

BEGRÜNDUNG

für den

Bebauungsplan " DER WOLFSBERG "

der

Gemeinde Nauheim, Kreis Groß-Gerau

Betr.: Bebauungsplan "Wolfsberg"

für das Gebiet zwischen Waldstraße, dem Fußweg südöstlich der Waldstraße, dem Waldwiesengraben und der Berzallee

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Nauheim in der Flur 4 die Flurstücke Nr.:

117, 118/1, 119-142, 143/1-143/17, 144/1-144/11, 145-151, 152/1-163/1, 163/2, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1-174/1, 175/1-175/14, 177/3, 178, 183/1-183/19, 184/1-184/27, 196-199, 201/1, 204, 212/1, 213-215, 218, 403, 550, 551, 559, 561;

in der Flur 5 die Flurstücke Nr.:

14, 18, 31, 49, 260, 265.

Begründung zum Bebauungsplan

gem. § 9 (8) BBauG

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim hat am 30.6.1972 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet beschlossen. In den darauf folgenden Jahren wurde ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt; am 15.12.1976 beschloß die Gemeindevertretung den aufgestellten Bebauungsplan als Satzung. Im April 1977 versagte der Regierungspräsident in Darmstadt diesem Bebauungsplan die Genehmigung. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf ist eine Überarbeitung des 1976 aufgestellten Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der von der Genehmigungsbehörde genannten Ablehnungsgründe.

- 1.2 Das Gebiet des Bebauungsplanes "Wolfsberg" ist im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1972 zum größten Teil als Wohnbaufläche, zu einem geringen Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen.

In einem zur Zeit laufenden Aufstellungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes soll dieser entsprechend der nun beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung überarbeitet werden - um so die Voraussetzungen zu schaffen für die im Bebauungsplan "Wolfsberg" beabsichtigten Planungen.

Der Teilbereich Feldchen soll als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden. Die gemischte Baufläche soll entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes ausgeweitet werden.

2. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Osten der Gemeinde Nauheim und ist begrenzt im Süden durch die Berzallee (incl.) ohne das Flurstück 706/3 (in der Angrenzung an die Waldstraße): im Westen durch die Waldstraße (excl.) mit Sprung östlich der Rüsselsheimer Straße incl. des Weges bis angrenzend an das Flurstück 560/1, und der Verlängerung des Weges über die Hermann-Löns-Str. bis angrenzend an das Flurstück 549/1, in der abgknickten Führung bis angrenzend an das Flurstück 533 bis an die nördliche Grenze; im Norden durch die Flur 224 (incl.); im Osten durch den Waldwiesengraben (incl., jedoch ohne den Weg mit der Flurbegrenzung 723 und 725).

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 30,9 ha.

Es wird durch die Rüsselsheimer Straße in zwei Teile gegliedert:

Davon ist der weitaus größere Teil (ca. 27,2 ha) nord-östlich der Rüsselsheimer Straße heute ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, ebenfalls die Restfläche südwestlich der Rüsselsheimer Straße (ca. 3,7ha) mit Ausnahme des Feuerwehrgerätehauses, des Bauhofes und der Pumpstation.

Eine Hochspannungsfreileitung (110 kV) der Deutschen Bundesbahn durchquert das Gebiet im östlichen Teil in Nord-Süd-Richtung.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Anlaß und Ziele der Planung

3.1.1 - Bedarf an Wohnbaufläche:

Die starke Nachfrage nach Bauplätzen in Nauheim erfordert die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen, um den Bedarf mittelfristig bis etwa 1985 zu decken.

Im Regionalen Raumordnungsplan (Entwurf Juni 1975) der RPS sind für die Gemeinde Nauheim für das Jahr 1985 10.000 EW prognostiziert, an zusätzlicher Wohnsiedlungsfläche wurde ein Bedarf von 61,4 ha ermittelt.

3.1.2 - Bedarf an Infrastruktureinrichtungen:

Im Raumordnungsplan wurde für die Gemeinde Nauheim u.a. der Bedarf für folgende Einrichtungen ermittelt:

Kinderhort, Jugendfreizeitstätte, Altentagesstätte, Sporthalle, Bürgerhaus, Spielplätze.

Darüberhinaus besteht z.T. langfristig folgender Bedarf:

Altenwohnungen, Rathuserweiterung bzw. - Neubau, Hallenbad, Rotkreuzräume, Festplatz, Feuerwehrübungsplatz.

Da dem Planungsgebiet durch seine verbindende Lage im Ortsgefüge eine besondere Bedeutung zukommt, sollten einige dieser Gemeinbedarfseinrichtungen an städtebaulich sinnvoller Stelle im Planungsgebiet vorgesehen werden.

Dabei sollte auch berücksichtigt werden, daß die Gemeinde Nauheim nach dem Kriege ein sehr starkes Anwachsen zu bewältigen hatte. Der alte Ortskern konnte seine ursprüngliche Funktion als Versorgungseinheit nicht mehr aufnehmen. Die Folge war eine Streuung sowohl der privaten als auch der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen - was dem Verlust einer Ortsmitte gleichkam.

Mit der Bündelung mehrerer wichtiger Einrichtungen soll der Gemeinde Nauheim eine neue Mitte gegeben werden.

- 3.1.3 - Geschäfts- und Büroflächen:  
Mit dem Anwachsen der Bevölkerung steigt auch der Bedarf an Geschäfts- und Bürofläche. Dieser entstehende Bedarf sollte in der Planung berücksichtigt werden.
- 3.1.4 - Integrierende Aufgabe im Ortsgefüge:  
Das Planungsgebiet grenzt sowohl an den alten Ortskern als auch an die neuen Wohngebiete "Im Ochsengrund" und "Im Teich". Daher sollte das Planungsgebiet diese Ortsteile miteinander verbinden. Vor allem sollte das Baugebiet "Im Teich" besser in das Ortsgefüge integriert werden.

### 3.2 Grundzüge der Planung

#### 3.2.1 Fläche für Gemeinbedarf

##### Ausweisungen:

Der ca. 3,7 ha große Bereich "Das Feldchen" - zwischen Waldstraße, Rüsselsheimer Straße und Berzallee - ist als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Im südlichen Teil sind Flächen für den Gemeindebauhof sowie das bestehende Feuerwehrgebäude festgesetzt; hier besteht die Möglichkeit für Erweiterung bzw. den Bau von Rot-Kreuz-Räumen.

Im nördlichen Teil ist eine bebaubare Fläche festgesetzt für Gemeinbedarfseinrichtungen wie Rathaus, Bürgerhaus, Hallenbad, Jugendzentrum.

Zwischen beiden Teilen ist eine Freifläche (Grünfläche) ausgewiesen und Bolzplatz sowie Parkplatz bzw. Festplatz.

##### Begründung:

Der zusammenhängende Bereich "Feldchen" wurde als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, um hier an städtebaulich wichtiger und sinnvoller Stelle im Ortsgefüge Gemeinbedarfseinrichtungen für die Gesamtgemeinde zu konzentrieren. Hierbei sind auch Einrichtungen vorgesehen, die nur langfristig realisierbar sind (z.B. das Hallenbad), für die aber hier eine Flächenbevorratung

angestrebt ist im Sinne einer langfristig konzipierten städtebaulichen Ordnung.

Der in der Freifläche zwischen den "überbaubaren Flächen" vorgesehene Parkplatz soll derart ausgestaltet werden, daß er als Feuerwehrrübungsplatz benutzt werden kann sowie als Festplatz für 2 - 3 Feste pro Jahr. Für beide Nutzungen besteht ein Bedarf.

### 3.2.2 Mischgebiet

- Funktion:

Eine Fläche von 2,1 ha östlich der Rüsselsheimer Straße ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Damit wird das Mischgebiet an der Waldstraße - hier befindet sich das Einkaufs- und Geschäftszentrum - nach Süden entlang der Rüsselsheimer Straße fortgeführt.

Hier sind Bauflächen vorgesehen u.a. für Geschäfts- und Büronutzungen sowie sonstige Dienstleistungen zur Versorgung der Bevölkerung - sowie für Wohnungen.

Damit soll ermöglicht werden, die bereits an der Waldstraße eingeleitete Entwicklung zum Versorgungszentrum entlang der Rüsselsheimer Straße fortzusetzen.

Außerdem ist die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle sinnvoll wegen der bestehenden bzw. zu erwartenden Emissionen, erzeugt durch das voraussichtliche Verkehrsaufkommen auf der Rüsselsheimer Straße sowie das landwirtschaftliche Anwesen an der Berzallee.

Der Teilfunktion dieses Mischgebietes als Versorgungsbereich für die Gemeinde wird durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

Allgemein zugelassen sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nur ausnahmsweise zugelassen sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen.

Mit diesen Festsetzungen soll der Gemeinde die Möglichkeit gegeben werden, die Entwicklung dieses Mischgebietes zu steuern; insbesondere sollen ungewünschte Entwicklungen damit verhindert werden, da bei Ausnahmen die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist.

- Bereiche an der Rüsselsheimer Straße

Das Mischgebiet unterteilt sich in zwei Bereiche:

- Entlang der Rüsselsheimer Straße ist eine zwingend dreigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt.

Im Erdgeschoß sind hier z.T. Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zwingend vorgeschrieben.

Damit soll die geschäftliche Nutzung dieses städtebaulich wichtigen Bereiches gesichert sein. Zielvorstellung ist hier ein "Boulevard" entlang der Rüsselsheimer Straße - geschützt vom Verkehr durch Grünstreifen und Baumreihen.

Die zwingend dreigeschossige geschlossene Bebauung ist u.a. festgesetzt - um die städtebauliche Ordnung, die bisher an der Rüsselsheimer Straße konzipiert ist (3-4 geschossige Leitbebauung), hier fortzusetzen. Auch soll hiermit in der Höhenentwicklung der Gebäude an die 4-5 geschossige vorhandene Bebauung im Einkaufszentrum angeknüpft werden.

Die geschlossene Bebauung hat mit zur Aufgabe, das dahinterliegende Wohngebiet vor den Immissionen der Rüsselsheimer Straße zu schützen. An den Gebäuden sind zur Rüsselsheimer Straße hier Lärmschutzvorrichtungen notwendig.

- Erschließung

Die Erschließung dieser Gebäudeseite geschieht durch eine rückwärtige Straße mit Stellplätzen. Die Rüsselsheimer Straße bleibt in diesem Bereich anbaufrei - wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens bei Ausbau zur Umgehungsstraße.

Teile dieser Grundstücksflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Dadurch soll für Fußgänger im Erdgeschoß eine Durchlässigkeit durch die geschlossene Bebauung gesichert werden.

Für Fußgänger ist in diesem Bereich eine Unter- oder Überführung über die Rüsselsheimer Straße vorgesehen.

- Bereich an der Berzallee

Für den zweiten Bereich entlang der Berzallee ist nicht zwingend zweigeschossige offene Bebauung festgesetzt.

- Öffentliche Grünfläche

Zwischen der dreigeschossigen Bebauung und dem nach Osten sich anschließenden Allgemeinen Wohngebiet ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt als Ausgleichs- und Erholungsfläche für die relativ dichte Bebauung entlang der Rüsselsheimer Straße.

### 3.2.3 Allgemeines Wohngebiet

- Funktion

Der weitaus größte Teil des Planungsgebietes ist Allgemeines Wohngebiet: ca. 26,5 ha, geplant sind ca. 320 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 500 qm für ein- und zweigeschossige Wohngebäude.

Dem Charakter als Wohngebiet wird durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

Allgemein zulässig sind Wohngebäude.

Nur ausnahmsweise zugelassen sind:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Grund dieser einschränkenden Festsetzung ist es, der Gemeinde zu ermöglichen, die von der Wohnnutzung abweichenden Bauwünsche zu beeinflussen. Insbesondere bei der Standortwahl der ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen soll durch die Zustimmungspflicht der Gemeinde die Entwicklung im Wohngebiet gesteuert werden.

- Erschließung

Das Wohngebiet wird durch zwei Haupterschließungsstraßen erschlossen:

Zum einen über eine baumbestandene Alleestraße zweibündig als Rückrat des Wohngebietes, zum andern über die bestehende Berzallee einbündig.

Der Zugang zum Wohngebiet wird außerdem durch die Verlängerung der Hermann-Löns-Straße ermöglicht, die zum Wohngebiet "Ochsengrund" verbindet.

Die Allee dient auch zur Erschließung des Baugebietes "Am Teich".

Von den Haupterschließungsstraßen zweigen Stichstraßen und Wohnwege ab zur Erschließung der Einzelparzellen.

Die abzweigenden Stichstraßen und Wohnwege sind derart konzipiert, daß in den Wohnquartieren verkehrsberuhigte Zonen entstehen, um den Wohnwert zu steigern.

- Ruhender Verkehr

Der Alleestraße sind öffentliche Parkplätze als Parkstreifen direkt zugeordnet. Gleiches gilt für die Mehrzahl der Straßen und Stichstraßen.

Die erforderlichen privaten Einstellplätze werden bei den 1- und 2-Familienhäusern vorwiegend als Einzelgaragen, z.T. auch als Gemeinschaftsgaragen eingerichtet.

Für die räumliche Anordnung der Einzelgaragen gelten die entsprechenden Festsetzungen der Ortsbausatzung und des Bebauungsplanes. Zum Teil wird die Errichtung von Garagen auf die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen beschränkt. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Gärten in den Innenbereichen vor Autoverunstaltung vor allem zum Schutz der Nachbarn zu verhindern.

- Städtebauliche Ordnung

Die Bebauung ist vorwiegend als offene ein- bis zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Teilweise ist der Bau von Hausgruppen ermöglicht.

Für einen Teil der Grundstücke ist halboffene Bauweise festgesetzt. Hier soll durch die Ermöglichung der einseitigen Grenzbebauung eine wirtschaftliche Erschließung und Ausnutzung erreicht werden.

Zwingend zweigeschossige Bebauung ist entlang der Mittel-Allee (zur Haupteerschließung) festgesetzt.

Diese Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Leitbild, entlang der Haupteerschließungsstraße eine höhere Leitbebauung vorzusehen.

Diesem Gedanken der Leitbebauung entspricht auch die Festsetzung der Giebelrichtung an der Mittel-Allee.

Innerhalb der Wohnquartiere ist teilweise nur eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Außer im Bereich der Mittel-Allee, die intensiver genutzt werden kann, ist festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Beide Festsetzungen sollen ruhige gute Wohnlagen in den Wohnquartieren ermöglichen. Außerdem sind die Erschließungskapazitäten (v.a. Parkmöglichkeiten) der Stichstraßen und Wohnwege auf zwei Wohnungen pro Gebäude abgestimmt.

- Gemeinbedarfseinrichtungen

Innerhalb des Wohngebietes sind folgende Einrichtungen vorgesehen.

Im Bereich der baubestandenene Alleestraße, die als Haupteerschließungsstraße das Wohngebiet "Im Teich" anbindet, ist ein kirchliches Gemeindezentrum vorgesehen, sowie ein Kindergarten für das Wohngebiet.

Angrenzend an die öffentliche Grünfläche des Mischgebietes ist eine bebaubare Fläche für Altenwohnungen festgesetzt. Hier ist eine Bebauung bis zu drei Geschossen möglich. Diese höhere Bebauung soll an die Viergeschossige Bebauung im Einkaufszentrum anbinden.

3.3. - Fluglärm-Immissionen

Auf die Fluglärmimmissionen, die durch den Erlaß des Hessischen Ministers des Innern vom 19. 2. 1977 ( St.Anz. S. 1071 ) und des Hessischen Ministerpräsidenten vom 22. 2. 1977 ( St.Anz.S. 554 ) ergangenen planungs- und baurechtlichen Vorschriften zum Schutz gegen Fluglärm und die daraus erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wird besonders hingewiesen.

4. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes als-  
bald getroffen werden sollen

4.1 Da in der Gemeinde Nauheim ein dringender Bedarf nach bebaubaren Grundstücken für Wohnbebauung besteht, wird die Gemeinde nach Genehmigung des Bebauungsplanes und erfolgter Umlegung die notwendigen Maßnahmen einleiten, um den Bauwilligen die Bebauung ihrer Parzellen zu ermöglichen.

Diese Maßnahmen beinhalten vor allem die Erstellung der Erschließungsstraßen und -wege - vorerst in einem provisorischen Zustand - sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Strom, Gas, und Wasser. Die Unterteilung des Baugebietes in Baustufen ist nicht vorgesehen.

Diese baulichen Maßnahmen sind für 1980 bis 1982 vorgesehen.

Für 1980 vorgesehen ist der Bau eines neuen Abwasser-Sammlers zur Entsorgung des Baugebietes.

4.2 Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch diese Maßnahmen voraussichtlich entstehen, sind wie folgt angesetzt:

<u>Baukosten für die</u> Straßen, Wohnwege, und Plätze	3.500.000,-- DM
--	-----------------

<u>Kanalbaukosten</u> - Kanal innerhalb des Baugebietes	3.000.000,-- DM
---	-----------------

- Bau eines neuen Sammlers vom Baugebiet Wolfsberg zum Klärwerk	2.300.000,-- DM
---	-----------------

Sonstige Maßnahmen (Straßenbeleuchtung)	115.000,-- DM
--	---------------

---

Summe	8.915.000,-- DM
-------	-----------------

4.3 Finanzierung

Die erforderlichen Mittel werden entsprechend dem voraussichtlichen Ablauf der Bebauung und der Verwirklichung der Erschließungsmaßnahmen wie folgt im Haushalt der Gemeinde bereitgehalten:

Haushaltsjahr 1978	700.000,-- DM
Haushaltsjahr 1979	3.715.000,-- DM
Haushaltsjahr 1980	3.000.000,-- DM
Haushaltsjahr 1981	1.500.000,-- DM

---

8.915.000,-- DM

- 4.4 Als Gesamtkosten, die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen, werden folgende Kosten angesetzt. Hierbei wird der Endausbau zugrunde gelegt:

Kosten (geschätzt)

Straßen	
Wohnwege	
Gehwege	
Grünflächen	3.500.000,-- DM
Plätze	
Bäume	
Straßenbeleuchtung	115.000,-- DM
Kanal (innerhalb des Baugebietes)	3.000.000,-- DM
<hr/>	
Gesamtkosten ca.	6.615.000,-- DM

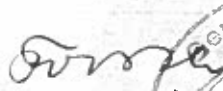
5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnung

Das jetzt noch nicht bebaute Gebiet ist zum größten Teil Ackerland in privatem Besitz. Es wird deshalb ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) nach E-BauG notwendig.

Grundlage für die Umlegung sind die im Bebauungsplan dargestellten Grundstückspartellen.

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Nauheim

  
1. Beigeordneter

  
Beigeordneter

Nauheim, den 20. Juli 1979

Planungsgruppe Darmstadt



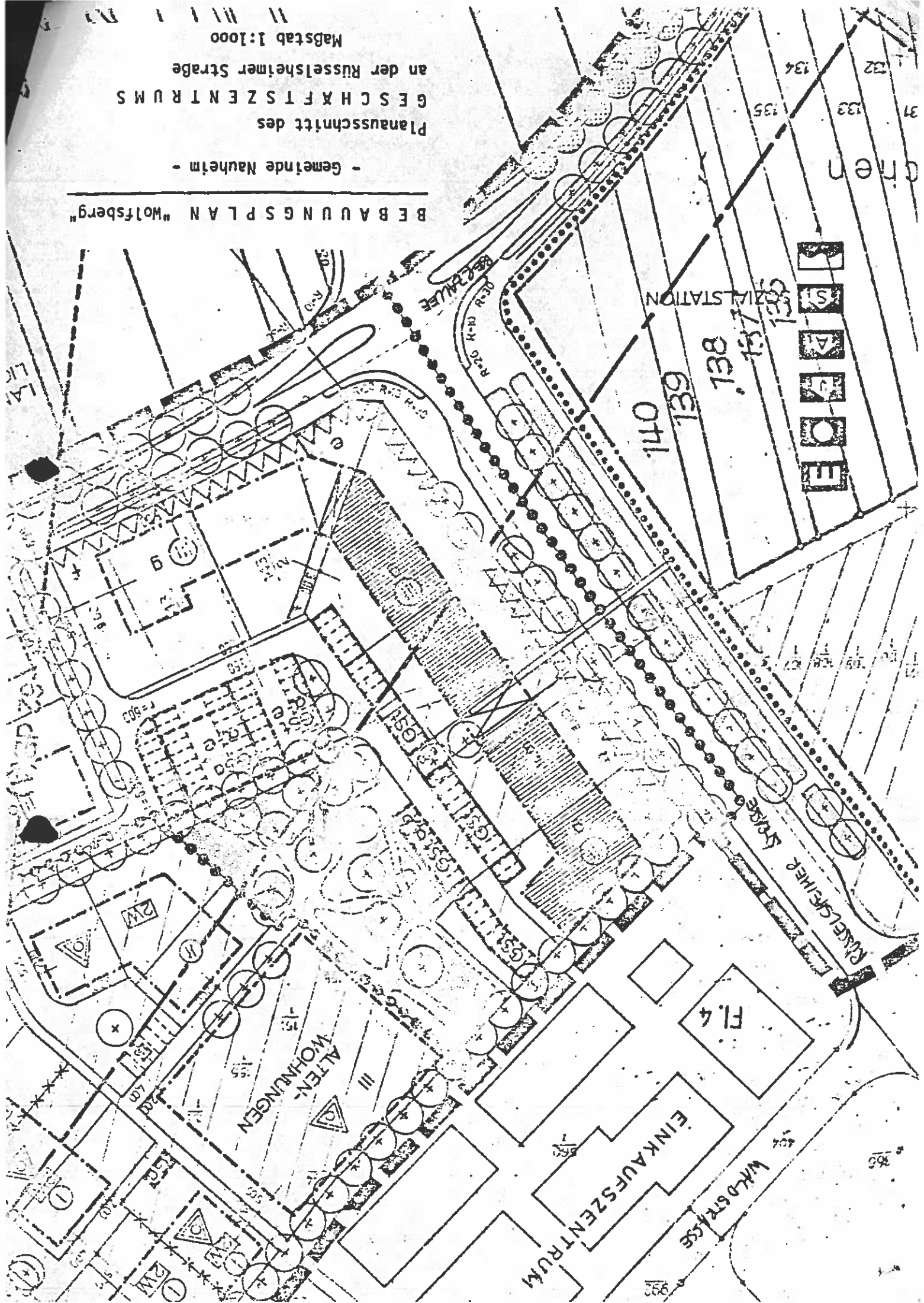
  
Darmstadt, den 18. Juli 1979

B E B A U U N G S P L A N "Wolfsberg"

- Gemeinde Naheim -

Planusschnitt des  
G E S C H A F T S Z E N T R U M S  
an der Russelsheimer Straße

Mabstab 1:1000



chen

37  
133  
134

140  
139  
138

- STATION
- A
- B
- C
- D
- E

Fl. 4

EINKAUFSZENTRUM  
WIKOSTRASSE

ALTE WOHNLINGEN

SOZIALSTATION

BEZUGS-  
LINIE

RUSSELSHEIMER STRASSE

LR 14

10

10

10