



BEGRÜNDUNG

ZUR

2. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. VII c

DER STADT HOCHHEIM AM MAIN

"FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN FRANKFURTER STRASSE, GEISENHEIMER STRASSE,

SCHWEDENSTRASSE UND ALTKÖNIGSTRASSE"

- 1. Geltungsbereich**
- 2. Planungsrechtliche Situation / Anlass**
- 3. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise**
- 4. Immissionsschutz**
- 5. Erschließung**
- 6. Baulandumlegung**
- 7. Landschaftsplanung**
- 8. Altlasten**
- 9. Kosten**
- 10. Hinweise**

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

Flur 13, Flurstücke:

230/3, 230/4, 230/7, 230/8, 230/38, 230/39, 230/41, 230/43, 230/45, 230/48, 230/50, 230/52, 230/54, 230/55.

2. Planungsrechtliche Situation / Anlass

Der Bebauungsplan Nr. VII c „Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Geisenheimer Straße, Schwedenstraße und Altkönigstraße" ist mit der Bekanntmachung am 28.07.1995 in Kraft getreten. Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weitgehend bebaut. Lediglich die Erweiterungsfläche des Unternehmens Akerlund & Rausing, (heute Ahlstrom Holding) parallel zur Dr.-Ruben-Rausing-Straße, ist noch unbebaut und soll, da es als Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt wird, veräußert werden.

Die Erwerber (MHT und Aeropump) des Industriegeländes hatten aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe Schwierigkeiten mit den im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Aus diesem Grund wird die Trauf- und Firsthöhe auf 13,0 m Traufhöhe und 14,0 m Firsthöhe heraufgesetzt.

Um die Planänderung zügig voranzutreiben, wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die einmonatige Offenlage im Parallelverfahren durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde verzichtet, da sich die Änderung nur unwesentlich auswirkt. (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dem Verfahren wurde über Jahre Planreife gem. § 33 BauGB unterstellt, den beiden Unternehmen wurden Baugenehmigungen mit höherer Trauf- und Firsthöhe erteilt. Das Verfahren wurde danach nicht zum Abschluss gebracht. Aktuelle Rechtsprechung geht aber davon aus, dass Baugenehmigungen nicht über Jahre hinweg auf der Grundlage des § 33 BauGB erteilt werden dürfen. Die Bebauungsplan-Verfahren sind abzuschließen. Dies ist mit Satzungsbeschluss am 15.12.2005 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main geschehen.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Die Festsetzungen für das betreffende Gelände sind Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 6,0. Es ist im Ursprungsbebauungsplan aber auch eine Traufhöhe von max. 8,00 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Die betreffenden Grundstücke liegen inmitten der umgebenden gewerblichen Bebauung und haben somit hinsichtlich der Erhöhung der First- und Traufhöhe keine gravierenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild, so dass eine Erhöhung vertretbar ist.

Angepasst an die betrieblichen Erfordernisse wird eine Firsthöhe von 14,0 m und eine Traufhöhe von 13,0 m festgesetzt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

4. Immissionsschutz

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Festsetzung hinsichtlich der Schalleistungspegel im Gebiet zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung getroffen. Diese Festsetzungen sind weiterhin Bestandteil und werden durch die vorliegende Planänderung nicht geändert.

5. Erschließung

Die Erschließung bleibt unverändert, die neu zu bildenden Grundstücke sind durch die Dr.-Ruben-Rausing-Straße bereits erschlossen.

6. Baulandumlegung

Zur Realisierung der Bebauung ist keine Baulandumlegung erforderlich, die Grundstücke wurden im Rahmen einer Grenzregelung neu geordnet.

7. Landschaftsplanung

Durch die Änderung der Trauf- und Firsthöhe tritt keine Änderung hinsichtlich der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft, gegenüber den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Somit ist eine weitergehende Betrachtung dieser Belange nicht erforderlich.

8. Altlasten

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII c "Gebiet zwischen Frankfurter Straße, Geisenheimer Straße und Schwedenstraße" sind keine Altlasten bekannt.

9. Kosten

Durch die Planänderung entstehen der Stadt Hochheim am Main keine Kosten.

10. Hinweise

Hinweis der Mainova v. 18.01.2000:

Die Mainova weist auf eine bestehende Gashochdruckleitung und ein zugehöriges Leitungsrecht hin. Die Leitung wurde zwischenzeitlich verlegt und liegt heute außerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung. Eine Berücksichtigung ist im vorliegenden Plan nicht mehr erforderlich.

Hinweis des RP Darmstadt v. 24.03.2000:

In den Festsetzungen Buchstabe A Ziffer 1.a – Art der baulichen Nutzung – wurde ein Übertragungsfehler festgestellt. Es muss heißen – „bzw. ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 45 dB (A)/m² - nachts“ – und nicht 93 dB (A)/m².

Hinweis der Wehrbereichsverwaltung IV v. 12.01.2000:

Anträge zur Aufstellung von Baukränen brauchen nur bei Überschreitung von 15,0 m über Grund der Wehrbereichsverwaltung IV, Dezernat IV 2, Postfach 5902, 65049 Wiesbaden zur Prüfung vorgelegt werden. Als mobile Hindernisse sind Baukräne in jedem Fall mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Die örtliche Flugsicherung/Flugsicherheit ist immer vor Aufstellung eines Baukranes unter Angabe des genauen Standortes, der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN, sowie des genauen Aufstelltermins und nach dem endgültigen Abbau zu informieren.

Hochheim am Main, Dezember 2005

Der Magistrat der Stadt Hochheim am Main


(Munck)
Bürgermeisterin