

**Stadt Hochheim  
am Main**

**Bebauungsplan Nr. VII c - 4. Änderung  
für das Gebiet  
Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße**

---

**B e g r ü n d u n g**

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33  
telefax (0 60 71) 4 93 59  
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PA80087-P  
Bearbeitet: Februar 2009

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zweck der Planung .....	2
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	2
3 Übergeordnete Planungen.....	2
4 Beschreibung des Plangebietes .....	3
4.1 Lage .....	3
4.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und –bewertung.....	3
4.3 Bisheriges Baurecht .....	4
5 Planung .....	5
6 Immissionsschutz .....	7
7 Verkehrserschließung.....	8
8 Eingriffs-/Ausgleichsregelung .....	9
9 Umweltbericht.....	9

Anlage:  
- Schallgutachten

## 1 Zweck der Planung

Durch diese teilbereichsbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII c „für das Gebiet Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, einem an der Dr.-Ruben-Rausing-Straße ansässigen Gewerbebetrieb betriebsbedingt erforderliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich bei diesem Änderungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB handelt, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ angewandt.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des §13a BauGB, der seit dem 01.01.2007 in Kraft ist. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch, wenn ein bestehender Bebauungsplan geändert werden muss.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,72 ha auf.

## 3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist den Planänderungsbereich, wie auch die gesamten Bauflächen, die westlich bzw. südlich davon liegen, gesamtheitlich als Siedlungsbereich – Bestand aus.

Der Flächennutzungsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt, jetzt Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, stellt das Plangebiet, wie auch die westlich davon gelegenen Bereiche, als gewerbliche Baufläche dar. Die südlich davon gelegenen Bereiche sind als Wohnbauflächen, die nördlich davon gelegenen Grundstücke ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Vorentwurf 2007 des Regionalen Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist das Plangebiet, wie auch die westlich bzw. nördlich davon gelegenen Bereiche gesamtheitlich als gewerbliche Baufläche, Bestand dargestellt.

## **4 Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Lage**

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Hochheim unmittelbar an der Wendeanlage der Dr.-Ruben-Rausing-Straße. Während im Norden und Westen gewerblich genutzte Grundstücke angrenzen, sind die Flächen, die südlich des Planänderungsbereiches liegen, mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Östlich des Plangebietes, lediglich durch einen Fuß-/Radweg getrennt, befindet sich eine öffentliche Grünfläche.

### **4.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung und –bewertung**

Das Planänderungsgebiet stellt sich gesamtheitlich als unbebaute Fläche dar, auf der sich deshalb im Laufe der Jahre verschiedene für eine Ruderalvegetation typische Pflanzen angesiedelt haben. Zudem stehen insbesondere in den südlichen und westlichen Randbereichen, z. T. in Gruppen oder auch einzeln, verschiedene Laubgehölze (jüngere Bäume und Sträucher).

Die westlich bzw. unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegenen Bereiche gehören zum Betriebsgelände eines Fachgroßhandels für Haustechnik (Anwesen Dr.-Ruben-Rausing-Straße 11). So ist das Grundstück Flur 14 Nr. 360/4 mit einer zweigeschossigen Halle bebaut, wobei sich im Erdgeschoss Lagerflächen, der Bereich zur Materialabholung sowie Ausstellungsflächen (u. a. Musterbäder) befinden. Im Obergeschoss sind dagegen Büro- und Verwaltungsräume untergebracht. Die Freiflächen dieses Grundstücks sind weitgehend befestigt und dienen als Zufahrten zu dem Gebäude bzw. als Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden. Erschlossen ist das Grundstück direkt über die Dr.-Ruben-Rausing-Straße, wobei sich die Zufahrt, an der beidseitig weitere Stellplatzflächen (Längsparker) angeordnet sind, unmittelbar nördlich des Planänderungsbereiches befindet. Das zwischen diesem und dem o. g. Betriebsgelände gelegene Grundstück Flur 14 Nr. 360/8 ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden. In der Nordostecke dieses Grundstücks befindet sich eine Transformatorenstation.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Wendeanlage der Dr.-Ruben-Rausing-Straße. In deren südlicher Verlängerung wird diese mit einem Fuß-/Radweg fortgeführt und stellt damit die fußläufige Verbindung zwischen der Dr.-Ruben-Rausing-Straße im Norden und dem entsprechenden Straßenabschnitt der Schwedenstraße dar. Unmittelbar östlich dieses Fuß-/Radweges befindet sich eine großräumige Grünanlage, innerhalb derer sich u. a. eine BMX-Strecke, ein Bolzplatz sowie ein Spielplatz befinden.

Das Grundstück Flur 14 Nr. 346/5, welches südlich des Plangebietes liegt, ist mit einem drei- bis viergeschossigen, L-förmig errichteten Wohnblock bebaut, wobei sich die Freibereiche als Rasenflächen bzw. als mit verschiedenen Ziergehölzen bestandene Pflanzrabatten darstellen. Am Nordrand dieses Grundstücks befindet sich eine Stellplatzanlage dieses Anwesens.

Im Südwesten, Süden und Osten wird das Betriebsgelände durch einen Wall abgegrenzt, dessen östliche Teilabschnitte auf Höhe des Grundstücks Flur 14 Nr. 360/6 und damit auf Höhe der südwestlichen Teilflächen des Planänderungsbereiches endet.

Trotz der bestehenden Vegetationsausstattung des Plangebietes wird insbesondere im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden benachbarten Nutzungen, insbesondere der Gewerbenutzung bzw. des Zufahrtsbereiches auf dem unmittelbar nördlich bzw. westlich angrenzenden Grundstück Flur 14 Nr. 360/4, aber auch aufgrund der sonstigen nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegrundstücke, der Verkehrs- und Grünflächen im Osten bzw. der vorhandenen Wohnbebauung im Süden ersichtlich, dass die Fläche bereits derzeit einem starken Störungseinfluss unterliegt und somit hinsichtlich des Arteninventars der Tierwelt nur von untergeordneter Bedeutung ist.

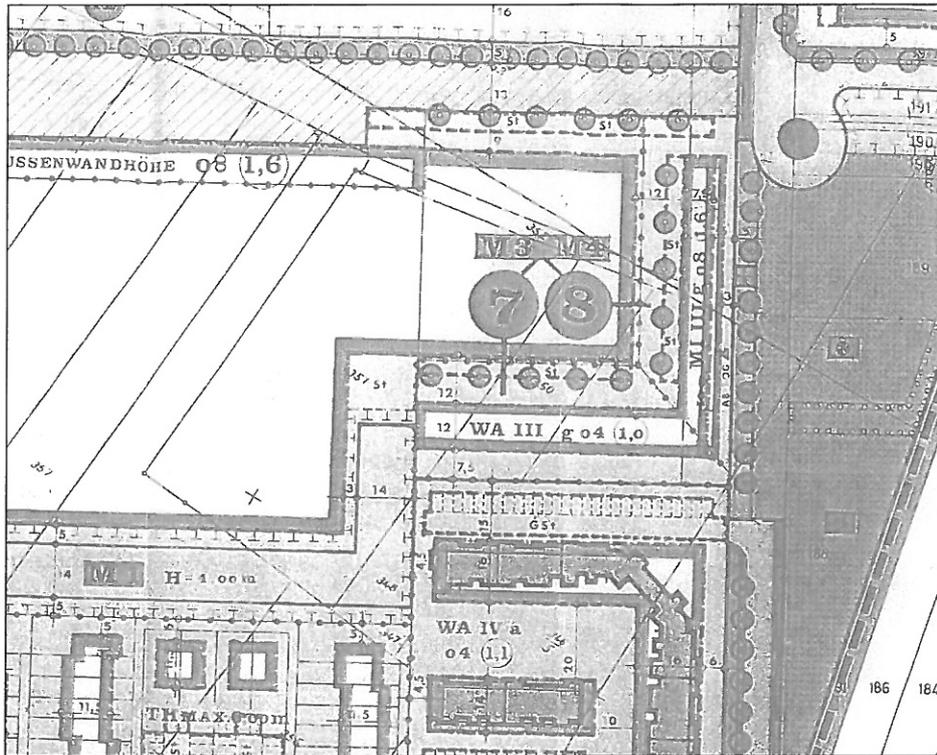
Auch hinsichtlich der Landschaftsbildsituation bzw. der möglichen Störungen durch neu entstehende Baulichkeiten bleibt auszuführen, dass das Plangebiet lediglich als „Baulücke“ innerhalb eines ansonsten bereits derzeit baulich geprägten Bereich liegt, sodass hinsichtlich des Landschaftsbildes und der damit einhergehenden Erholungsfunktion mit keinen über das derzeitige Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen und Störungen zu rechnen ist.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten die Erweiterungsfläche für einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb an dem vorgesehenen Standort als unproblematisch anzusehen ist. So sind durch die starke Vorprägung dieses Bereiches die ökologische Wertigkeit sowie sonstige landschaftsplanerisch zu beurteilende Funktionen als stark gemindert anzusehen.

Auch städtebauliche Gründe sprechen für die Ausweisung dieser Baufläche. So kann diese als Erweiterungsfläche für ein in diesem Bereich von Hochheim bereits ansässiges Unternehmen herangezogen werden; sonstige Erweiterungsflächen im Bereich des derzeitigen Betriebsgeländes stehen nämlich in dem erforderlichen Umfang nicht zur Verfügung. Auch ist insbesondere aus betriebswirtschaftlichen und logistischen Gründen eine bauliche Erweiterung ausschließlich am derzeitigen Standort selbst möglich, da nur eine zusammenhängende Nutzung einen wirtschaftlich sinnvollen Betrieb ermöglicht. Somit kommt eine Auslagerung des Vorhabens (anstatt des geplanten Neubaus) in einen anderen Teil von Hochheim nicht in Frage.

### **4.3 Bisheriges Baurecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII c für das Gebiet „Feldberg-, Altkönig- und Schwedenstraße“, der im Laufe der Jahre in einzelnen Teilflächen geändert wurde. So wurde auch der Planänderungsbereich mit einem vorhabenbezogenen Baurecht von einem künftigen Investor überplant. Die gewerbliche Bebauung, mit Anteil eines Mischgebietes und eines allgemeinen Wohngebietes (für betriebsbezogene Wohnungen) wurde aber nicht realisiert. Die seinerzeitigen Festsetzungen sind aus dem nachfolgenden Bebauungsplanauszug ersichtlich.



## 5 Planung

Wie bereits mehrfach erwähnt, soll der Planänderungsbereich dazu dienen, um auf diesem einen Erweiterungsbau des bereits derzeit auf den westlich benachbarten Flächen ansässigen Unternehmens errichten zu können. Da es Ziel der städtischen Planung ist, die für diese gewerblich genutzten Grundstücke im geltenden Bebauungsplan Nr. VII c enthaltenen verschiedenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen auch im Bereich der geplanten Neubaufäche gelten zu lassen, wird der Planänderungsbereich ebenso als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Im Hinblick auf die an der Schwedenstraße vorhandene Wohnbebauung werden allerdings auch innerhalb des Plangebietes lediglich mischgebietstypische Gewerbebetriebe zugelassen, die somit i. S. d. § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Gleichzeitig werden Betriebe des produzierenden Gewerbes ebenso ausgeschlossen wie Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen.

In Anpassung an die Planungsabsichten des Unternehmens, das eine Halle mit einer Grundfläche von ca. 60 m x 70 m plant, wird eine entsprechend dimensionierte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die durch Baugrenzen und Baulinien näher bestimmt ist. Da diese Halle so konzipiert ist, dass sie unmittelbar an der Grenze zwischen den beiden Grundstücken Flur 14 Nr. 360/8 und 360/9 steht und somit ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wird, wird entlang dieser Grundstücksgrenze deshalb eine Baulinie festgesetzt. Als Ergebnis des Schallschutzgutachtens (vgl. hierzu Kap. 6) wird auch an der Südgrenze des Grundstückes Flur 14 Nr. 360/6 eine Baulinie ausgewiesen. Zudem wird - ebenfalls aus Immissionsschutzgründen - festgelegt, dass der zukünftige Baukörper eine Mindestlänge von 60 m aufweisen muss, d. h., es kann lediglich ein zusammenhän-

gendes Gebäude mit einer nach Süden hin orientierten „geschlossenen“ Außenwand entstehen, sodass betriebsbedingte Immissionen ausreichend gegen die südlich angrenzende Wohnbebauung abgeschirmt werden können.

Auch hinsichtlich der verschiedenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die entsprechenden Festsetzungen aus dem für das Anwesen Dr.-Ruben-Rausing-Straße Nr. 11 geltenden Bebauungsplan übernommen. So dürfen bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6 Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Gleichzeitig ist eine Traufwandhöhe zwischen 8 m und 9,50 m einzuhalten. Gesamtheitlich wird die Firsthöhe auf maximal 10,5 m begrenzt, wobei jeweils das natürliche Gelände als Bezugspunkt angegeben ist.

Da § 22 Abs. 2 BauNVO lediglich Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Maximallänge von 50 m zulässt, die geplante Halle aber die o. g. Ausmaße von 60 m x 70 m aufweisen soll, wird deshalb die so genannte abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 festgesetzt, in der die vorgenannte Längenbeschränkung aufgehoben wird.

Um im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung aber noch in einem gewissen Umfang gestalterische Spielräume zu ermöglichen, wird eine Regelung in den 4. Änderungsplan aufgenommen, wonach ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen bis zu 1,5 m von der Baulinie zulässig ist. Auch diese Regelung wurde aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. VII c übernommen.

Damit die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen einer baulichen Nutzung entzogen sind und vielmehr für eine Grundstücksfreiflächenbegrünung zur Verfügung stehen, dürfen innerhalb dieser Bereiche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht errichtet werden. Vor dem gleichen Hintergrund werden auch die entsprechenden grünordnerischen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. VII c übernommen, wonach mindestens 20 % der Grundstücksflächen bzw. mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen sind und auf den letztgenannten Flächen je angefangener 150 m<sup>2</sup> mindestens ein Laubbaum anzupflanzen ist. Damit diesbezüglich gewährleistet ist, dass auch am Südrand des Plangebietes und damit auf den zur angrenzenden Wohnbebauung hin orientierten Grundstücksfreiflächen Baumpflanzungen vorgenommen werden, setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich explizit Einzelbaumstandorte fest. Diese können dann, über ihre Funktion als Begrünungsmaßnahme des Betriebsgeländes hinaus, zudem dazu beitragen, das zukünftige Gebäude optisch abzuschirmen.

Auch die sonstigen für das Anwesen Dr.-Ruben-Rausing-Straße Nr. 11 geltenden grünordnerischen Regelungen wurden in diesen Änderungsplan übernommen. Dies betrifft die Ausgestaltung der Stellplätze (Stellplatzbäume, Befestigungsart), die Verwendung von anfallendem Oberflächenwasser sowie die Begrünung der Wandflächen baulicher Anlagen mit geeigneten Rand- und Kletterpflanzen.

Hinsichtlich gestalterischer Regelungen enthält der geltende Bebauungsplan VII c zum Anwesen Dr.-Ruben-Rausing-Straße lediglich verschiedene Festsetzungen zu Einfriedigungen. So dürfen diese u. a. als Hecken, als in diese integrierte oder aber als berankte Maschendrahtzäune, als Holzzäune oder Bruchsteinmauern errichtet werden. Auch diese Regelungen werden im Hinblick auf das vorgenannte städtebauliche Ziel in diesen Änderungsplan übernommen.

## 6 Immissionsschutz

Wie bereits erwähnt, grenzt unmittelbar südlich an den Planänderungsbereich ein Grundstück an, auf dem ein L-förmig errichtetes Mehrfamilienhaus steht. Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Planänderungsbereiches ist somit auch der Immissionsschutzaspekt in die Abwägung einzustellen. Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet, in Anpassung an die entsprechenden, im Bebauungsplan Nr. VII c bereits für das Anwesen Dr.-Ruben-Rausing-Straße Nr. 11 geltenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, zwar als Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem sind aber nur mischgebietstypische Betriebe zulässig, sodass diese i. S. d. § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Gleichzeitig werden Betriebe des produzierenden Gewerbes ausgeschlossen. Damit allerdings die Wohnbebauung zukünftig auch nicht durch den aus dem Neubau resultierenden Verkehr beeinträchtigt wird, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze generell unzulässig. Zufahrten dürfen ausschließlich am Nordrand des Plangebietes und somit in den Bereichen errichtet werden, die einen ausreichenden Abstand zur vorgenannten Wohnbebauung hin einhalten.

Damit allerdings auch keine betriebsbedingten Immissionen, die im Inneren des geplanten Gebäudes entstehen, in störendem Umfang nach außen dringen, enthält dieser Änderungsplan zudem eine Regelung, wonach die zu dem o. g. Wohngebäude hin orientierten Fassadenteile keine Fenster, Türen und sonstige Öffnungen, die einen Schallaustritt ermöglichen, zulässig sind. Ausgenommen sind lediglich Notausgangstüren als Flucht- und Rettungswege.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde für die geplante Hallenerweiterung durch die benachbarte Großhandelsfirma ein Schallgutachten durch den TÜV Süd Industrie Service GmbH erstellt, der die zu erwartende Geräuschbelastung durch die Firmenerweiterung auf das Flurstück 360/9 unter Einbeziehung der Vorbelastung durch Gewerbebetriebe auf der bisherigen Teilfläche 6 des bestehenden Bebauungsplanes VII c der Stadt Hochheim im südlich benachbarten Wohngebiet untersucht. Vom Gutachter wurden folgende Immissionsorte betrachtet:

- Wohnhaus Schwedenstraße 51 (2. OG)
- Wohnhaus Schwedenstraße 114 (4. OG)
- Wohnhaus Schwedenstraße 76 (2. OG)
- Wohnhaus Herderstraße 28 (8. OG)

Die Immissionsorte Schwedenstraße 114 und 76 liegen entsprechend dem Bebauungsplan VII c in einem allgemeinen Wohngebiet. Für den Bereich der Immissionsorte Schwedenstraße 51 und Herderstraße 28 liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Aufgrund der vorhandenen Nutzung sind jedoch hier die Richtwerte nach TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet zugrundegelegt worden.

Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch Gewerbelärm aus dem vorgenannten Gutachten ergeben, dass die maßgeblichen Richtwerte nach TA-Lärm im Planzustand mit Erweiterung der Firma sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit durch die Gesamtbelastung an allen untersuchten Punkten eingehalten bzw. unterschritten werden.

Dabei liegt der Geräuschanteil tagsüber an den untersuchten Immissionsorten um mehr als 10 dB(A) unterhalb des Tagesrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) und kann damit als nicht relevant angesehen werden. In der Nachtzeit dagegen wirken sich insbesondere die Verladegeräusche von Lkw im Freien auf der Nordseite der vorhandenen Lagerhalle der Fa. Rath KG bestimmend aus. Kurzzeitige Geräuschspitzen durch die Verladung der Lkw auf dem Gelände der Fa. Rath KG übersteigen die maßgeblichen Richtwerte tagsüber um bis zu 27 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A), wobei nach TA-Lärm die Richtwerte durch ein Impulsgeräusch kurzzeitig tagsüber um bis zu 30 dB(A) und nachts bis zu 20 dB(A) überschritten werden dürfen.

Der Gutachter empfiehlt daher, eine Reihe von Festsetzungen in die 4. Änderung des Bebauungsplanes zur Sicherung aufzunehmen.

- Das Flurstück 360/9 muss auf der südlichen Baugrenze von der westlichen Ecke ausgehend auf einer Länge von mindestens 60 m bebaut werden (Baulinie). Das Gebäude muss mindestens 8 m hoch sein.
- Es müsse ein Lückenschluss zwischen dem bestehenden Lärmschutzwall und dem Gebäude auf dem Flurstück Nr. 360/9 gewährleistet sein. Hierzu ist eine Schallschutzwand von der Wallkrone bis zur Gebäudeecke mindestens in Höhe der Krone des Schallschutzwalles zu errichten.
- Verladetätigkeiten auf dem Flurstück 360/9 dürfen nur auf der Nordseite des Gebäudes erfolgen.
- Die Außenbauteile eines Produktions- bzw. Lagerbereiches müssen bei einem mittleren Halleninnenpegel auf Grundlage des energieäquivalenten Dauerschallpegels von 80 dB(A) ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 38 dB(A) aufweisen.
- Bei einem höheren Halleninnenpegel ist ein entsprechend höheres Schalldämmmaß der Außenbauteile erforderlich.

Die entsprechenden Vorschläge des Gutachters wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Das Schallgutachten liegt dieser Begründung als Anlage bei.

## 7 Verkehrserschließung

Der Planänderungsbereich grenzt mit seiner Nordostecke direkt an die Wendeanlage der Dr.-Ruben-Rausing-Straße an. Zudem verläuft, wie bereits erwähnt, unmittelbar nördlich die Zufahrt zum bereits bestehenden Unternehmen Dr.-Ruben-Rausing-Straße Nr. 11. An diese soll auch der geplante Neubau angebunden werden, sodass eine ausreichende verkehrliche Erschließung sichergestellt werden kann.

## **8 Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes ist in die Abwägung einzustellen, inwieweit die auf der Grundlage der verschiedenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Da dieser Bebauungsplan aber, wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB dient, besteht im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für solche Planungen aber keine rechtliche Verpflichtung mehr, diese ermöglichten Eingriffe auch auszugleichen. Vor diesem Hintergrund, aber auch aufgrund dessen, dass für den Planänderungsbereich bereits Baurecht besteht, wird von der Erarbeitung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

## **9 Umweltbericht**

Da dieser Bebauungsplan, wie bereits erwähnt, der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB dient, wird das Verfahren i. S. d. § 13 BauGB und damit im sogenannten „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **Anlage:**

- Schallgutachten des TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 18.02.2009