



Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII c „Für das Gebiet Feldberg-, Schweden- und Altkönigstraße“ in Hochheim am Main

Fassung vom 9. Januar 2008

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:
Gemarkung Hochheim, Flur 13, Flurstücke 230/61 und 230/62.

2. Planungsrechtliche Situation / Anlass

Der Bebauungsplan Nr. VII c "Für das Gebiet Feldberg-, Schweden- und Altkönigstraße" ist mit der Bekanntmachung am 28.07.1995 in Kraft getreten. Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weitgehend bebaut.

Der Betrieb des Unternehmens Akerlund & Rausing (später Ahlstrom Holding) wurde vollständig eingestellt. Alle Flächen zwischen Dr.-Ruben-Rausing-Straße und Altkönigstraße sind inzwischen veräußert. Dabei sind auf dem ehemaligen Betriebsgelände durch Zerlegung, Teilung und Vereinigung inzwischen die Parzellen Gem. Hochheim, Flur 13, Flurstücke 230/61, 230/62 und 230/63 entstanden. Die Parzellen 230/61 und 230/62 wurden darüber hinaus von der Firma Aeropump erworben.

Unabhängig davon haben die Firmen MHT und Aeropump Teile des Industriegeländes an der Dr.-Ruben-Rausing-Straße erworben und mit Produktionsstätten bebaut. Aufgrund von Schwierigkeiten in den innerbetrieblichen Abläufen mit den im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wurde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIIc "Für das Gebiet Feldberg-, Schweden- und Altkönigstraße" die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe auf 13,0 m Traufhöhe und 14,0 m Firsthöhe heraufgesetzt.

Um die Planänderung damals zügig voranzutreiben, wurden 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). Die Rechtskraft der Planänderung trat am 4.2.2006 ein.

Nun plant die Firma Aeropump auf den zusätzlich erworbenen Parzellen 230/61 und 230/62 sowie den nördlich der Firma MHT an der Dr.-Ruben-Rausing-Straße gelegenen Parzellen 230/3, 230/4, 230/7, 230/8, 230/41, 230/48, 230/50, 230/52 und 230/54 Erweiterungen der vorhandenen Produktionsstätte. Für den Bau dieser Erweiterung ist es aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe ebenfalls erforderlich, die zulässigen maximale Trauf- und Firsthöhe auf 13,0m bzw. 14,0m anzuheben.

Mit Beschluss vom 13.9.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIIc "Für das Gebiet Feldberg-, Schweden- und Altkönigstraße" beschlossen. Der Geltungsbereich wurde auf die o.g. Flurstücke Gem. Hochheim, Flur 13, Flurstücke 230/61 und 230/62 festgelegt. Das Änderungsverfahren soll die bauplanungsrechtliche Gleichbehandlung verschiedener Teilbereiche eines bestehenden und in Erweiterung befindlichen Gewerbebetriebes ermöglichen. Dabei werden durch die dritte Änderung die Höhenfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes den Festsetzungen seiner zweiten Änderung angeglichen.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt gemäß § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

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.

Im Ursprungsbebauungsplan ist 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 auch in diesem Teilbereich des Ursprungsplanes vertretbar ist.

Angepasst an die betrieblichen Erfordernisse werden 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 Schutz der angrenzenden Wohnbebauung getroffen. Diese Festsetzungen sind weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes und werden durch die vorliegende Planänderung nicht geändert.

5. Erschließung

Die Erschließung für die Firma Aeropump ist dreigeteilt zu betrachten:

Die neue, geplante Gesamtanlage einschließlich der notwendigen Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter der Firma Aeropump liegt C-förmig im Norden, Westen und Süden des Grundstückes Dr.-Ruben-Rausing-Straße Nr. 7. Sie ist sowohl nördlich als auch südlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße Nr. 7 durch die Dr.-Ruben-Rausing-Straße erschlossen. Darüber hinaus ist eine Andienung für die Rohmaterialien über die Holger-Crafoord-Straße vorgesehen.

6. Baulandumlegung

Zur Realisierung der Bebauung ist keine Baulandumlegung erforderlich, die Teilparzellen des Baugrundstückes wurden durch Zerlegungen und teilweise Vereinigungen gebildet. Eine weitere Vereinigung der Parzellen ist vorgesehen.

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 (insbesondere Baumassenzahl) des Bebauungsplanes ein. Somit ist eine weitergehende Betrachtung dieser Belange nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen des §13 Abs. 1 BauGB sind in diesem Verfahren erfüllt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

8. Altlasten

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII c "Für das Gebiet Feldberg-, Schweden- und Altkönigstraße" sind keine Altlasten bekannt.

9. Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VIIc entstehen der Stadt Hochheim am Main keine Kosten.

10. Hinweise

Die Netzdienste Rhein-Main GmbH weist darauf hin, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans VIIc eine stillgelegte HD-Gasleitung verlegt ist. Für Baumaßnahmen sind die Gasbestandspläne der Abteilung N1-AN anzufordern!


Dr. Jürgen Riehl

Stadtplaner der Ingenieurkammer Hessen im Auftrag der Stadt Hochheim am Main