

Erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans XVIII 'Südanbindung' der Stadt Hochheim am Main

Begründung:

1. Planungsanlaß:

Für das Gebiet der Neckarstraße (Südanbindung) besteht ein seit dem 29. Juni 1979 rechtskräftiger einfacher Bebauungsplan, der den Geltungsbereich der vereinfachten Änderung einbezieht, obwohl er seinerzeit für Zwecke des Straßenbaus nicht benötigt wurde und auch über keine festgesetzte Grundnutzung verfügt.

Diese Fläche, die zwischen den Bundesbahngleisanlagen und der im Einschnitt verlaufenden Neckarstraße liegt, ist unbebaut und nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans des Umlandverbandes Frankfurt als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Die große Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken und die Tatsache, daß entsprechende Flächen in Hochheim nicht mehr verfügbar sind, sind der Planungsanlaß, auch diese relativ geringe Restfläche durch Bebauungsplanung für eine gewerbliche Nutzung verfügbar zu machen.

2. Plangeltungsbereich:

Der Bebauungsplan umfaßt lediglich ein Grundstück mit einer Größe von ca. 3.500 qm. Dieses Grundstück liegt zwischen den Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn im Norden und der Neckarstraße mit ihren Böschungsflächen im Süden. Östlich grenzt eine relativ schmale, aufgrund ihrer Größe nicht bebaubare Grundstücksfläche an.

3. Übergeordnete Planungen:

Sowohl der Regionale Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen als auch der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellen den Planbereich als Siedlungserweiterung bzw. gewerbliche Baufläche dar.

4. Planlage:

Der Planbereich liegt peripher am nordwestlichen Ende der sogenannten Hochheimer Südstadt in unmittelbarer Nähe des Mainvorlandes. Durch die Lage südlich der Bahnlinie ist keinerlei Beziehung zu den Bauflächen der Kernstadt gegeben. Zudem ist der Planbereich allseitig von Verkehrsflächen umgeben. Aufgrund dieser Ablegenheit der Fläche sind im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung Probleme des Immissionsschutzes nicht zu erwarten.

5. Planinhalt:

Das Grundstück im Plangeltungsbereich soll einer gewerblichen Nutzung nach § 8 Baunutzungsverordnung zugeführt werden. Um zu gewährleisten, daß die Baufläche ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, wird von der Möglichkeit des Ausflusses von Vergnügungsstätten Gebrauch gemacht. Im Planbereich sind somit nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe regelmäßig zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 8 (3) Baunutzungsverordnung werden ebenfalls nicht eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sowie durch Festsetzung der Gebäudehöhe geregelt, damit ist eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich.

Die Bauflächen auf dem nahezu dreieckig zugeschnittenen Grundstück werden so festgelegt, daß eine ausreichende Breite für die zulässigen baulichen Anlagen gewährleistet wird.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird für eine Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild gesorgt.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt auf einer eigens dafür ausgewiesenen Fläche im östlichen Anschluß an die Baufläche.

6. Landschaftsplanung:

Ein Landschaftsplan nach § 4 Hess. Naturschutzgesetz mit Bestandsanalyse und -bewertung wurde vom Landschaftsbüro Beuerlein & Baumgartner, Frankfurt, aufgestellt. Seine wesentlichen Inhalte werden im folgenden auszugsweise zitiert:

'Naturräumlich befindet sich das Plangebiet in der Hochheimer Mainaue, einer Untereinheit der Rhein-Main-Niederung (Untermainebene). Allgemein zeichnet sich der Bereich durch sandige, relativ nährstoffarme Böden aus.

Der Mainaue kommt klimatisch eine große regionale Bedeutung als Kaltluftabflußbahn zu. Diese Funktion ist jedoch für das Plangebiet aufgrund seiner Lage zwischen bestehender, quer zum Luftstrom angeordneter Bebauung, dem Hochwasserdamm und der Autobahn nur von untergeordneter Bedeutung.

Die Schadstoffbelastung der Luft ist sehr hoch, worauf die Einteilung in die Flechtenzone 1 bis 50 (innere Übergangszone) der lufthygienisch-meteorologischen Modelluntersuchung in der Region Untermain hinweist.

Eine topographische Veränderung hat sich durch den erst im letzten Jahr abgeschlossenen Bau der Neckarstraße (Südanbindung) ergeben, die einen Geländeeinschnitt von bis zu 6,50 m erforderte, um die Bahnlinie unterqueren zu können.

An baulichen Einrichtungen brachte dies neben in die Böschung eingelassenen Dichtwänden auch den Bau eines Pumpwerkes im Bereich der Bahnunterquerung mit sich.

Die gesamte Hochheimer Mainaue und das am Hang gelegene Weinbaugebiet sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, wobei die Hochheimer Südstadt einschließlich des Plangebietes ausgeklammert sind.'

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze verläuft entlang des Maindammes, der Autobahn und der Eisenbahnlinie.

Das Plangebiet befindet sich, wie der Großteil der westlichen Hochheimer Gemarkung, im Wasserschutzgebiet Zone III der weiter Main-abwärts gelegenen Trinkwassergewinnungsanlagen.

Aus alten Luftbildern (Befliegung Mai 1960) geht die frühere Nutzung des Plangebietes hervor:

Die kleinteilig parzellierten Flächen wurden überwiegend ackerbaulich genutzt, dazwischen waren vor allem im Nordosten Parzellen mit dichtem Obstbaumbestand eingelagert. Vor allem Obstwiesen und -gärten füllten auch die Flächen bis zu den wenigen Häusern im Bahnhofsbereich, aus denen die Südstadt damals bestand.

Überwiegend aus kurzlebigen Pionierarten bestehen die lückigen Ruderalgesellschaften zwischen Bahnlinie und Neckarstraße und auf der südlich davon gelegenen, aufgefüllten Fläche.

Gesäumt wird die Fläche entlang der Bahn von einer Baumreihe aus Pyramidenpappeln. Als landschaftsfremder, noch relativ junger Gehölzbestand kommt ihm keine zwingende Schutzwürdigkeit zu.

Im Zuge des Baues der Neckarstraße (Südanbindung) wurden die bis zu 6,50 m hohen, zum Teil durch Bermen gegliederten Böschungen mit Gehölzen bepflanzt oder eingesät. Die mit Landschaftsrasemischung eingesäten Flächen werden, begünstigt durch die extensive Pflege, zunehmend mit Ruderalarten durchsetzt. Von den Gehölzen werden insbesondere die Einzelbäume und die standortgerechten Sträucher im Laufe ihres Wachstums ökologische Bedeutung erlangen.

Die landschaftsplanerische Analyse und Bewertung des Plangebietes steht der geplanten Ausweisung von Gewerbeflächen nicht grundsätzlich entgegen, zumal sich der Bereich infolge seiner Lage als 'Restfläche' zwischen Bahn, Autobahn und Maindamm zur Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes anbietet.

Um den Eingriff jedoch möglichst gering zu halten, ergeben sich folgende Planungsziele:

1. Weitestgehende Vermeidung von Flächenversiegelung durch entsprechende Festsetzungen (Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, hoher Anteil von zu begrünenden Flächen).
2. Milderung der negativen Auswirkungen von Flächenversiegelung (verminderte Grundwasserbildung, Hochwasserverschärfung, ...) durch dezentrale Speicher- und Versickerungseinrichtungen für Oberflächenwasser.
3. Landschaftsgerechte Einbindung und möglichst starke Durchgrünung der neuen Gewerbeflächen durch Ausweisung von zu begrünenden Flächen und Pflanzfestsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten für die überbaubaren Grundstücksflächen eine Reihe von Maßnahmen, die die Auswirkungen der Bebauung auf das Gebiet minimieren sollen. Es sind dies insbesondere:

- Fassadenbegrünung,
- begrünen der Stellplätze mit Bäumen,
- dezentrale Oberflächenwasserentsorgung,
- Begrünung bzw. wasserdurchlässige Befestigung nicht überbaubarer Flächen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes teilen sich auf in:

- Flächen zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen.

Für die Teilfläche zwischen Bahn und Neckarstraße ist unter Einbeziehung der vorhandenen Pyramidenpappeln ein fünf Meter breiter Gehölzsaum entlang der Bahnlinie vorgesehen, wobei der Erhalt der nicht landschaftsgerechten und noch relativ jungen Pappeln nicht zwingend vorgeschrieben wird.

7. Erschließung:

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Neckarstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gewährleistet.

Die Ableitung des Abwassers erfolgt, soweit es sich um Oberflächenwasser handelt, überwiegend über Sicker- und Rückhalteeinrichtungen gemäß Planfestsetzung.

Im Plangebiet verläuft eine Gasleitung, die nach Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen verlegt werden kann. Sie stellt nach Verlegung zur Bahnlinie hin kein Hindernis für die Bebauung dar.

8. Kosten:

Durch die Bebauungsplanänderung werden der Stadt Hochheim am Main voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Hochheim am Main, den 12. Juli 1990

Der Magistrat der Stadt Hochheim am Main


(Simon)

Erster Stadtrat

Planverfasser:

Kreisausschuß des Main-Taunus-Kreises
- Bauaufsicht und Ortsplanung -