

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN

NR. VII c

DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

FÜR DAS GEBIET

FELDBERG - ALTKÖNIG - U. SCHWEDENSTRASSE

STAND: JULI 1994

B E G R Ü N D U N G :

1. Planungsrechtliche Situation

1.1 Bebauungsplangebiet

Das zur Neuplanung vorgesehene Gebiet ist zur Zeit im Bebauungsplan Nr. VII vom 05.12.1964 flächendeckend als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ohne nutzungsbeschränkende Regelungen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Ein lediglich 5 m breiter Streifen zur Schwedenstraße, zur Altkönigstraße und zum Außenbereich hin sowie ein 20 m breiter Streifen zur Frankfurter Straße sind nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die ausgewiesene Stufe III bedeutet bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, daß eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Baumassenzahl von 9,0 zulässig sind. Das bedeutet, daß das gesamte ca. 30 ha große Areal planungsrechtlich zu 70 % überbaubar ist. Aufgrund der Baumassenzahl könnte somit eine Baumasse von ca. 2,7 Mio. m³ umbauten Raumes realisiert werden.

Die Stadt Hochheim am Main hat nach Beschluß vom 26.02.1981 die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. VII durchgeführt, die einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. VII ändern sollte. Die erste Änderung umfaßte das südliche Drittel des ursprünglichen Geltungsbereichs und sah in Abänderung der Festsetzungen Ausweisungen als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet vor.

Der Regierungspräsident in Darmstadt hat die Genehmigung zu dieser ersten Änderung am 30.08.1983 versagt. Als Versagungsgründe wurden im wesentlichen angeführt:

- Verstoß gegen § 1 (7) BBauG durch die Nichtbeteiligung des Gewerbeaufsichtsamtes im Vorverfahren gemäß § 2 (5) und dem Offenlegungsverfahren gemäß § 2 a (6)
- Fehler bei der Schallschutzbegutachtung dadurch, daß der Gutachter bezüglich der Nutzungsart im nördlich angrenzenden Gebiet entgegen der Festsetzung als Industriegebiet von einem Gewerbegebiet ausgegangen sei.
- Die festgesetzte Mischgebietszone könne aufgrund ihrer geringen Breite keinen Gebietscharakter entwickeln und sei außerdem als Pufferzone zwischen dem Industrie- und dem allgemeinen Wohngebiet zu gering.

Aus diesen Gründen sei ein Verstoß nach § (6) BBauG festzustellen, da die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung und an gesunde Wohnverhältnisse nicht beachtet worden seien.

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt ist die gewerblich und industriell genutzte Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen im Süden und Westen des Bebauungsplangebiets waren bisher als gemischte Baufläche dargestellt, sind jedoch mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt im Bereich der Stadt Hochheim am Main ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. So verbleibt entlang der Schwedenstraße ein Streifen Wohnbaufläche. Das Änderungsverfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII c ist am 25.09.1990 in Kraft getreten.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. VIIc wurde von der Gemeindekammer des Umlandverbandes am 05.10.1988 beschlossen.

1.2 Nachbarbereiche

Nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. VII c befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. VIII a vom 23.07.1968 und XV vom 13.03.1974, die schwerpunktmäßig Mischgebiete und Gewerbegebiete ausweisen.

Östlich anschließend folgt entlang der Frankfurter Straße auf einer Tiefe von 170 m ein Industriegebiet entsprechend dem Bebauungsplan Nr. VII b vom 29.10.1976. Nach Süden schließt sich landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche an.

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes grenzt zunächst eine ca. 110 m breite gewerbliche Baufläche an, es folgt zwischen Feldbergstraße und Lessingstraße auf einer Tiefe von ca. 190 m eine gemischte Baufläche, die jedoch im unmittelbaren Nahbereich zur Altkönigstraße und dem angrenzenden bebauten Industriegebiet mit Wohngebäuden bebaut ist.

Südlich der Lessingstraße schließen sich bis zur Schwedenstraße im Bebauungsplan Nr. VIa vom 21.01.1967 ausgewiesene reine und allgemeine Wohngebiete unmittelbar an die Altkönigstraße an.

Südlich der Schwedenstraße ist im Bebauungsplan Nr. VIc vom 16.09.1967 ebenfalls ein reines Wohngebiet ausgewiesen.

Aus dieser Chronologie der Bebauungspläne und der darauf basierenden Bautätigkeiten geht hervor, daß die Ansiedlung des Industriebetriebes vor der Errichtung der (nun) benachbarten Wohnbauten stattgefunden hat.

2. Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet ist im mittleren Bereich mit einem Produktions- und Verwaltungsgebäude des verpackungsherstellenden Gewerbes bebaut. Im Nordosten schließen sich diverse Gewerbebauten sowie das Verwaltungs- und Schulungszentrum eines weiteren verpackungsherstellenden Betriebes an. Der südliche Bereich ist im unmittelbaren Anschluß an die Altkönigstraße mit drei Gebäuden und im östlichen Bereich an der Schwedenstraße mit zwei Gebäuden des sozialen Wohnungsbaues bebaut. Beide Bereiche umfassen eine Fläche von ca. 1 ha.

Die im Norden, Osten, Süden und Westen angrenzenden Gebiete sind entsprechend den überwiegend dort vorhandenen Bebauungsplänen mit gewerblichen oder Wohnbauten bebaut. Im Osten befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. VIIb ein größerer Firmenparkplatz.

Bereits seit 1964 hat sich also im gesamten Bereich ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Industrie auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne zu einer nach heutigen Planungsmaßstäben als

typische Gemengelagenproblematik zu beurteilenden Situation entwickelt. Es ist festzustellen, daß es bis auf einzelne Ausnahmen keinerlei Beschwerden aus dem Bereich der Wohnbevölkerung über den Industriebetrieb gegeben hat.

Dies läßt darauf schließen, daß sich das durch die Rechtsprechung herausgebildete Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auf diese Weise in der Praxis wiedergefunden hat.

3. Planungsziel, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

3.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan hat den aus § 1 (5) Nr. 1 BauGB resultierenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzukommen. Dieses Leitbild hat seine Entsprechung im sogenannten "Trennungsgrundsatz" des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, d. h. in der ausreichenden räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen.

Am Gebietscharakter des Bebauungsplans ist zu erkennen, daß im vorliegenden Fall vom Trennungsgrundsatz und damit dem wünschenswerten Optimum an Umweltschutzbelangen abgewichen werden muß, da die Beseitigung der einen oder anderen Nutzung über den Bebauungsplan nicht vollziehbar ist.

Die Vorbelastung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche sowie die Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans Nr. VII müssen in der Abwägung angemessen berücksichtigt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Industriegebiet

Die Ausweisung von Industriegebieten wird minimiert, wobei an berechtigten Belangen die Gewährleistung der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten den vitalen Interessen der ansässigen Industriebetriebe gegenüberstehen.

Daher werden als Industriegebiete ausgewiesen:

- Die Fläche des bestehenden verpackungsherstellenden Industriebetriebes sowie die zu seiner weiteren Existenz notwendige Erweiterungsfläche nach Osten.
- Die gesamte Fläche des nordöstlich angrenzenden Verwaltungs- und Schulungszentrums des zweiten Industriebetriebes.

Diese Ausweisungen stellen nach Abwägung der konkurrierenden Nutzungen und Belange untereinander das absolute Minimum dar, wobei zu berücksichtigen ist, daß östlich der Altkönigstraße in einer Breite von 50 m im Industriegebiet eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

3.2.2 Gewerbegebiete

Im südlich an die Industriegebiete angrenzenden Bereich wird auf einer Tiefe von rund 150 m ein Gewerbegebiet mit der Einschränkung festgesetzt, daß dort nur Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Damit sind dort nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für eine ca. 10 m tiefe Teilfläche dieses Gewerbegebietes wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen zum Industriegebiet hin wird durch Baulinien bestimmt, wobei sich die Traufhöhe zwischen 8 und 9,50 m bewegen muß.

Nördlich des ausgewiesenen Industriegebietes zwischen Altkönigstraße und Dr. Ruben-Rausing-Straße schließt sich ein uneingeschränktes Gewerbegebiet an.

3.2.3 Wohngebiete

Entlang der Schwedenstraße wird auf einem Streifen von ca. 50 m Tiefe ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem bei zweigeschossiger Bauweise die maximalen Ausnutzungsziffern nach Baunutzungsverordnung ausgeschöpft werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m gesteuert.

Mit dieser Gebietsausweisung werden die im Bebauungsplangebiet bereits bestehenden Wohngebäude in eine städtebaulich sinnvolle Gesamtkonzeption integriert.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei den Industrie- und Gewerbegebieten ist besonderes Augenmerk auf die für das gesamte Plangebiet (mit Ausnahme der Teilgebiete 1 und 3) getroffenen Festlegungen über die Höhe der baulichen Anlagen gerichtet worden.

Auf der Rechtsgrundlage des § 16 (3) BauNVO wird sowohl die Trauf- als auch die Firsthöhe der baulichen Anlagen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes und der städtebaulichen Einfügung begrenzt.

Für das Teilgebiet 6 stellt die Höhenfestsetzung den nach § 16 (4) BauNVO zulässigen Ersatz für die Zahl der Vollgeschosse dar.

Das Trauf- und Firsthöhenmaß entspricht annähernd dem Bestand und erlaubt im Zusammenspiel mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) die Realisierung der durch die BMZ maximal zugestandenen Baumasse.

Die für das Teilgebiet 4 getroffenen Festlegungen sind hiervon abgeleitet.

Das um 1,50 m höhere Maß im Teilgebiet 5 begründet sich mit der lärmabwehrenden Funktion dieser geplanten Bebauung und wird im industriegenahen Bereich deshalb in einem 10 m tiefen Streifen in der Traufhöhe zugleich als Mindestmaß festgesetzt.

Im Industriegebietsteil des Bebauungsplans wird die höchstzulässige Grundflächenzahl in Würdigung der bisherigen Maßfestsetzung (BMZ 9,0) festgesetzt. Die BMZ wird von 9,0 auf 6,0 unter dem Gesichtspunkt einer notwendigen Beschränkung der Gesamtbaumasse und -höhe reduziert.

Die für die Teilgebiete 1 und 3 festgesetzten Ausnutzungswerte entsprechen den nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerten in Anlehnung an den Bestand. Für das noch unbebaute Teilgebiet 2 werden ebenfalls die Höchstwerte GRZ 0,4/GFZ 0,8 festgesetzt, um die Errichtung von insgesamt 47 Eigenheimen in Reihen- und Doppelhausform zu ermöglichen. Die Ausschöpfung des höchstzulässigen Dichtemaßstabs entspricht der im letzten Absatz des § 1 (9) BauGB formulierten Zielsetzung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, denn durch die höchstmögliche Verdichtung der Bebauung wird einem hohen Flächenbedarf entgegengewirkt.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für dieses Teilgebiet garantiert einerseits die Wirksamkeit der aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall in 4 m Höhe) andererseits fügt sich die Bebauung damit in das nähere Umfeld ein, vor allem in die Bebauung südlich der Schwedenstraße.

3.4 Bauweise

Die für die Industrie- und Gewerbegebiete festgelegte "abweichende Bauweise" soll unter Beachtung der festgelegten maximal zulässigen Baumasse die Errichtung von Gebäuden mit einer größeren Länge als 50 m (entsprechend der "offenen Bauweise") ermöglichen. Unabhängig davon sind die landesbaurechtlichen Abstände zu den seitlichen Grenzen einzuhalten.

Die "offene Bauweise" im Teilgebiet 2 wird auf die besondere Form des Doppel- und Reihenhauses (Hausgruppe) beschränkt, um hier die Errichtung der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu ermöglichen.

Eine "geschlossene Bauweise" wird aus Immissionsschutzgründen nur für einen 10 m tiefen Teil des Gewerbegebietes im Teilgebiet 5 ab der Höhe von 4,50 m festgesetzt. In diesem Teil findet also eine durchgehende Bebauung ab der Höhe von 4,50 m bis zu dem maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen statt.

3.5 Überbaubare und nichtüberbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden überwiegend durch Baugrenzen, in kleinerem Umfang durch Baulinien begrenzt.

Die flächenmäßige Ausdehnung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzung der Grundflächenzahl.

Baulinien werden nur aus Gründen des Immissionsschutzes festgesetzt (siehe auch Abs. 4.3.3).

Nach § 23 (5) BauNVO enthält der Plan die Festlegung, daß die nicht überbaubaren Flächen auch von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten sind.

Der Flächenbedarf für derartige Einrichtungen muß innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgelegten Bereiche erfolgen. Damit wird gewährleistet, daß nichtüberbaubare Grundstücksflächen von allen baulichen Anlagen freibleiben. Für die 50 m breite Fläche entlang der Altkönigstraße ist dies von besonderer Bedeutung (siehe auch Erläuterungstext zum Landschaftsplan).

4. Immissionsschutz

4.1 Rechtslage zur Gemengelagenproblematik

4.1.1 Grundsätze

Die Gemengelagenproblematik in bestandsgebundenen Gebieten hat hinsichtlich der stringenten Anwendung des Trennungsgrundsatzes in der Rechtsprechung bereits vor längerer Zeit ihren Niederschlag gefunden.

Ausschlaggebend war in jedem Fall das Verhältnis des Trennungsgrundsatzes zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Im sogenannten Flachglas-Urteil vom 07.05.1974 hat das Bundesverwaltungsgericht bereits auf die Möglichkeit der Ausnahme vom Trennungsgrundsatz hingewiesen.

"Der tragende Grundsatz, der sich für die Beurteilung der Immissionsprobleme in Gemengelagen aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung ergibt, ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Mit diesem Gebot hat sich das Bundesverwaltungsgericht erstmals aus Anlaß des sogenannten Tunnelofen-Falls in dem Urteil vom 12.12.1975 befaßt. Dabei

hat das Bundesverwaltungsgericht den Grundsatz aufgestellt, daß in den Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzwürdigkeit zusammentreffen, die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist. Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch - im Sinne "Bildung einer Art von Mittelwert" - zu einer die Tatsachen zu respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von - als solche legalen - Belästigungsquellen ansiedeln." (Steinebach: Lärm- und Luftgrenzwerte, 1987)

Im Beschluß vom 15.01.1980 hebt das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich hervor, daß bei der Beplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage von Handwerk und Wohnbebauung der Grundsatz, umgebungsbelastende Industrie-/Gewerbegebiete und Wohngebiete nach Möglichkeit angemessen voneinander zu trennen, durchbrechungsfähig sei.

Daraus ist abzuleiten, daß einschränkende Festsetzungen, die den ansässigen Industriebetrieb z. B. auf "verpackungsherstellendes Gewerbe im bisherigen Umfang" beschränkt, nicht zulässig sind.

Derartige Festsetzungen würden bedeuten, daß der Betrieb ausschließlich noch Bestandsschutz genießen würde. Der konkrete Bezug dieser Festsetzung zu einem Einzelvorhaben ist planungsrechtlich unzulässig und würde zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen, wie folgendes Beispiel belegt:

"Danach sind nur Fabrikationsanlagen wie die des Beigeladenen zulässig. Müßte dieser einmal aus irgend einem Grunde den Betrieb an dieser Stelle aufgeben, könnte jeder andere Gewerbebetrieb nur im Wege einer Befreiung nach § 31 BBauG angesiedelt werden. Eine derart enge Regelung, die bei praktisch jeder wirtschaftlichen Änderung ein Abweichen von dem Plan erfordert, erfüllt nicht den Zweck einer Bauleitplanung."

(OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 10.11.1980)

4.1.2 Regelwerke zum Schallschutz

4.1.2.1 VDI 2058 von 1973 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft"

Dem VDI 2058 kommt als Richtlinie des privaten Vereins Deutscher Ingenieure als unabhängige Sachverständigenäußerung keine unmittelbare rechtliche Bedeutung zu.

"Dabei handelt es sich nicht um Werte, die eine exakte Grenze für Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft beschreiben. Da nämlich die Belastung des Menschen durch Lärm von den verschiedensten Geräuschfaktoren abhängt, lassen sich allgemeingültige Grenzwerte für Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft nicht aufstellen. Dementsprechend sind die in der VDI 2058 genannten Immissionspegel nur als Richtwerte aufzufassen von denen in gewissen Fällen abgewichen werden

kann. Bei der Anwendung der Richtwerte sind unterschiedliche Kriterien, wie der vom Standpunkt des Betroffenen wünschenswerte Zustand, der Stand der Erkenntnisse sowie die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen." (Steinebach S. 33).

Eine schematisierte Anwendung der Immissionsrichtwerte der VDI 2058 ist unzulässig.

"Das gilt besonders für die Immissionsrichtwerte in sogenannten Gemengelagen, in denen beim Aufeinandertreffen von Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aus den zugehörigen Lärmrichtwerten eine Art von Mittelwert zu bilden ist." (Steinebach S. 48/49).

4.1.2.2 Die TA-Lärm von 1968

Die TA-Lärm greift zunächst nur bei genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung, ihre Überwachung obliegt somit dem Gewerbeaufsichtsamt.

Die TA-Lärm hat durch die Rechtsnatur als allgemeine Verwaltungsvorschrift zunächst weder für den einzelnen Bürger noch für die Gerichte Bindungswirkung. Letztere sehen die TA-Lärm zwar als vorweggenommene Sachverständigenäußerung an, sie weisen aber auch auf die Unzulässigkeit der schematischen Anwendung der Immissionswerte hin.

Unsicherheiten bestehen darüber hinaus, ob die Grenzwerte als Gesamtbelastungs- oder anlagenbezogene Werte zu interpretieren sind.

4.1.2.3 Erlasse des Hessischen Ministers des Innern vom 20.06.1973 sowie des Hessischen Ministers des Innern und des Hessischen Ministers für Umwelt und Reaktorsicherheit vom 09.08.1988 betreffend "Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau".

Mit dem Erlaß von 1973 wurde die Vornorm zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (1971) zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlen. Diese Vornorm wurde von der im Mai 1987 eingeführten DIN 18005 abgelöst, die nunmehr keine einzuhaltenden Grenzwerte in Form von Planungsrichtkegeln mehr vorgibt, sondern sich auf "schalltechnische Orientierungswerte" beschränkt.

Mit dem Erlaß von 1988 ist für die Bauleitplanung die DIN 18005 - Teil 1 und Beiblatt "Schallschutz im Städtebau" anzuwenden, womit (nur) sie damit bei der Aufstellung von Bebauungslänen bindend zu berücksichtigen ist.

Die im Beiblatt 1 aufgeführten Orientierungswerte unterliegen gerade in vorbelasteten Gebieten (Gemengelagen) der Abwägung, wie ausdrücklich betont wird:

"Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen ... zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange

- insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen...

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung,... und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

(Beiblatt 1 zur DIN 18005)

Diese Anforderungen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen erfüllt worden (siehe Nr. 4.3 der Begründung).

Hinsichtlich der Rechtsbedeutung einer Abweichung von den beschriebenen Grenz- und Orientierungswerten kann hier eine neuere Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zitiert werden:

"Zwar ist grundsätzlich nichts dagegen einzuwenden, wenn ein Gericht im Rahmen der gebotenen umfassenden Würdigung der Gegebenheiten des Einzelfalls auch die Überschreitung oder Unterschreitung von solchen Richtwerten als Indizien in seine Würdigung einbezieht, die von privaten Institutionen unter sachverständiger Beratung und unter Beteiligung der Fachöffentlichkeit aufgestellt werden, wie etwa VDI-Richtlinien, DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke. Eine weitergehende Bedeutung als die eines Indizes haben solche Richtlinien für die gerichtliche Beurteilung der Erheblichkeit von Immissionen aber nicht."

(Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.04.1988)

4.2 Gutachten sowie objektbezogene Anordnungen und Maßnahmen

Bereits bei der Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII für den südlichen, noch unbebauten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. VII wurden die möglichen Störungen durch den vorhandenen Industriebetrieb in die planerischen Überlegungen einbezogen und entsprechende fachgutachterliche Stellungnahmen berücksichtigt bzw. veranlaßt:

- Das Institut für Akustik und Bauphysik Völker kommt am 15.11.1983 zu dem Ergebnis, daß selbst bei Berücksichtigung der Ausweisung eines Industriegebietes der maximale Schallpegel mit einer Erhöhung des Lärmschutzwalles und Aufbringung einer Schallschutzwand mit einer Gesamthöhe von 8 m eingehalten werden kann.

Zusätzliche Maßnahmen des Schallschutzes sind nach dem Gutachten an den Häusern nicht notwendig, jedoch werden als passiver Schallschutz bestimmte Fensterschallschutzklassen empfohlen.

- Das Gutachten Nr. IO 11276 vom 16.07.1984 des Technischen Überwachungsvereins Hessen stellt zur Immissionsbelastung in der Umgebung des vorhandenen Industriebetriebes fest, daß die von den Rotationsdruckanlagen ausgehenden maximalen Emissionen bei den zugrundegelegten theoretisch maximalen Betriebszuständen zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können.
- Bei den durchschnittlichen Emissionen im Jahre 1983 werden die Richtwerte der Raffinerie-Richtlinie für gesundheitsgefährdende und belästigende Wirkungen nicht erreicht.

Diese Aussagen beziehen sich auf den bei der Produktion im Industriebetrieb anfallenden Schadstoff Toluol.

- Das Inkrafttreten der Änderungsverordnung über genehmigungspflichtige Anlagen (4. Bundesimmissionsschutzverordnung) am 01.11.1985 in Verbindung mit betrieblichen Erweiterungsabsichten führten zu einer erneuten weitergehenden Begutachtung durch den TÜV Hessen am 08.07.1986.

Dieses Gutachten Nr. IO 12132 wurde im Auftrag des Betreibers des vorhandenen Industriebetriebes erstellt und hatte die Aufgabe, die Immissionsbelastung aus den Emissionen der Gesamtanlage in der Übergangsphase zur Sanierung der Anlage zu ermitteln.

Nach Absprache mit den Fachbehörden Gewerbeaufsichtsamt und Hessische Landesanstalt für Umwelt sollten im einzelnen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

1. Feststellung des Ist-Zustandes der Geruchsemissionen über orientierende Geruchsemissionsmessungen.
2. Abschätzung der Geruchswahrnehmungshäufigkeit über eine vorhandene Windausbreitungst Statistik.
3. Berechnung der Schadstoffemissionen über den Lack- und Lösungsmittelleinsatz der Rotationsmaschinen.
4. Berechnung der Schadstoffimmissionen im Beurteilungsgebiet der Anlage.
5. Berechnung der erforderlichen Schornsteinhöhen nach TA-Luft.

Da es sich bei den Anlagen im betreffenden Betrieb um sogenannte Altanlagen im Sinne des Immissionsschutzrechtes handelt, waren zur Einhaltung der novellierten Anforderungen der TA-Luft nachträgliche Anordnungen der Genehmigungsbehörden erforderlich. Am 30.05.1988 erließ das Gewerbeaufsichtsamt eine Anordnung nach § 17 Bundesimmissionsschutzgesetz, der die Betreiberfirma mit Antrag nach § 15 Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15.07.1988 auf Genehmigung der Errichtung einer thermischen Nachverbrennungsanlage nachgekommen ist. In dieser thermischen Nachverbrennungsanlage soll bei Temperaturen um 730° der Schadstoff Toluol verbrannt werden.

Diese objektbezogenen Anordnungen resultieren aus dem Immissionschutzrecht und garantieren die Einhaltung der hier geforderten Grenzwertbestimmungen, wobei festzustellen ist, daß die Immissionsgesamtbelastung unterhalb der Richtwerte der Hessischen Landesanstalt für Umwelt liegt. Auch ist gutachterlich festgestellt, daß es in der Wohnbebauung "zu keinen erheblichen Belästigungen kommt".

Die notwendige schalltechnische Sanierung der Betriebsanlagen der verpackungsherstellenden Firma ist in einem Gutachten des TÜV Hessen vom 20.01.1989 (Nr. L 1719) erschöpfend erhoben und bewertet worden.

Als maßgebliche Einwirkorte der vom Betrieb ausgehenden Lärmemissionen sind dabei die Wohnbebauungen an der Altkönigstraße (östlich Nr. 17 a - f, westlich Nr. 14 - 16) ermittelt worden, die am nächsten zum emittierenden Industriebetrieb liegen.

Ausgehend von den (anlagebezogenen!) Richtwerten nach TA-Lärm und VDI 2058 für reine Wohngebiete (55/35 dB (A) tags/nachts) sind an den maßgeblichen Einwirkorten nächtliche Richtwertüberschreitungen von jeweils 17 dB (A) festgestellt worden.

Die abgestrahlte Schallenergie gliedert sich dabei in drei wesentliche Hauptursachen:

1. Die Hallenabstrahlung durch den stationären Produktions-Raumpegel, die zum größten Teil erst durch den Produktionsbetrieb bei geöffneten Bauteilen (Tore, Türen, Fenster etc.) immissionswirksam wird;
2. Die Außenschallquellen durch Abstrahlung der im Freien installierten Aggregate (überwiegend Dachquellen);
3. Staplergeräusche durch nächtliche Fahrbewegungen; als vorgreifende organisatorische Schallschutzmaßnahme wurden diese zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr in Abstimmung mit dem TÜV Hessen durch interne Maßnahmen bereits deutlich reduziert.

Zusammengefaßt wurde festgestellt, daß aufgrund der Immissionsbelastung fast an sämtlichen Schallquellen über 82 dB (A) Schalleistung nachträgliche Maßnahmen erforderlich werden.

Die Abstrahlung der geräuschintensiven Produktionshallen kann nach den Berechnungen bereits wesentlich dadurch reduziert werden, daß ein Betrieb bei vollständig geschlossenen Hallen ermöglicht wird.

Alle beschriebenen objektbezogenen Anordnungen haben nur mittelbaren Einfluß auf die Bauleitplanung, da es nicht Aufgabe der planenden Gemeinde ist, die Einhaltung von Auflagen bzw. die Durchführung emissionsmindernder Maßnahmen zu überwachen, die durch die 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesemissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der TA-Luft ausgelöst werden.

Nach dem Gesetz über die Ermächtigung zur Bestimmung von Zuständigkeiten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz vom 04.09.1974 ist Genehmigungsbehörde das Regierungspräsidium (§ 1 (1) Nr. 2 a) die

zuständige Behörde für die Überwachung der Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der darauf gestützten Rechtsverordnungen ist das Gewerbeaufsichtsamt (§ 2 (1) Nr. 3 in Verbindung mit a).

Somit ist auch keine Legitimation für die planende Gemeinde zur Einforderung von Immissionsschutzgutachten gegeben.

4.3 Festsetzungen im Bebauungsplan

4.3.1 Einleitung

Einleitend ist darauf hinzuweisen, daß die Möglichkeiten zur Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes im Bebauungsplan durch die Neufassung des § 9 (1) Nr. 24 im Baugesetzbuch klargestellt wurden.

"Soweit technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für die nach § 4 Bundesimmissionsschutz der Genehmigung unterliegenden Anlagen angeordnet werden können, sind sie regelmäßig als Festsetzungen in Bebauungsplänen nicht erforderlich."

(Begründung der Bundesregierung zur Novellierung des § 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Darüber hinaus wird in der einschlägigen Fachliteratur die Auffassung vertreten, daß die Unrechtmäßigkeit eines Bebauungsplans, der keinerlei immissionsrechtliche Regelungen aufnimmt und diese bewußt den Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz überläßt, erst noch nachzuweisen wäre:

"Es sei letztinstanzlich bei Gelegenheit noch darüber zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan, gegen den formelle Bedenken nicht zu erheben seien, nur deswegen ungültig sei, weil er spezielle immissionsschutzrechtliche Festsetzungen nicht enthalte, sondern vielmehr die Regelung der Immissionsprobleme den nachfolgenden Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz überlasse. Es spreche einiges dafür, daß es nicht die Aufgabe der Bauleitplanung sei, Entscheidungen zu treffen, die nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes ... den jeweiligen Genehmigungs-, Vorbescheids- oder Anordnungsverfahren vorbehalten seien. Im übrigen könne eine zu starke Verfeinerung der planerischen Aussagen das Planverfahren übermäßig - gegebenenfalls bis zur Grenze, an der die Aufstellung eines Bebauungsplanes scheitern müsse - belasten und die Ratsmitglieder, die für die Abwägung verantwortlich seien, überfordern. Dies vor allem dann, wenn sie bereits im Bebauungsplan Festsetzungen treffen müßten, die Regelungen entsprächen, die Fachbehörden auf der Grundlage umfangreicher wissenschaftlicher Erhebungen und Begutachtungen im Rahmen besonderer Genehmigungsverfahren zu treffen hätten. Darüber hinaus war für die Festschreibung immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen im Bebauungsplan die Frage aufgetreten, ob und unter welchen Voraussetzungen die zuständige Behörde im Genehmigungs- oder Anordnungsverfahren höhere als die im Bebauungsplan festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen stellen dürfe; eine Festschreibung von Emissionswerten könne der Anwendung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 17, nachträgliche Anordnungen) - und zwar zu Lasten der

Bürger - entgegenstehen. Schließlich könne es nicht Aufgabe der Bauleitplanung sein, Änderungen des Standes der Technik fortlaufend durch Änderungen des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen."

(Steinebach 1987, Seite 264/65)

4.3.2 Industriegebiete

Für die festgesetzten Industriegebiete werden folgende immissions-schutzwirksamen Festsetzungen getroffen:

- Entlang der westlichen (Altkönigstraße) und südlichen Grundstücksgrenze bzw. Baugrenze der Industriegebiete wird ein Verbot von Zufahrten, Stellplätzen, Lager- und Betriebsflächen festgesetzt.
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m.
- Sicherstellung, daß nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die aufgrund ihrer Lärmerzeugung zu keiner grenzwertüberschreitenden Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete führen. Dies wird durch die Forderung gewährleistet, daß zulässige Betriebe die "besondere Eigenschaft" aufweisen müssen, nur ein bestimmtes Maß an Lärm "zu erzeugen" (immissionswirksamer Gesamtschalleistungspegel/-flächenbezogener Schalleistungspegel).
- Gewährleistung der Einhaltung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels von 55/40 dB (A) tags/nachts durch geeignete bauliche Maßnahmen. Vorbehaltlich der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen dabei laut TÜV Gutachten die folgenden in Frage:
 - Ausstattung der Betriebsgebäude z. B. durch schallgedämpfte Zwangsbe- und -entlüftungen derart, daß ein Betrieb bei komplett geschlossenen Hallen gesichert wird. Dies wäre gegebenenfalls durch entsprechende interne Betriebsanweisungen und -einrichtungen zu gewährleisten;
 - Reduzierung der Halleninnenpegel durch
 1. Beseitigung der Bremsimpulse am Druckwerk der Tiefdruckmaschinen,
 2. Kapselung der Extrudergebläse, Schalldämpfer in Druck- und Saugleitungen, Schallschutz an Gebläsen der Druckwerke;
 3. Einbringen absorbierender Zwischendecken oder Absorber als abgehängte Sonoren über den jeweiligen Schallquellen.

4.3.3 Gewerbegebiete

Im Gewerbegebiet im südlichen Anschluß an den ansässigen Industriebetrieb werden folgende immissionsschutzwirksamen Festsetzungen getroffen:

- Geschlossene Bauweise sowie Festlegung einer Baulinie entlang der gesamten Gebietsgrenze. Geschlossene Bauweise sowie Festlegung einer Baulinie entlang der gesamten Gebietsgrenze. Die geschlossene Bauweise gilt unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden Lärmschutzwalls ab einer Außenwandhöhe von 4,50 m, um im Erdgeschoß notwendige Zufahrten zu ermöglichen.
- Festsetzung einer Mindesttraufhöhe, die nach der schallschutz-technischen Begutachtung zur ausreichenden Lärmabwehr 8 m beträgt.

Beim emittierenden Industriebetrieb bewegen sich die vorhandenen maximalen Traufhöhen zwischen 6,41 m und 7,42 m, die maximalen Firsthöhen zwischen 7,6 m und 7,8 m.

- Beschränkung der zulässigen Nutzungsart im neu zu bebauenden Gewerbegebiet auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit mischgebietsverträglich sind.

Die Zulässigkeit einer derartigen Festsetzung hat das Bundesverfassungsgericht im Beschluß vom 15.04.1987 bestätigt.

4.3.4 Wohngebiete

In den Wohngebieten werden folgende immissionsschutzwirksamen Festsetzungen getroffen:

- Für die allgemeinen Wohngebiete im Westen und Osten des Bebauungsplans, die bereits mit Wohngebäuden bebaut sind, wird als passiver Schallschutz der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 für die 3. und 4. Geschosse ausgewiesen.
- Im neu zu bebauenden allgemeinen Wohngebiet nördlich der Schwedenstraße wird die Baukörperstellung in der Weise festgesetzt, daß im Zusammenhang mit entsprechenden textlichen Festsetzungen Fenster von Wohnräumen nicht auf der Nordseite angeordnet werden dürfen; ferner wird eine maximale Traufhöhe von 6 m ausgewiesen.
- Für die allgemeinen Wohngebiete wird an der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 4 m festgesetzt.

Der Anregung zur Errichtung eines 8 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Altkönigstraße zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung kann nicht entsprochen werden, da ein derartiges Bauwerk auf 280 m Länge bei einem normalen Steigungsverhältnis von 1 : 1,5 eine Tiefe von 23 m (Fußbreite) beanspruchen würde.

Ein derartig massives Bauvorhaben mit ca. 26 000 m³ Bodenbedarf würde in unzumutbarer Weise gerade die zu schützenden, nord-südorientierten Wohnbauten auf ihrer gesamten Ostseite verschatten und ihre Wohnqualität in erheblichem Maße beeinträchtigen.

Angesichts der gegebenen Situation konkurrierender Nutzungsansprüche kann für die bestehende Wohnbebauung mit planerischen Mitteln nicht in jedem Fall eine Verbesserung erreicht werden, dagegen sind auf den noch unbebauten Flächen die zur Verfügung stehenden planerischen Mittel zur Konfliktlösung voll ausgeschöpft worden.

Insgesamt gesehen wird mit dem Bebauungsplan der größtmögliche Schritt in Richtung einer Konfliktlösung unternommen.

5. Erschließung

Die bestehenden Baugebietsflächen sind erschlossen. Zur Erschließung der unbebauten Bereiche südlich des Industriegebietes wird eine Verlängerung der Geisenheimer Straße (Dr.-Ruben-Rausing-Str.) vorgesehen. Als Fuß-/Radweg wird diese Verlängerung bis zur Altkönigstraße fortgeführt.

Der Streifen des allgemeinen Wohngebietes entlang der Schwedenstraße ist von dort aus unmittelbar zu erschließen.

6. Landschaftsplanung

Die Belange der Landschaftsplanung werden im als Anlage beigefügten Erläuterungstext behandelt.

7. Altlasten

Die Fläche des Flurstücks 171/4 -umschlossen von der Frankfurter Straße, Holger-Crafoord-Straße, Feldbergstraße und Altkönigstraße - ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

In einem unter IV des textlichen Teils des Bebauungsplanes aufgenommenen Hinweis wird auf die Ergebnisse eines Gutachtens über die Erstuntersuchung der Altlastenverdachtsfläche, Schlüssel Nr. 436006010016, der Stadt Hochheim, Frankfurter Straße, des TÜV Hessen, Zentralabteilung, Umweltschutzgruppe Boden- und Gewässerschutz, vom 03.12.1991 verwiesen.

Somit ist ein Sachverständigengutachten zur Gefährdungsabschätzung eingeholt, in dem die weitergehenden Maßnahmen beim Vollzug der plangemäßen baulichen Nutzung aufgezeigt werden. Dieses vor erwähnte Gutachten ist Bestandteil des Abwägungsmaterials.

Die nach dem Gutachten notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen können dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überantwortet werden. Hierbei ist zum Beispiel an Auflagen zur Versiegelung des Bodens oder zur Abfuhr von Erdaushub auf eine bestimmte Deponie zu denken.

8. Kosten

Für die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende zunächst geschätzte Kosten entstehen:

Straßenbau	650 000	DM
Kanalisation	800 000	DM
Wasserversorgung	65 000	DM
Straßenbeleuchtung	220 000	DM
Lärmschutzwall und land- schaftspflegerische Maßnahmen	<u>450 000</u>	<u>DM</u>
	2 185 000	DM

Hochheim am Main, im März 1994

Der Magistrat der Stadt Hochheim am Main


(Simon)

Erster Stadtrat

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