplan rechtsverbindlich nicht festgelegt werden, da das BauGB hierfür keine Instrumente zur Verfügung stellt, bzw. ein Eigentümer letztlich nicht dazu gezwungen werden kann ein Baugrundstück zu bebauen. So muss es bei der vorangegangenen Grundsatzbetrachtung zur Mindestdichte bleiben.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1:                      Innerhalb des Plangebietes WA 1 ist maximal eine Wohneinheit / 63 m<sup>2</sup> vollendete Grundstücksfläche zulässig.

**6.3.5    Höhe der baulichen Anlagen  
           (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung und Dachform nehmen Bezug auf die zulässigen Geschosshöhen. Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird jeweils die angrenzende Verkehrsfläche herangezogen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe leitet sich wie folgt her:

	<b>Gebäudehöhe</b>
4 Vollgeschosse	4 x 3,00 m
1 Staffelgeschoss	1 x 3,00 m
Dach mit Dachneigung bis 20° einschl. Drempel	2,50 m
<b>Summe</b>	<b>17,50 m</b>

Tabelle 2:    Höhe der baulichen Anlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA 1:                      Bezugspunkt  
    Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt der Straßenverkehrsfläche zugeordneten Fassade maßgebend.  
    Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:  
Bezugspunkt bis Schnittpunkt Oberkante Attika oder, falls nicht vorhanden, Hochpunkt Dachhaut.

### **6.3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

Nach Angaben der Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft sind als Ersatz für den Bestand 39 Stellplätze erforderlich. Von diesen sollen 12 neue Stellplätze auf den Bestandsgrundstücken bzw. im Bereich des Wendehammers gebaut / nachgewiesen werden. Für die verbleibenden 27 Stellplätze sind Flächen innerhalb neu anzulegender oberirdischer Parkplätze und innerhalb einer Tiefgarage bereitzustellen. Bezüglich der neuen Wohnungen wird derzeit von einem Bedarf von 79 Stellplätze ausgegangen, sodass auf dem Baugrundstück insgesamt 106 Stellplätze geschaffen werden müssten.

Die HWB plant eine Car-Sharing-Station einzurichten, welche eine Reduzierung der Stellplätze ermöglichen könnte. Die derzeit gültige Stellplatzsatzung enthält hierzu noch keine Regelungen, soll aber in Zukunft an die aktuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sind oberirdische Garagen, Carports und oberirdische Stellplatzanlagen und nur in den überbaubaren Flächen zugelassen.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1:

#### Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Tiefgaragen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

#### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig.

### 6.3.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Flachdächer oder flach geneigte Dächer ordnen sich am besten in die Umgebungsbebauung ein. Bei untergeordneten Gebäuden und Anbauten sind hingegen auch andere Dachneigungen denkbar. Aus gestalterischen, ökologischen und entwässerungstechnischen Gründen sind zudem Dachbegrünungen festgesetzt (vgl. Kapitel Grünordnung).

Neben den Gestaltungsvorgaben zur Dachausbildung werden im Rahmen bauordnungsrechtlicher Festsetzungen Vorgaben für die Gestaltung von Einfriedungen getroffen.

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollen „offen“ gestaltet werden, um Einblicke auf Gärten und Fassaden zu ermöglichen und somit Angsträume zu vermeiden. Für Kleinlebewesen ist auf Durchlässigkeit und Bodenfreiheit zu achten. Zu einer verbesserten Gestaltung des öffentlichen Raums sind zudem Sichtschutzanlagen und / oder Eingrünungen von Mülltonnenstandplätze vorgegeben.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1:

#### **1. Gebäude**

Bei Hauptbaukörpern sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit weniger als 20° zulässig.

#### **2. Einfriedungen**

Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm anzulegen.

Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:

- offen wirkende Metall- oder Holzzäune
- Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:

- blickdichte Einfriedungen, wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien
- Einfriedungen aus Betonformsteinen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

### 3. Mülltonnenstandplätze

Mülltonnenstandplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig. Mülltonnenstandplätze im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind mit Sichtblenden zu verdecken und dauerhaft zu begrünen.

## 6.4 Landschaft und Grünordnung / Regelungen des Abwasserflusses

### 6.4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 6.4.1.1 Straßenbäume

Entlang der Höchster Straße ist die Anpflanzung von 5 Straßenbäumen festgesetzt. Neben der gestalterischen Aufwertung tragen sie u.a. zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Auswahl der Pflanzen soll gemäß der Pflanzliste 1 erfolgen.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Straßenraum: Anpflanzung von Straßenbäumen und straßenbegleitenden Bäumen

Für die im Plan zur Anpflanzung dargestellten Bäume können abweichende Standorte bis zu 5 m gewählt werden. Die zulässige Auswahl beschränkt sich auf die Bäume der Pflanzliste 1.

#### Pflanzliste 1:

Einheimische Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Nichteinheimische Bäume:

Amelanchier arborea „Robin Hill	Felsenbirne
Parrotia persica „Vanesse“	Eisenholzbaum
Zelkova serrata „Musashino“	Japanische Zelkove

Die Bäume sind mind. in der Pflanzqualität Alleebaum, H, Stu 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben dürfen nicht versiegelt

werden. Die Pflanzgrube muss eine Mindestgröße von 15 m<sup>3</sup> aufweisen. Die Baumscheiben sind mit einer Blütmischung einzusäen.

#### 6.4.1.2 Schutz angrenzender Baumbestände

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem Areal des Finanzamtes ein Gehölzsaum bestehend aus 4 Linden, einem Ahorn, einem Pflaumenbaum sowie verschiedenen Sträuchern, wie z.B. Haselnuss, Kornelkirsche und Blutpflaume.

In Abhängigkeit der nachzuweisenden Stellplätze kann es erforderlich werden mit der Tiefgarage an die Grenze heranzurücken, wodurch der Baumbestand potenziell gefährdet ist. Schützenswert sind insbesondere die Linden, von denen drei mit einem Abstand von ca. 2 bis 3 m zur Grenze stehen.

Bezüglich der Ostgrenze ist der Gehölzbestand aufgrund der Bauverbotszone der geplanten Bundesstraße kaum gefährdet. Je nach Planung könnte jedoch eine mögliche Feuerwehrzufahrt zu einer gewissen Beeinträchtigung führen. Betroffen hiervon wären ggf. ein Ahorn sowie eine Hainbuche, letztere jedoch mit einem verwachsenen Habitus, vermutlich gewachsen als Restbestand einer Hecke.

Bei den übrigen Gehölzen handelt es sich um verschiedene Gehölze, wie z.B. Vogelkirschen.

Zum Schutz der Bäume ist ggf. der Einbau eines Wurzelschutzvorhanges in Verbindung mit dem Rückschnitt von Wurzeln und Baumkronen denkbar.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1:

##### Schutz angrenzender Baumbestände

Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzreihen auf benachbarten Flurstücken müssen während der Baumaßnahmen zum Erhalt der Bäume unter Beachtung der DIN 18920 geschützt werden. Während der Baumaßnahme ist ein Bauzaun zu errichten, um Beschädigungen der Bäume und die Ablagerung von Materialien im Traufbereich zu verhindern.

### 6.4.1.3 Begrünung von Hausgärten

Zur Absicherung einer Mindestbegrünung in den Hausgärten werden Festsetzungen zur Anpflanzung von Sträuchern getroffen.

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1:

#### Begrünung von Hausgärten

Nicht befestigte Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sollen überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden. Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelbäume können hierbei in Anrechnung gebracht werden.

Bei Pflanzungen dürfen keine invasiven Arten verwendet werden.

### 6.4.1.4 Artenschutz

Durch die Umsetzung der Maßnahme gehen die vorhandenen Lebensräume verloren. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden durch memo-consulting Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie über das artenschutzrechtlich erforderliche Maß hinaus weitere Maßnahmen formuliert (s. Kapitel 5.4 und Anlage1).

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind im Bebauungsplan die Verwendung heimischer Arten vorgesehen (vgl. Kapitel Straßenbäume und Hausgärten).

Darüber hinaus sind folgende Festsetzungen aufgenommen:

#### **Rechtliche Festsetzungen**

Baugebiet und Umgebung: Artenschutz

Im Plangebiet WA1 oder / und ersatzweise auf benachbarten Grundstücken sind 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten vorzusehen.

Plangebiet WA1:

Im Plangebiet WA1 sind auf einer Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> Blühwiesen und / oder Blührabatten anzulegen.

Bezüglich des Rodungszeitraums für Hecken und Einzelbäume verweist der Bebauungsplan auf die gesetzliche Grundlage des BNatSchG, welche eine Rodung während der Brutzeit ausschließt.

#### Hinweise und Empfehlungen:

Gesamtes Plangebiet: Bezüglich des Artenschutzes ist auf das Bundesnaturschutzgesetz zu verweisen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und aus Artenschutzgründen muss bei der Freimachung des Baugeländes der Rodungszeitraum für Gehölze zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar liegen.

#### **6.4.2 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) in Verbindung mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im Juli 2021 wurde von der Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH ein Regenwasserkonzept für das Plangebiet erstellt (s. Anlage 5) und im Vorfeld mit den Stadtwerken von Hofheim am Taunus abgestimmt.

Der Gutachter fasst folgendes zusammen:

*„Auf der Grundlage des bestehenden städtebaulichen Konzeptes wurde ein Regenwasserkonzept für die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes erstellt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von rund 4.200 Quadratmeter. Das städtebauliche Konzept sieht eine zukünftige Nutzung der Flächen als Wohngebiet vor.*

*Im Vorfeld wurde der anstehende Baugrund im Hinblick auf seine Versickerungsfähigkeit untersucht. Die im Plangebiet vorhandenen quartären Schluffe weisen eine Bodendurchlässigkeit im Bereich von  $2,26 \times 10^{-6}$  Meter pro Sekunde auf. Sie sind für eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung im Plangebiet nur sehr eingeschränkt geeignet. Deswegen wird eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück nicht empfohlen.*

*Das Plangebiet liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone und eines Überschwemmungsgebietes.*



*In der Folge wurde ein Regenwasserkonzept für das Plangebiet entwickelt, mit der Zielsetzung das anfallende Niederschlagswasser durch Elemente der Regenwasserbewirtschaftung so weit möglich vor Ort zu bewirtschaften. Das auf den Dachflächen gesammelte Regenwasser wird durch eine Dachbegrünung verdunstet und zurückgehalten. Weitere befestigte Flächen werden wasserdurchlässig hergestellt und hierdurch ebenfalls Regenwasser zurückgehalten, versickert und verdunstet.*

*Anfallende Restabflüsse werden z. B. in einen zentralen Retentionsspeicher geleitet und daraus gedrosselt auf 10 l/s in den öffentlichen Kanal in der „Höchster Straße“ eingeleitet. Das benötigte Volumen des erforderlichen Rückhaltespeichers wurde überschlägig für das gesamte Einzugsgebiet dimensioniert und beträgt ca. 12 Kubikmeter. ....*

*Bei einer Realisierung des dargestellten Regenwasserkonzeptes in dem Bebauungsplangebiet B-Plan Nr. 143 „Östlich der Höchster Straße“ in Hofheim am Taunus ist die entwässerungstechnische Erschließung für Regenwasser des Plangebietes gesichert.“*

#### 6.4.2.1 Oberflächenbefestigung

Bezüglich der Oberflächenbefestigung ist im Regenwasserkonzept das Ziel formuliert Oberflächen möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

##### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1:

##### Oberflächenbefestigung

Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen, Mülltonnenstandplätze, Terrassen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Darüberhinausgehende Flächen aus Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotter und sonstige Versiegelungen sind unzulässig.

Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

#### 6.4.2.2 Gedrosselte Einleitung von privaten Grundstücksflächen

Die begrenzte Kapazität des Mischwasserkanals macht eine reduzierte Einleitung des Regenwassers in Verbindung mit dem Einbau eines Retentionsspeichers erforderlich.

##### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1: Gedrosselte Einleitung von privaten Grundstücksflächen  
Die Einleitemenge von der Grundstücksfläche ist auf eine Drosselabgabe von 10 l/s für ein 5-jähriges Regenereignis zu reduzieren. Die Fläche der dafür notwendigen Retentionsspeicher ist auf dem privaten Grundstück vorzusehen.

#### 6.4.2.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die überwiegende Fläche des Baugrundstückes soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden. Zur Gewährleistung einer funktionsfähigen Begrünung und eines geregelten Regenabflusses trifft der Bebauungsplan verschiedene Regelungen bezüglich der Versiegelung, der Erdaufschüttung und der Begrünung.

##### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1: Begrünung von Tiefgaragen  
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 60 Zentimeter Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Die Erdaufschüttung über der Drainschicht ist entsprechend ihrer Nutzung in folgenden Dimensionen anzulegen:

Rasen und niedrige Bepflanzung:	60 cm
Hochwachsende Sträucher und Bäume 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 1. und 2. Ordnung:	150 cm

Bei Pflanzungen dürfen keine invasiven Arten verwendet werden.

#### 6.4.2.4 Dachbegrünung

Aufgrund der insgesamt dichten Bebauung ist es klimatisch und hinsichtlich des Regenabflusses sinnvoll Dachbegrünungen vorzusehen.

##### Rechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1: Dachbegrünung  
Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 20° sind ab einer Dachfläche von 10 m<sup>2</sup> zu 90 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke größer 10 cm aufweisen.

#### **6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Verlagerung des Bolzplatzes macht eine Neuordnung der Erschließung erforderlich. Eine Zugangsmöglichkeit besteht von der Katharina-Kemmler-Straße aus. Eine weitere soll über das Baugrundstück ermöglicht werden, sodass eine gute Erreichbarkeit von der bestehenden Siedlung der HWB gewährleistet ist.

##### Rechtliche Festsetzungen:

Plangebiet WA1: Zu Gunsten der Öffentlichkeit mit Gehrechten und zu Gunsten der Stadt Hofheim mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche.

#### **6.6 Ver- und Entsorgung**

##### **6.6.1 Energieversorgung**

Bezüglich der Energieversorgung überprüft die HWB derzeit, ob unter Einbeziehung des benachbarten Wohnbestandes eine neue Energieversorgung, z.B. ein Blockheizkraftwerk, zum Einsatz kommen soll. Inwieweit auch Solaranlagen in einem solchen Versorgungskonzept berücksichtigt werden sollen, ist ebenfalls Bestandteil der Prüfung.

Zwingende Festsetzungen von Solaranlagen oder eines Blockheizkraftwerkes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zielführend, da sie ggf. zur Unwirtschaftlichkeit anderer, ökologisch gleichwertiger oder besserer Lösungen führen könnten.

### **6.6.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Ggf. erforderliche Standorte für Trafostationen sind im weiteren Planungsablauf zu klären.

### **6.6.3 Wasserversorgung**

Das Wasserdargebot nach Aussage der Stadtwerke für die Versorgung des Baugebietes ausreichend. Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes hierzu sind nicht erforderlich.

### **6.6.4 Entwässerung**

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Abwasserkanal in der Höchster Straße geleitet werden.

Bezüglich des Niederschlagsabwassers vgl. Kapitel 6.4.2.

## **6.7 Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

Bezüglich des möglichen Vorkommens von Bodendenkmälern, des Umgangs mit dem Boden, der vorgefundenen anthropogenen Fremdanteile im Boden mit der Kriminalprävention sowie möglicher Kampfmittelfunde enthält der Bebauungsplan nachfolgende Hinweise:

### Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Gesamtes Plangebiet:

#### Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG. Funde und Fundstellen sind bis zu einer

Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Gesamtes Plangebiet:

#### Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. 41.1) zu informieren.

Beim Einbau von Materialien und Stoffen zur Sicherstellung einer ausreichenden Tragfähigkeit ist das Verschlechterungsverbot zu beachten. Es dürfen keine Materialien mit einer schlechteren Qualität als Z1.1 nach LAGA Verwendung finden.

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht weiter zu verwenden.

Gesamtes Plangebiet:

#### Abfallwirtschaft

Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.092018) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, E-Mail (Abfallwirtschaft-Wi@rdpa.hessen.de) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht

bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) – Umwelt – Abfall– Bau- und Gewerbeabfall

Gesamtes Plangebiet:

#### Kriminalprävention

Die Beratungsstellen der Polizei bieten kostenlose Beratungen für Bauherren und Architekten zur Kriminalprävention an.

Bezüglich des möglichen Vorkommens von Kampfmitteln, teil das Regierungspräsidium Darmstadt am 07.05.2021 mit, dass kein begründeter Verdacht bezüglich Bombenblindgängern gegeben und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist.

#### Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Gesamtes Plangebiet:

#### Kampfmittelfunde

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

#### Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Gesamtes Plangebiet:

#### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung auf privaten Grundstücken

Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin).

Insbesondere an der östlichen Grenze zur freien Landschaft sollten Lichtquellen nicht auf den Gehölzsaum und die angrenzenden Felder gerichtet werden. Auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtung vom Bundesamt für Naturschutz, BfN Skripten 543, 2019“ wird verwiesen.

Gesamtes Plangebiet:

## Vogelschlag – Glasfassaden

Im Plangebiet sind größere Glasfassaden gegen Vogelanzflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und/oder entspiegelten Scheiben erfolgen.

## 7. Auswirkungen der Maßnahme auf die Schutzgüter

### 7.1 Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes RheinMain

Für die Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes hat der Regionalverband RheinMain ein automatisches Verfahren zur strategischen Umweltprüfung entwickelt.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet wird gemäß der strategischen Umweltprüfung des RegFNP als erheblich (Planfläche 3,6 und Wirkzone 1,9 bewertet). Restriktionen bestehen hingegen nicht.

### Umweltprüfung:

#### Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 143 "Östlich der Höchster Straße" in Hofheim a. Ts., Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 26.04.2021, Programmversion 7.0.0

**Kommune/Ortsteil:** Hofheim am Taunus/Hofheim  
**Realnutzung (Stand 2016):** 9050 Gehölz, 6250 Innerörtl. Straße, 6380 Garage, 9990 Freifläche, 5900 Verkehrsgrün, 2050 Land  
**Vorgesehene Nutzung:** Wohnbaufläche, geplant  
**Flur:** 37  
**Größe der Planfläche:** 0,4 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011):** Gemischte Baufläche, Bestand, Sonstige Sonderbaufläche, Bestand, Parkanlage  
**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage, Gebüsch, Feldgehölz, Buschwerk, Hecke, Hohlweg

#### Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbar 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.



Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.


Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	3,5
Wirkzone	0	1,9

#### Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich  
[1] erheblich ( $\geq 1,0$  Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)  
[2] sehr erheblich ( $\geq 6,0$  Konflikte gemittelt über die Fläche)  
[3] sehr erheblich ( $\geq 0,5$  Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Befliegung Hessen Stand 2015



#### Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)



# 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Laermschutzbereich	.....0 m	FFHGebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emittierende Betriebe	..300 m	Biotope	..300 m
Gasferlleitungen	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	.	.
<b>Boden und Fläche</b>		<b>Wasser</b>	
Altlasten	..100 m	Gewaesserzustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FlieSSStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuersiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
<b>Landschaft und Erholung</b>		<b>Luft und Klima</b>	
Forstschutzgebiete	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Wald	..300 m	Bioklima	.....0 m
Naturpark	..300 m	.	.
Landschaftsbild	..300 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
Sichtbarkeit	1000 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		.	.
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	.

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

**Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG**

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 2%

Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Außenbereich),

Pot. geschützt gem. § 13 (1) HAGBNatSchG (Streuobst gem. HBK im Außenbereich)



### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

**Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 44% (0,2 ha)

L DEN (0-24 Uhr): >55-60 dB(A)



**Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)**

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 43% (0,2 ha)

Innerörtl. Straße, Verkehrsgrün, Garage

**Wirkzone (100):** Betroffener Flächenanteil 16%

Garage, Gemeinbedarf, diverse, Verkehrsgrün, Innerörtl. Straße



**Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)**

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 28%

Handel und Dienstl., Landw. Hof, Landesstraße, Land, Industrie u. Gewerbe, Berufsfeuerwehr, Baumarkt, Polizei



### Biotope

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 5% (< 0,1 ha)

Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK)

**Wirkzone (300):** Betroffener Flächenanteil 10%

Besonders wertvoll (Streuobstwiese mit Fettwiese, Fettweide gem. LP im Innenbereich), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Wertvoll (Obstplantage gem. LP), Besonders wertvoll (Gehölze trockener bis frischer Standorte gem. HBK), Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP)



<p><b>Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen</b>  <b>Wirkzone (300):</b> Betroffener Flächenanteil 8%  Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population</p> <p><b>Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad &lt; 25 %)</b>  <b>Planfläche:</b> Betroffener Flächenanteil 59% (0,2 ha)  sonstige Grünfläche (Versiegelungsgrad &lt; 10 %), Gartenland (Versiegelungsgrad &lt; 10 %)</p> <p><b>Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50)</b>  <b>Wirkzone (100):</b> Betroffener Flächenanteil 27%  sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen)</p> <p><b>Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt</b>  <b>Planfläche:</b> Betroffener Flächenanteil 2% (&lt; 0,1 ha)  Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung</p> <p><b>Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)</b>  <b>Planfläche:</b> Betroffener Flächenanteil 100% (0,4 ha)  sehr hohe Wärmebelastung (&gt; 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (&gt; 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)</p> <p><b>Naturpark</b>  <b>Planfläche:</b> Betroffener Flächenanteil 100% (0,4 ha)  Hochtaunus  <b>Wirkzone (300):</b> Betroffener Flächenanteil 100%  Hochtaunus</p>	
<h3>3. Voraussichtliche Auswirkungen</h3> <p><b>3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben</b>  Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Straßenlärmmmissionsbelastung  (Wirkfaktoren: Wärmebelastung, Lärmimmissionen)</p> <p><b>3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)</b>  <b>Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung</b>  für Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt  (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)</p> <p><b>Flächen- und Funktionsverluste</b>  für Naturpark, Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad &lt; 25 %)  (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)</p> <p><b>3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)</b>  <b>Funktionsbeeinträchtigung</b>  für Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen Naturpark, Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD50), Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Hinweise auf naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen</p>	

Abbildung 9: Umweltprüfung Konfliktanalyse zum Plangebiet, Internetabfrage Interaktive Umweltprüfung (Web SUP) beim Regionalverband FrankfurtRheinMain vom 18.01.2021

## 7.2 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 7.2.1 Flächenverbrauch – Maßnahme

Im Plangebiet sind derzeit 288 m<sup>2</sup> durch Bauwerke und 1.920 m<sup>2</sup> durch befestigte Straßen und Wege versiegelt. Dies entspricht bei einer Gesamtfläche von 2.208 m<sup>2</sup> einer Versiegelung von ca. 44,0 % (siehe auch Tabelle 1).

<b>Planung</b>					
<b>Biotoptyp</b>	<b>versiegelt</b>	<b>teilversiegelt</b>	<b>unversiegelt</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>Anteil in %</b>
Gartenfläche			413	413	8,2%
				412	8,2%
begrünte Tiefgarage		412			
Gebäude	1.650			4.192	83,6%
Versiegelte Freifläche	1.650				
Straßenverkehrsfläche	771				
Parkplatz	87				
Fußweg	35				
<b>Summe</b>	<b>4.192</b>	<b>412</b>	<b>413</b>	<b>5.017</b>	<b>100,0%</b>

Tabelle 3: Nutzungstypen Planung, Planergruppe ASL, April 2020

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können insgesamt 4.192 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Damit erhöht sich der Versiegelungsgrad auf ca. 83,6 %. Auf dieser Fläche kommt es zum Verlust der Bodenfunktion (z. B. Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt).

## 7.2.2 Flora

Von den vorhandenen Biotopstrukturen wird nichts erhalten. Als besonders schützenswert wurden diese nicht eingestuft.

Als Ausgleich für den Verlust der Bäume und Sträucher werden Festsetzungen zur Pflanzung und Begrünung der privaten Freiflächen getroffen. Zudem stellen die zu begrünenden Dachflächen und Tiefgaragen potenzielle Standorte für Pflanzen dar.

Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes.

## 7.2.3 Fauna

Durch die Umsetzung der Maßnahme gehen die vorhandenen Lebensräume verloren. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden durch den Gutachter (s. Anlage 1) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, die in dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Umsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt. Zudem stellen die zu begrünenden Freiflächen mit Blühflächen, Tiefgaragen und Dachflächen Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere dar.

#### **7.2.4 Boden**

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes können max. zusätzlich ca. 1.984 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Die teilversiegelten Flächen reduzieren sich hingegen um 521 m<sup>2</sup>.

Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird, bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau des Bodens verändert.

Im Bereich der Arbeitsräume ist mit einer baubedingten Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Im Zuge der Anlage der Grünflächen wird der Boden entsprechend vorbereitet. Dazu gehört auch eine Lockerung des Bodens. Die Bodenfunktion bleibt in den Grünflächen somit erhalten und wird durch die dauerhafte Vegetationsdecke vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt.

Innerhalb des Plangebietes werden zu begrünenden Freiflächen inkl. Tiefgaragen- und Dachbegrünung festgesetzt. Dies wirkt sich positiv auf die Bodenfunktion aus und trägt dazu bei diese auf den Flächen zu schützen.

#### **7.2.5 Wasser / Abwasser**

Aus der Baumaßnahme resultiert die Reduktion der Versickerungsflächen.

Die geplanten Dachbegrünungen auf den Gebäuden (in einer Größenordnung von ca. 1.000 m<sup>2</sup>) sowie der geplanten Begrünung der Tiefgarage tragen zu einer örtlichen Verdunstung des Niederschlagswassers bei. Weiterhin ermöglicht das Konzept bei Starkregenereignissen die Niederschlagsabflussspitzen zu reduzieren und über Retentionsspeicher gedrosselt in die Kanalisation abzuleiten.

#### **7.2.6 Klima / Luft**

Jede zusätzliche Flächenversiegelung bedingt kleinklimatische Veränderungen. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpiration, Minderung des Sauerstoffgehaltes und vermehrter Staubgehalt

ist die Folge. Dazu kommen die zusätzlichen Belastungen der Luft durch die betriebsbedingten Immissionen.

Die Pflanzungen jeder Art sowie die Tiefgaragen- und Dachbegrünungen haben eine ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima (u.a. Temperaturminderung durch CO<sub>2</sub> Assimilation, Staubbindung, Schattenspende, Sauerstofflieferant, Verdunstung, Luftfilter).

Die Begrünungsmaßnahmen erhöhen den dauerhaften Grünflächenanteil mit seinen positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Das Kleinklima wird durch die Maßnahme somit nicht maßgeblich beeinträchtigt.

### **7.2.7 Mensch / Erholung**

Die Wegeverbindungen in die Umgebung bleiben erhalten. Der Spiel- und Bolzplatz wird verlagert und kann in seiner Funktion und Ausstattung verbessert und erneuert werden.

Die Begrünung von den Freiflächen sowie der Tiefgaragen und Dachflächen bewirkt eine Verbesserung des Wohnumfeldes des Menschen.

Es kommt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

### **7.2.8 Orts- und Landschaftsbild**

Bei der Bebauung handelt es sich um eine Nachverdichtung im bebauten Bereich. Solange die Umgehungsstraße der B 519 nicht gebaut wird und die Grünstrukturen östlich des Plangebietes erhalten bleiben wird sich das Ortsbild nicht unmittelbar ändern. Die Eingriffe in die Vegetation im Bereich des geplanten Spiel- und Bolzplatzes werden aufgrund der unmittelbar westlich und östlich anschließenden Bebauung (Finanzamt und Feuerwehr) ebenfalls keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

### **7.2.9. Sonstige Wirkfaktoren**

Sonstige Wirkfaktoren sind derzeit nicht bekannt.

### **7.2.10 Wechselwirkung**

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern Wechselbezüge. Insbesondere der Faktor Boden mit Schutzgut Wasser. Die Biotopstrukturen als potenzielle Lebensräume stehen in direkter Beziehung zu der Fauna.

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende relevante Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### **7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen**

#### **7.3.1 Mensch – Gesundheit**

Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Außerdem bereichern sie das Orts- und Landschaftsbild.

#### **7.3.2 Flora**

Die Begrünung der Freiflächen inkl. Festsetzungen zu Baumpflanzungen und Tiefgaragen- und Dachbegrünungen minimieren und kompensieren den Eingriff.

Zur Bepflanzung der Freiflächen werden heimische Pflanzen und Blühflächen festgesetzt. Zudem wird bestimmt, dass keine invasiven Arten bei Pflanzungen verwendet werden dürfen.

#### **7.3.3 Fauna**

Laut des artenschutzrechtlichen Gutachtens (siehe Anlage 1) wird bei der Durchführung von verschiedenen Maßnahmen keine Tierart negativ beeinträchtigt.

#### **7.3.4 Boden**

Zusätzliche Versiegelungen führen zum Verlust der Bodenfunktion.

Als Vermeidungsmaßnahme wird in den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes auf den sachgerechten Umgang mit Oberboden verwiesen. Darin heißt es: „Bodenschutz: Zum

Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht weiter zu verwenden“. Den Zielen zum Schutz des Bodens aus den übergeordneten Planungen wird damit entsprochen.

Zur Minimierung des Verlustes der Bodenfunktion sind Hinweise mit Angaben zum Umgang mit dem Oberboden getroffen.

Die Festsetzungen von Pflanzungen wirken sich u.a. positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

### **7.3.5 Wasser**

Durch die geplante Regenwasserregie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert.

### **7.3.6 Klima – Luft**

Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen, u.a. auch die Tiefgaragen- und Dachbegrünung, erhöht den Grünanteil und gleicht den Verlust an Vegetationsflächen aus.

### **7.3.7 Landschaftsbild**

Die festgesetzten Vegetationsstrukturen, z.B. Form von Einzelbäumen prägen das Ortsbild und erhöhen den Erlebniswert.

### **7.3.8 Erholung**

Durch die Anlagen eines neuen Bolz- und Spielplatzes bleibt die Erholungsfunktion des Gebietes gesichert.

## 8. Planstatistik

		Fläche m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>
Bauflächen			
	Allgemeines Wohngebiet	4.124	4.124
Verkehrsflächen			893
	Straßenverkehrsfläche	771	
	Parkplatz	87	
	Fußweg	35	
<b>Summe</b>		<b>5.017</b>	<b>5.017</b>

Tabelle 4: Baugebiet Flächenanteile

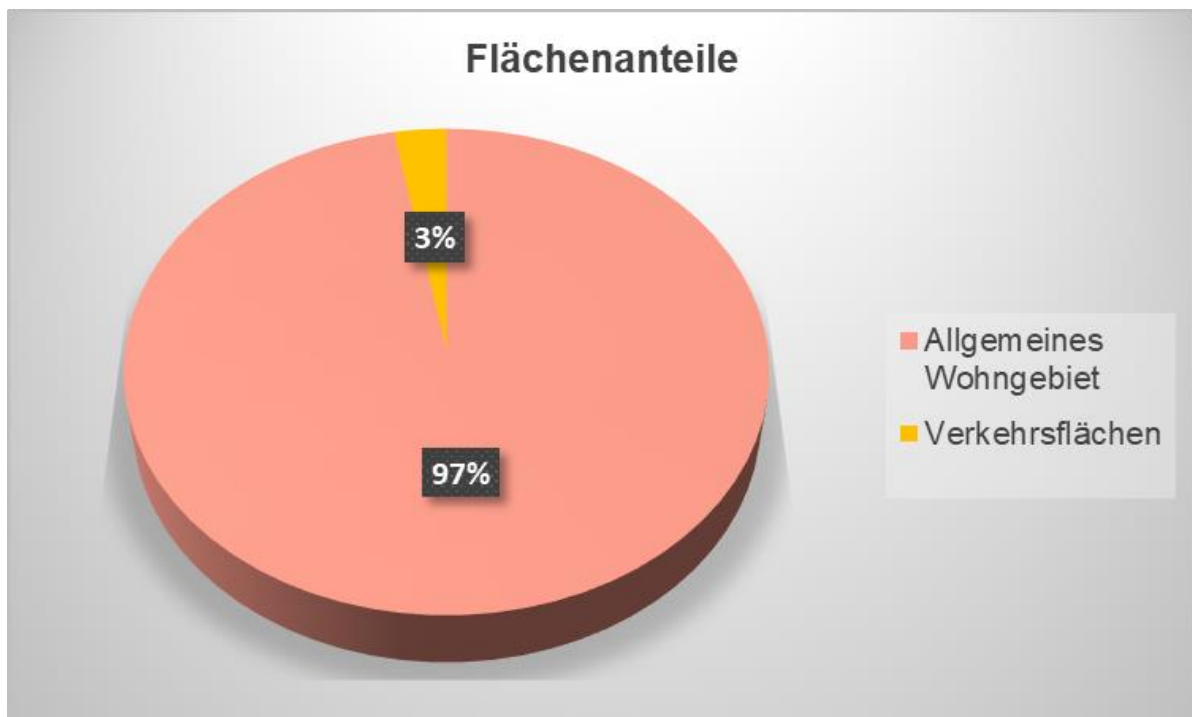


Abbildung 10: Diagramm Baugebiet Flächenanteile



Literatur:

- (Lit. 1) Geologie-Viewer Hessen, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- (Lit. 2) Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgeber: Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Juli 2014
- (Lit. 3) Umweltatlas Hessen, Geoportal Hessen