

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN
NR. XXIV

DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

FÜR DAS GEBIET
"NECKARSTRASSE"

STAND: AUGUST 1992

1. Planungsanlaß

Die Stadt Hochheim am Main verfügt nach dem Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt über zwei Schwerpunkte gewerblicher Ansiedlungen in ihrem Stadtgebiet. Der erste Schwerpunkt befindet sich am Ortsrand der Siedlungsfläche an der Frankfurter Straße (ehemals B 40). Die dort vorhandenen Gewerbeflächen sind bauleitplanerisch erfaßt und stehen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben nicht mehr zur Verfügung. Der zweite Schwerpunkt gewerblicher Ansiedlungen befindet sich in der Südstadt. Für die dort vorhandenen Gewerbeflächen bestehen teilweise Bebauungspläne. Sie sind ebenfalls überwiegend besiedelt und in der Hand weniger einzelner Grundstückseigentümer. Nach dem Flächennutzungsplan verbleibt lediglich eine noch unbebaute Gewerbefläche zwischen der BAB A 671 und dem bestehenden Gewerbegebiet. Diese rund 2,8 ha große Fläche ist die letzte größere Fläche, die zur Ansiedlung zur Verfügung steht.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Gebietes und seiner Nähe zu den Wirtschaftszentren des Verdichtungsgebietes besteht seit Jahren auch in Hochheim am Main eine große Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken. Die Stadt Hochheim am Main will dieser Nachfrage gerecht werden und durch Aufstellung eines Bebauungsplanes die Grundlagen zur Bebauung schaffen.

2. Plangeltungsbereich

Der Bebauungsplan umfaßt die gesamte noch unbebaute, nach dem Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche zwischen BAB A 671, Neckarstraße, Baugrundstück Flurstück 60/7 und dem Maindamm. Im Plan ebenfalls enthalten ist die Verkehrsfläche der Neckarstraße.

3. Übergeordnete Planungen

Sowohl der Regionale Raumordnungsplan für die Planungsregion Südhessen als auch der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellen die Baugebietsfläche als Gewerbliche Siedlungsfläche/Baufläche dar.

4. Lage im Siedlungsbereich

Die Baugebietsfläche liegt in der Südstadt der Stadt Hochheim am Main, südlich der S-Bahn-Linie in unmittelbarer Nähe des Main-Vorlandes ohne baulichen Zusammenhang zur Hochheimer Innenstadt. Sie ist von den Verkehrsflächen, bestehenden Gewerbegebieten und der markanten Linie des Main-Dammes (Hochwasserdamm) umschlossen. Aufgrund der Abgelegenheit der Fläche sind im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung Probleme des Immissionsschutzes nicht zu erwarten. Flächen, die eines Schutzes vor Immissionen bedürfen (Lärm, Gas- und Staub) grenzen nicht unmittelbar an.

5. Planinhalt

Das Baugebiet soll einer gewerblichen Nutzung nach § 8 BauNVO zugeführt werden. Um zu gewährleisten, daß die Baufläche ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, wird von der Möglichkeit des Ausschlusses von Vergnügungsstätten Gebrauch gemacht. Im Gebiet sind somit nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe regelmäßig zugelassen. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht eingeschränkt. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus dem Gebietsumfeld abgeleitet. Im Hinblick auf die zur BAB A 671 einzuhaltende Bauverbotszone wird mit 0,6 eine entsprechend große Grundflächenzahl ausgewiesen. In Abhängigkeit von der Höhenentwicklung benachbarter Gebiete werden Trauf- und Firsthöhe sowie die Geschoßflächenzahl entsprechend festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird garantiert, daß eine in der Höhe dem östlich angrenzenden Gebiet vergleichbare Baustruktur entsteht. Die Erschließung der Gewerbegebietsteilflächen südlich der Neckarstraße erfolgt über die Neckarstraße an einem im Bebauungsplan fixierten Punkt, der sich aufgrund der Höhenlage der Neckarstraße ergibt.

In einem Raumordnungsverfahren nach § 8 Abs. 3 HeLPlG wurde für die Gasmessregelstation die Standortentscheidung für die Lage im Gewerbegebiet östlich der BAB A 671 getroffen. Eine unmittelbar am Maindamm gelegene, rd. 2000 m² große Fläche wird für die öffentliche Versorgungsanlage vorgehalten. Sie ist aus dem Gewerbegebiet somit ausgesondert. Für diese Teilfläche gelten Höhenbeschränkungen in Abhängigkeit von der projektierten Anlage. Eine weitere Versorgungsfläche ist in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes für ein Straßenbaupumpwerk festgesetzt.

6. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan ist erstellt und mittels Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Eingehende Erläuterung und Begründung zu diesen, unter Textziffer 6. und 7. im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind dieser Begründung als Erläuterungstext zum Landschaftsplan vom Oktober 1989 beigegeben. Weiterhin liegt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom September 1990 als Anlage bei.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Neckarstraße erschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gewährleistet. Die Ableitung des Abwassers erfolgt, soweit es sich um Oberflächenwasser handelt, für den größten Teil der Baugebietsfläche gemäß Textfestsetzung 7.4 über Sicker- und Rückhalteeinrichtungen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den bestehenden Hauptsammler West östlich der BAB oder entlang des Maindammes gesichert.

8. Immissionsschutz

Südlich der Neckarstraße wurden bei Baugrunduntersuchungen im Januar 1990 Kontaminationen des Geländes festgestellt. Aufgrund der Ergebnisse aus der ersten Bodenuntersuchung wurden vom Bauherrn weiterführende Boden- und Grundwasseruntersuchungen beauftragt. Nach dieser zweiten Untersuchungsphase wurde das Wasserwirtschaftsamt als fachtechnische Behörde eingeschaltet. Nach verschiedenen Abstimmungsgesprächen wurden weitere Untersuchungsmaßnahmen gefordert und durchgeführt, um für den Standort eine Gefährdungsabschätzung vornehmen zu können. Aufgrund der Ergebnisse wurde vom Wasserwirtschaftsamt eine Teilsanierung für notwendig befunden.

Zusammenfassend ergab die Untersuchung des Grundwassers eine Kontamination mit leicht flüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (CKW), Mineralölen und Schwermetallen; letztere waren auch in neun von insgesamt 72 Bodenproben nachweisbar. Auch die Bodenluftproben ergaben zum Teil über den Nachweisgrenzen liegende CKW-Gehalte, die durch eine Kontamination des Grundwassers hervorgerufen werden.

Als durchzuführende Maßnahmen legte das Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden mit Bescheid vom 31.05.1990 (Az.: VI/SMo-79n 08 (1539/90) folgendes fest:

a) Grundwasser:

- Beauftragung eines fachkundigen Institutes mit der Erstellung eines Konzeptes für die Grundwassersanierung.
- Sanierungsziel: CKW-Eliminierung (kleiner/gleich Grenzwert der Trinkwasserverordnung), desgleichen für die Mineralölkontamination.

Bezüglich der Verfahrensweise der Sanierung bedarf es noch der Absprache und Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes.

b) Boden

- Entfernung der ermittelten Kontaminationsschwerpunkte durch Aushub einzelner Flächen in der Größe von 5 x 5 Meter.
- Im Sinne der Deponieschonung Trennung der Grobkornfraktion von der Feinkornfraktion im Fall von Bauschuttanteilen, wobei der Feinkornanteil danach zu deponieren ist und das Überkorn nach Beprobung und Analyse einer anderen Verwendung zugeführt werden kann.
- Versiegelung der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Flächen nach dem Stand der Technik, das heißt entweder durch Abdichtung mittels PEHD Dichtungsbahnen oder mineralische Abdichtung oder Schwarzdecke.

Bezüglich der Oberflächenabdichtung werden dem Wasserwirtschaftsamt bei Durchführung der Baumaßnahme prüffähige Planunterlagen vorgelegt.

- Bei den Planierarbeiten der verbleibenden Auffüllmassen wird darauf geachtet, daß diese nur im Bereich des Gebäudes bzw. auf den zu versiegelnden Flächen verteilt werden.
- Aushubarbeiten werden fachtechnisch betreut und mittels Fotodokumentation festgehalten.

Nach dem Inhalt dieses Bescheides können Festsetzungen im Bebauungsplan nur zur Frage der Oberflächenversiegelungen getroffen werden. Die übrigen Auflagen greifen erst in der Phase der Baudurchführung und sind vom jeweiligen Bauherrn nach Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu beachten.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß auch das Wasserwirtschaftsamt im oben genannten Bescheid in der geplanten Bebauung bei Einhaltung der Sanierungsaufgaben einen positiven Beitrag zum Flächenrecycling sieht.

9. Folgekosten

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes kommen auf die öffentliche Hand voraussichtlich keine Folgekosten zu, auch nicht im Hinblick auf die erforderliche Bodensanierung nach Nr. 8. Die Kosten der noch notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Hochheim am Main, den 25. August 1992

DER MAGISTRAT der STADT HOCHHEIM AM MAIN



Simon

Erster Stadtrat

Der Planverfasser:

Kreisausschuß des
Main-Taunus-Kreises
Bauaufsicht und Ortsplanung