



2 GEMEINDE NAUHEIM  
KREIS GROSS - GERAU

8 . AUSFERTIGUNG

986

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN  
"NIEDERWIESENÄCKER - IM ROD"  
(2. Änderung des Bebauungsplanes "Nauheim-Ost")**

**Begründung zum Bebauungsplan mit Landschaftsplan  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

- Januar 1988 -

**aufgestellt:**

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Alicenstraße 23  
6100 Darmstadt**

INHALT:Teil A. Bebauungsplan

1. Aufgabe und Anlaß
2. Geltungsbereich
3. Rechtsgrundlagen
4. Gegenwärtiger Bestand
5. Ziele und Zwecke der Planung
6. Bebauung und Nutzung - Festsetzungen im einzelnen
7. Planungsstatistik
8. Kostenschätzung

Teil B. Gestaltungssatzung

1. Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung
2. Die wesentlichen Inhalte

Teil C. Landschaftsplan

1. Vorgaben aus der Bauleitplanung
2. Bestandsaufnahme - Vorhandene Nutzungen
3. Landschaftliche Bewertung
4. Beschreibung der Planungsziele

Teil D. Wasserwirtschaftliche BegründungTeil E. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

## Teil A. Bebauungsplan

988

### 1. Aufgabe und Anlaß

Das Plangebiet liegt am Südrand des alten Ortskerns von Nauheim - zwischen altem Ortskern, Bahnlinie und der geplanten Ostumgehung von Nauheim.

- Bei diesem Gebiet handelt es sich zum größten Teil um das brachliegende Gelände eines ehemaligen Sägewerkes. Durch den Bebauungsplan sollen diese brachliegenden Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.
- Ferner soll durch diesen Bebauungsplan eine Verbindungsstraße von der Bahnhofstraße zur geplanten Ostumgehung planungsrechtlich ausgewiesen werden. Diese Verbindungsstraße ist Teil eines Verkehrskonzeptes, welches durch die Schließung der schienengleichen Bahnübergänge Bahnhofstraße und Schleifweg erforderlich wurde: durch diese Neubautrasse soll der alte Ortskern mit Bahnhofstraße an die Ostumgehung (L 3040) angebunden werden. Durch die Fortführung dieser Straße entlang der Bahnlinie bis zur Straße "Unter der Muschel" soll eine leistungsfähige innerörtliche Erschließungsstraße geschaffen werden, welche den alten Ortskern entlastet.
- Der Bebauungsplan soll ferner für die Bereiche der Kleingärten und landwirtschaftlichen Flächen entlang des Schwarzbaches sowie zwischen Schwarzbach und geplanter Ostumgehung die städtebauliche Ordnung bzw. Grünordnung herstellen: Bedingt durch den Bau der Ostumgehung sowie der o.g. Verbindungsstraße ergeben sich in diesem Bereich Veränderungen. Zum anderen ergeben sich aus dem zur Zeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan für die Gemeinde Nauheim neue Ziele für diesen Grünbereich.

### Erfordernis der Planaufstellung

Sowohl der Umfang der beabsichtigten Nutzungsänderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan als auch die Planung der Verkehrsstrasse machen die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes nach BBauG erforderlich.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Parzellen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Landschaftsplan "Niederwiesenäcker - Im Rod" liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Nauheim-Ost" und umfaßt in der Flur 2 der Gemarkung Nauheim folgende Parzellen:

17/2, 25/2, 25/3, 31 teilweise, 32 teilweise, 33, 34, 35, 36, 37/1, 39, 40, 41, 42, 43/1, 46/1, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 teilweise, 72 teilweise, 73 teilweise, 74 teilweise, 75 teilweise, 76 teilweise, 77 teilweise, 78/1 teilweise, 80 teilweise, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 169, 201/1 teilweise, 509/3, 509/8, 509/9, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 512/1, 512/2, 513/1, 513/1, 513/4, 552/3, 552/4, 552/6, 552/7, 553, 564/1, 564/4, 677, 678, 679, 680 teilweise, 681 teilweise, 682, 684 teilweise, 685 teilweise, 688 teilweise, 689/3 teilweise, 690 teilweise, 693, 694, 734 teilweise, 735 teilweise, 737 teilweise, 738, 1077/1.

### 2.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung (im Uhrzeigersinn):

Beginnend an der Einmündung der Wilhelm-Leuschner-Straße in die Bahnhofstraße entlang der Südseite der Wilhelm-Leuschner-Straße nach Osten bis zur Einmündung der August-Bebel-Straße in die Wilhelm-Leuschner-Straße; von hier nach Süden entlang der Westseite der August-Bebel-Straße bis zur Straße "In den Niederwiesenäckern", von hier entlang der Südseite der Straße "In den Niederwiesenäckern" nach Osten bis zur Wegeparzelle, die von der Straße "In den Niederwiesenäckern" nach Norden zur Wilhelm-Leuschner-Straße führt; entlang der Westseite dieser Wegeparzelle nach Norden bis zum Südrand des Grundstücks Wilhelm-Leuschner-Straße 44; von hier nach Osten den Schwarzbach überquerend bis zur Westseite des Grundstücks Wilhelm-Leuschner-Straße 46; von hier nach Süden bis zum Südende dieses Grundstücks, dann nach Osten entlang der Südseite der bebauten Grundstücke Wilhelm-Leuschner-Straße 46 bis 54 bzw. Vordergasse 17; hier in gerader Verlängerung die Vordergasse überquerend nach Osten entlang der Südseite der bebauten Grundstücke Vordergasse 36 sowie Auf der Schanz 1 bis 5; von hier nach Süden entlang der Ostseite des Feldweges (Parzelle 201/1); vom südlichen Ende dieses Feldweges in südwestlicher Richtung entlang der Nord-West-Seite der noch nicht abgemarkten geplanten Trasse der Ostumgehung bis zur Bundesbahnlinie Mainz-Groß-Gerau (dabei werden die oben mit dem Zusatz "teilweise" aufgeführten Parzellen angeschnitten); von hier nach Nordwesten entlang des nordöstlichen Randes der Bundesbahnlinie bis zur Bahnhofstraße; von hier entlang der Ostseite der Bahnhofstraße bis zur Einmündung der Wilhelm-Leuschner-Straße.

### 2.3 Begründung zum Geltungsbereich

Bei der Festsetzung des Geltungsbereiches waren folgende Kriterien ausschlaggebend:

- Das gesamte Gelände des ehemaligen Gewerbebetriebes sollte im Geltungsbereich liegen.

- Die Bebauung entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße zwischen Bahnhofstraße und August-Bebel-Straße grenzt unmittelbar an das Sägewerk. Die Grundstückspartellen sind unmittelbar von den Veränderungen des Geländes betroffen; teilweise kommen in diesem Bereich zur wirtschaftlichen Ausnutzung des Geländes Grenzregelungen in Betracht.

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße wurde ferner in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um durch Bebauungsplan-Festsetzungen die baulichen Erweiterungen der vorhandenen Bebauung zu regeln.

- Die restliche Bebauung südlich der Wilhelm-Leuschner-Straße wurde vom Geltungsbereich ausgeklammert, da diese Bereiche in ihrer Grundstücksstruktur nicht vom vorliegenden Bebauungsplan betroffen sind. Eine Regelung der Erweiterungsbautätigkeit soll in getrennten Bebauungsplänen geregelt werden.

- In den Bebauungsplan wurde ferner das unbebaute Gelände östlich des Sägewerkgeländes zwischen altem Ortskern und Bahnlinie aufgenommen. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches wird dabei vom Verlauf der geplanten Ostumgehung bestimmt: der Geltungsbereich verläuft entlang des Westrandes dieser geplanten Trasse. Die Ostumgehung selbst wurde aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, da an deren Planung nichts geändert werden soll; die Ostumgehung ist durch den Bebauungsplan "Nauheim-Ost" planungsrechtlich festgesetzt.

Dieser Bereich wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da durch die geplante Verbindungsstraße von der Ostumgehung zur Bahnhofstraße die Nutzungsstruktur dieses Geländes wesentlich verändert wird. Durch den Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung hergestellt werden.

### 3. Rechtsgrundlagen

991

#### 3.1 Allgemein

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBI. I S. 2256) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 - BGBI. I S. 949 ff.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 BGBI. I S. 2253
- Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 BGBI. I S. 1763
- Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 BGBI. I S. 833
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 GVB1. I S. 102 in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 GVB1. II S. 361-54
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 19.09.1980 GVB1. I, S. 309, II S. 881-17, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.1986, GVB1. S. 253
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12.03.1987 BGBI. I, S. 889
- Gemeinsamer Erlaß des Hessischen Ministers für Landentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten und des Hessischen Ministers des Innern vom 12.10.1982 betr. Aufstellung von Landschaftsplänen nach § 4 HENatG.

#### 3.2 Flächennutzungsplan (§ 5 BBauG)

In dem seit 1973 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim ist das Plangebiet mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt dargestellt:

- Die vorhandene Wohnbebauung an der Wilhelm-Leuschner-Straße und nördlich davon ist als M - gemische Baufläche - dargestellt.
- Der Bereich zwischen Siedlungsteil und Bahnlinie ist als G - Gewerbliche Baufläche - dargestellt.
- Die Ostumgehung ist dargestellt als Verkehrsfläche.
- Der Bereich zwischen Siedlungsfläche und der Ostumgehung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wird z.Zt. neu aufgestellt. Hierzu wurde der Aufstellungsbeschluß am 9.2.1984 gefaßt. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 11.8.1986 bis 12.9.1986 öffentlich ausgelegt.

In diesem Entwurf ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Die geplante Verbindungsstraße ist als geplante örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.
- Der Bereich nördlich dieser Trasse ist im Ost-Teil als vorhandene bzw. geplante Wohnbaufläche dargestellt; der West-Teil ist als vorhandene gemischte Baufläche M dargestellt.
- Der Bereich zwischen der o.g. Verbindungsstraße und der Bahnlinie ist z.T. als geplantes und z.T. als vorhandenes Gewerbegebiet dargestellt.
- Der östliche Teil des Plangebietes zwischen der geplanten Bebauung und der Ostumgehung ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung vorhandenes bzw. geplantes Grabeland dargestellt.

### 3.3 Landschaftsplan (§ 4 HeNatG)

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird für die Gemeinde Nauheim ein Landschaftsplan nach § 4 HeNatG aufgestellt.

### 3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse: Bebauungsplan "Nauheim-Ost"

Für den Planbereich liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Nauheim-Ost" vor. Er enthält entsprechend dem noch rechtswirksamen alten Flächennutzungsplan folgende Festsetzungen:

- Der Bereich entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße ist als Mi (Mischgebiet) festgesetzt.
- Der Bereich zwischen diesem Mischgebiet und der Bahnlinie ist als Gewerbegebiet festgelegt.
- Der südöstliche Teil zwischen Gewerbegebiet und dem Gartengelände ist als Mischgebiet - mit dem Zusatz Holzlagerfläche - festgesetzt.
- Der Bereich zwischen Ostumgehung und diesen o.g. Baugebieten ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan "Niederwiesenäcker - Im Rod" werden innerhalb des Geltungsbereiches dieses neuen Bebauungsplans die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes "Nauheim - Ost" aufgehoben bzw. geändert.

### 3.5 Entwicklungsplanung nach § 1(5) BBauG

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Rahmenpläne vor, die am 6.4.1984 von der Gemeindevertretung als Entwicklungsplanung nach § 1(5) BBauG beschlossen wurden.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebte Nutzung stimmt im wesentlichen mit den beschlossenen Rahmenplänen überein. Die städtebaulichen Strukturen für das Wohngebiet weichen von den Vorgaben der Rahmenpläne ab, um dem Wunsch nach verdichteter Bauweise Rechnung tragen zu können.

#### 4. Gegenwärtiger Bestand

- Die Bebauung entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße besteht vorwiegend aus giebelständigen zweigeschossigen Wohngebäuden. In den hinteren Grundstücksteilen befinden sich teilweise Anbauten mit Wohnnutzung, teilweise Nebengebäude.
- Auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerkes stehen mehrere Hallen, die jetzt gewerblich als Lager- und Verkaufshallen genutzt werden.

Auf dem Gelände verstreut stehen etliche leerstehende Schuppen und Lagerhallen.

- Der östliche Teil des Plangebietes beidseitig des Schwarzbaches wird z.T. landwirtschaftliche genutzt - z.T. als privates Gartenland.

Eine ausführliche Beschreibung dieses Bestandes erfolgt in Teil C - Landschaftsplan.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Niederwiesenäcker - Im Rod" werden mehrere Ziele verfolgt:

- Bau einer Verbindungsstrasse von der Ostumgehung zur Bahnhofstraße
- Bauliche Nutzung des bisherigen Gewerbebetriebes
- Klären der Grünordnung beidseitig des Schwarzbaches als Folge des Baus der Umgehungsstraße sowie der o.g. Verbindungsstraße

### 5.1 Verkehrsplanung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verbindungsstraße von der Ostumgehung zur Bahnhofstraße muß im Zusammenhang mit den Verkehrsplanungen für das gesamt Gemeindegebiet von Nauheim gesehen werden:

Wie schon im Abschnitt 1 (Aufgabe und Anlaß) dargestellt, ist beabsichtigt, die vorhandenen schienengleichen Bahnübergänge zu schließen. Als Ersatzmaßnahmen sind hierfür vorgesehen:

- Die Bahnüberführung Schillerstraße - für den Fahr- und Fußgängerverkehr -, welche die Schillerstraße über die Bahn hinweg an die Bundesstraße 42 anbindet,
- die Bahnüberführung im Zuge der Ostumgehung - für den Fahr- und Fußgängerverkehr.  
Die Landesstraße L 3040, welche z.Zt. über die Bahnhofstraße-Königstädter Straße durch Nauheim führt, wird durch diese Ostumgehung um die älteren Ortsteile von Nauheim geführt.
- Für Fußgänger und Radfahrer wird im Zuge der Bahnhofstraße eine Unterführung gebaut.
- Zur verkehrlichen Anbindung der älteren Ortsteile ist ferner eine Straße vorgesehen, welche von der Straße "Unter der Muschel" entlang der Bahnlinie zum Bahnhof und von hier weiter zur Ostumgehung führt.

Die hier geplante Neubaustrasse ist also Bestandteil dieses Verkehrskonzeptes, welches durch die Schließung der Bahnübergänge bedingt ist.

Mit dem Bau dieser Straße werden folgende verkehrsplanerischen Ziele angestrebt:

- Die älteren Ortsteile sollen an die Ostumgehung angebunden werden: Da erst der Knotenpunkt Berzallee die nächste Anknüpfungsmöglichkeit mit dem innerörtlichen Verkehrsnetz herstellen würde, ist eine Anschließmöglichkeit unmittelbar nördlich der Bahnlinie erforderlich. Eine Anbindung der Ostumgehung an die Wilhelm-Leuschner-Straße sowie an den alten Ortskern mit Vorder- und Hintergasse ist problematisch, da diese Straßen dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nicht gewachsen wären. Außerdem würden durch die Verkehrsbelastungen die lärmempfindlichen Straßen der älteren Ortsteile erheblich gestört werden.

Daher bot es sich an, den Ostanschluß durch eine Trasse herzustellen, welche die bebauten Bereiche lediglich tangiert und gleichzeitig das brachliegende Gelände erschließt.

- Mit dieser Trasse sollte auch die Bahnhofstraße besser erschlossen werden. Die Bahnhofstraße bildet jetzt ein Einkaufsgebiet in Nauheim. Durch die

Schließung des Bahnüberganges Bahnhofstraße droht dieser Einkaufsbereich an Verkehrsgunst zu verlieren. Mit dem Bau der Verbindungsstraße kann der drohende Verlust an Erschließungsqualität teilweise ausgeglichen werden.

- Da diese Straße jenseits der Bahnhofstraße weitergeführt werden soll bis zur Straße "Unter der Muschel", werden auch die lärmempfindlichen engen Straßen in den alten Ortsteilen vom innerörtlichen Erschließungsverkehr entlastet.

#### Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung Nauheim, Arbeitsgemeinschaft Ingeborg Cornelius-Hansen und Rudolf Eger unter Mitarbeit von Ulf Begher, September 1984) wurde die Notwendigkeit dieser Verbindungsstraße überprüft. Es wird auf diese Untersuchung verwiesen.

Im Zuge der Neubautrasse scheinen einige Verkehrsregelungen notwendig, auf die an dieser Stelle schon hingewiesen werden soll:

- Um den durchfahrenden Verkehr aus dem alten Ortskern von Nauheim fernzuhalten, sollte für den Groß-Gerauer Weg und den Südteil der Vordergasse die Verkehrsbeschränkung "Nur für landwirtschaftlichen Verkehr und Anlieger frei" festgelegt werden.
- An der Einfahrt des Groß-Gerauer Weges in die Neubautrasse sollte der Verkehr mit einer Ampelanlage geregelt werden.

#### 5.2 Bauliche Nutzung

Mit der Schließung des Gewerbebetriebes im Plangebiet ergab sich für die Gemeinde die Situation, daß ca. 6 ha Siedlungsfläche brachliegen. Andererseits besteht in Nauheim ein Bedarf sowohl an Wohnbauland wie auch an gewerblichen Flächen.

Da die Gemeinde nach dem 2. Weltkrieg in erheblichem Ausmaß ihre Siedlungsfläche ausweitete - und im Grunde eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes aus Gründen der Ökologie und des Landschaftsverbrauches nicht mehr denkbar ist -, strebte die Gemeinde an, weiteren Wohnungsbedarf vor allem durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes zu ermöglichen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Entwicklungsplanung (siehe Abschnitt 3.5) befaßte sich mit den Möglichkeiten der Verdichtung. Ein Ergebnis dieser Entwicklungsplanung ist, die Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes für Wohnzwecke sowie für gewerbliche Zwecke zu nutzen.

#### Städtebauliches Konzept

Folgendes Städtebauliche Konzept liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

#### Wohnbebauung

Der Bereich zwischen der Verbindungsstraße und der bestehenden Bebauung soll als Wohnbauland ausgewiesen werden. Die Baustruktur soll als verdichtetes Wohnen entwickelt werden.

Es wurde folgende Baustruktur im Bebauungsplan vorgegeben:

- Südlich und westlich der Straße "In den Niederwiesenäckern" sind als Ergänzung der bereits vorhandenen Baustruktur Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.
- Das Gelände zwischen der Neubautrasse und den Einfamilienhausgrundstücken an der Straße "In den Niederwiesenäckern" ist vorgesehen für eine verdichtete, kosten- und flächensparende Reihenhausbebauung.

Jeweils zwei rechtwinklig zur Neubautrasse verlaufende Reihenhauszeilen werden über einen Wohnweg bzw. einen Wohnhof erschlossen.

#### Gewerbliche Nutzung

Im Gemeindegebiet besteht ferner ein Bedarf an gewerblich nutzbaren Grundstücken. Da auch hier die Flächenreserven im Siedlungsgebiet größtenteils aufgebraucht sind, bot es sich an, die Fläche zwischen der Verbindungsstraße und der Bahnlinie für Gewerbe zu nutzen: Von der Bahn gehen erhebliche Lärmbelästigungen aus, so daß dieser Bereich für eine Wohnnutzung nicht in Frage kommt.

Das Gewerbegebiet im westlichen Teil ist so konzipiert, daß es durch geschlossene Bauweise die Wohnbebauung vor dem Bahnlärm schützt, aber andererseits keinen Lärmerzeuger darstellt. Im Gewerbegebiet wurden zum Schutz der anschließenden Wohnbebauungen Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Der östliche Teil des Gewerbegebietes enthält eine Anzahl von kleineren Gewerbegrundstücken. Zur Erschließung ist eine Straßenschleife geplant; diese ist so konzipiert, daß sie gleichzeitig in den Seitenstreifen als LKW-Parkplatz benutzt werden kann.

#### Grünfläche im Wohngebiet

Im Wohnquartier ist eine Grünfläche als Kinderspielplatz vorgesehen. Hier befindet sich auch ein Fußweg, der an die August-Bebel-Straße anbindet.

### 5.3 Festsetzung der Baugebiete nach BauNVO

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplan-Entwurfs wurden im Plangebiet unterschiedliche Baugebiete festgesetzt:

- der Bereich der Bahnhofstraße als Mischgebiet  
Hier wurden - abweichend von § 6 BauNVO - Tankstellun und Gartenbau-  
betriebe nur als Ausnahmen zugelassen, da hierfür an dieser Stelle  
kein Bedarf besteht.
- Der Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Wilhelm-Leuschner-  
Straße wurde als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.  
Die Ausweisung dieses Bereiches als Besonderes Wohngebiet muß in  
Zusammenhang mit dem umgebenden Bestandsgebiet gesehen werden, welches  
insgesamt als Besonderes Wohngebiet nach BauNVO zu bewerten ist.  
Dieser Bereich ist im alten noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan  
als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Wohnnutzung überwiegt hier,  
ist jedoch vereinzelt durchmischt mit Läden und kleine Gewerbebetrieben.  
Unter Berücksichtigung dieser Eigenart soll die Wohnnutzung erhalten  
und fortentwickelt werden.

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden entsprechend  
§ 4a BauNVO festgesetzt. Lediglich Vergnügungsstätten wurden vom Nutzungs-  
katalog ausgeschlossen - da diese Nutzung dem Charakter des Plangebietes  
nicht entspricht.

- Der Bereich der Neubebauung wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Der Nutzungskatalog des Allgemeinen Wohngebietes wurde zugunsten der  
Wohngebäude verändert, welche allgemein zulässig sind.  
Da für den größten Teil des Wohngebietes eine kosten- und flächensparende  
verdichtete Wohnbebauung vorgesehen ist, wurden die Nichtwohnnutzungen  
nur als Ausnahmen zugelassen, wodurch der Gemeinde eine Einflußnahme auf  
den Standort von Nichtwohnnutzungen gesichert werden soll.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Klein-  
tierhaltung, da zum einen hierfür kein Bedarf besteht, zum andern diese  
Nutzungen nicht dem hier angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

- Die gewerblichen Flächen wurden als Gewerbegebiet festgesetzt. Um ein  
Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, wurden für das  
Wohngebiet Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

#### 5.4 Unbebauter Bereich der Schwarzbachau

Durch den Bau der Umgehungsstraße sowie die Anschlußstraße, welche diesen Garten- und Grünbereich zusätzlich durchschneidet, ist eine Neuordnung dieses Bereiches notwendig.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Dieser siedlungsnahe Grünbereich soll vor allem - entsprechend der heutigen Nutzung - als privates Gartenland genutzt werden.
- Der Bereich zwischen Schwarzbach, südlich der Verbindungsstraße und nordwestlich der Umgehungsstraße soll als Ausgleichsfläche angelegt werden. Hier soll die Bachparzelle aufgeweitet werden, um ein naturnahes Bachprofil herstellen zu können.
- Der Groß-Gerauer Weg, welcher jetzt vom Ortskern in die freie Feldgemarkung führt - und vor allem den Landwirten dient -, soll zunächst auf die Verbindungsstraße geführt werden. Von hier ist durch Überqueren der Ostumgehung wieder eine Anbindung an den Groß-Gerauer Weg jenseits der Umgehungsstraße möglich.

Eine detaillierte Beschreibung der Planungen für diesen Bereich erfolgt im Abschnitt Landschaftsplan .

## 6. Bebauung und Nutzungen - die Festsetzungen im einzelnen

### 6.1 Wohngebiet - Neubebauung

#### Bebauung August-Bebel-Straße/In den Niederwiesenäckern

Hier ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen - in offener Bauweise bzw. als Hausgruppen. Die Zweigeschossigkeit wurde zwingend festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung der Bestandsbebauung im alten Ortsteil anzupassen.

- Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie zur Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden Höchstmaße für die Grundstücksbreiten festgesetzt.

#### Wohnhausgruppen entlang der Neubautrasse

Die Festsetzungen für die Neubebauung an der geplanten Verbindungsstraße wurden mit der Zielrichtung getroffen, hier eine verdichtete, kosten- und flächensparende Bebauung zu ermöglichen.

- Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie zur Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden Höchstmaße für die Grundstücksbreiten festgesetzt.

Daher wurden festgesetzt:

- geschlossene Bauweise
- traufständige Bauweise
- zwingend zwei Vollgeschosse (für den Hauptkörper)
- Zur Gartenseite hin wurde jeweils eine eingeschossige Bauzone, die Anbauten wie Wintergärten, Balkone, Terrassen ermöglichen soll, festgesetzt.
- Zu Sicherung der städtebaulichen Struktur wurden ferner Grenzwerte (Minimal und Maximal) sowohl für die Traufhöhe als auch die Firsthöhe festgesetzt.

#### Erschließung:

Die Erschließung der Einzelparzellen erfolgt über einen gemeinsamen Wohnhof bzw. Wohnweg. Diese Erschließungsanlagen sind keine öffentlichen Verkehrsflächen, sondern im Besitz der Anlieger. Daher sind die Wohnhöfe und Wohnwege Teil der einzelnen Parzellen, jedoch mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger belegt. Die gartenseitigen (Mist-) Wege sind nach dem gleichen Prinzip ebenfalls Privatwege.

#### Stellplätze:

Auf jeder Einzelparzelle ist eine Fläche für eine Garage bzw. einen Stellplatz als Carport festgesetzt. Für die Garagen wurde die Firststrichtung festgesetzt, um das nachbarliche Bauen zu regeln und an den Wohnhöfen und Wohnwegen eine gestalterische Einheit zu erreichen.

Der zweite notwendige Stellplatz liegt jeweils am Kopf der Wohnanlage an der neuen Erschließungsstrasse (Rüffer-Trasse). Diese offenen Stellplätze sind ebenfalls privat und den einzelnen Parzellen zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt über den parallel zur Rüffer-Trasse verlaufenden Fuß- und Radweg. Diese Erschließungslösung wurde vorgesehen, um eine flächensparende Lösung zu erhalten.

Die Mitnutzung des Fuß- und Radweges zur Erschließung dieser Stellplätze ist aus zwei Gründen möglich: sowohl der Fußgänger-, der Radfahrverkehr als auch der Zufahrtsverkehr der PKWs wird gering sein; die gemeinsame Wegstrecke ist relativ kurz, für ca. 7 Stellplätze gibt es eine Zufahrt.

### Lärmschutz

Zum Schutz der Gärten vor Verkehrslärm wurde entlang der Neubautrasse eine Mauer als Einfriedigung festgesetzt.

### 6.2 Festsetzungen im Altbaubestand (Wilhelm-Leuschner-Straße)

Bei den Festsetzungen im Bestandsgebiet wurde von folgendem Grundmodell ausgegangen, es wurde festgesetzt:

- eine vordere straßenseitige zweigeschossige Bebauung  
Zur Straßenseite ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Giebelstellung und überbaubare Fläche wurden am Bestand orientiert.  
Diese zweigeschossige Bauzone ist auf eine maximale Tiefe von 15 m begrenzt.
- eine hintere eingeschossige Bauzone  
Im hinteren Grundstücksbereich ist eine durchgehende eingeschossige Bauzone ausgewiesen von zusätzlich - zur zweigeschossigen Bauzone - ca. 10 m Tiefe. Im vorderen Grundstücksbereich ist diese eingeschossige Bauzone mit der zweigeschossigen Bebauung verzahnt; der Abstand zur Straße beträgt 8 - 10 m.
- eine hintere private Grünzone  
Die Blockinnenbereiche sollen nicht weiter bebaut werden und als grüne Gartenzone erhalten bleiben. Daher wurden die hinteren Grundstücksteile als private Grünfläche festgelegt. Hier sollen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sein.

### Erläuterung des Grundmodells

Diese Flächenausweisungen haben zum Ziel, auf den einzelnen Grundstücken eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen. Dabei sollen aber die Belange des Ortsbildes und des Nachbarschutzes beachtet werden.

Dieses Erweiterungsmodell strebt generell an, daß das Vorderhaus - also das Gebäude in der zweigeschossigen Bauzone - der dominierende Baukörper bleibt - und vorrangig auch erweitert werden soll.

Es soll vermieden werden, daß sich die Neubautätigkeit in den Altortlagen auf die hinteren Bauzonen konzentriert. Dadurch würde die Gefahr bestehen, daß die Wohnqualität in den straßenseitigen Gebäuden absinkt; diese hätte für die gesamte Siedlungsstruktur unabsehbar negative Folgen.

Folgende Überlegungen bildeten die Grundlage zu dem angestrebten Verdichtungs- bzw. Erweiterungsmodell:

#### Zur zweigeschossigen vorderen Bauzone

Die Flächenfestsetzungen für die zweigeschossige Bebauung wurden so gewählt, daß sich die Gebäude an der Straßenfront in Bauvolumen und Gestalt in die übrige Straßenbebauung einfügen; dadurch wird das Ortsbild bewahrt:

- Durch Begrenzung der Baukörperbreiten auf ca. 8 - 9 m, entsprechend der umgebenden Baustrukturen
- durch Festsetzung der Stellung des zweigeschossigen Gebäudes (Firstrichtung)
- Zu Sicherung der städtebaulichen Struktur wurden ferner Grenzwerte (Minimal und Maximal) sowohl für die Traufhöhe als auch die Firsthöhe festgesetzt.

- Festsetzen einer einseitigen Grenzbebauung sowie einer seitlichen nicht überbaubaren Fläche in den entsprechenden Straßenzügen

Die Tiefe der zweigeschossigen Bauzone wurde auf maximal 15 m festgelegt aus folgenden Gründen:

- Die bestehenden Gebäude sind meistens nicht länger als 10 m. Eine 15 m tiefe Bauzone erlaubt den Anbau eines Zimmers, somit ist eine sinnvolle Anbaumöglichkeit vorgegeben.
- Die Begrenzung auf 15 m ist aus Gründen des Nachbarschutzes erforderlich. Dadurch wird verhindert, daß das Nachbargrundstück durch eine zu tiefe zweigeschossige Bebauung verschattet wird.

Bei den Grundstücksstrukturen im Planbereich wird durch einen zweigeschossigen Anbau an das bestehende Vorderhaus weniger das eigene Grundstück, sondern vor allem das Nachbargrundstück verschattet - und hier vor allem die Front der gartenseitigen Wohnzimmer.

Im Sinne des Nachbarschutzes ist es, daß durch diese Festsetzung überlange Brandwände auf der Grundstücksgrenze vermieden werden.

#### Zur eingeschossigen Bauzone

Um die Ausweitung der Wohnflächen zum Garten hin großzügig zu ermöglichen, ist zusätzlich zu der 15 m tiefen zweigeschossigen Bauzone die eingeschossige Bauzone von 10 m vorgesehen.

Die Abgrenzung dieser eingeschossigen Bauzone zur Straße hin verläuft nicht auf gleicher Linie wie die zweigeschossigen Bauflächen. Dadurch soll gewährleistet sein, daß die das Ortsbild prägenden Lücken zwischen den straßenseitigen Wohnhäusern bestehen bleiben. Die eingeschossige Bauzone beginnt daher in einem Abstand von ca. 10 m - von der Straßengrenze aus gemessen.

Die eingeschossige Bauzone ist als durchgehende Bauzone dargestellt - damit soll in diesem Bereich eine vielfältige bauliche Ausnutzung ermöglicht werden.

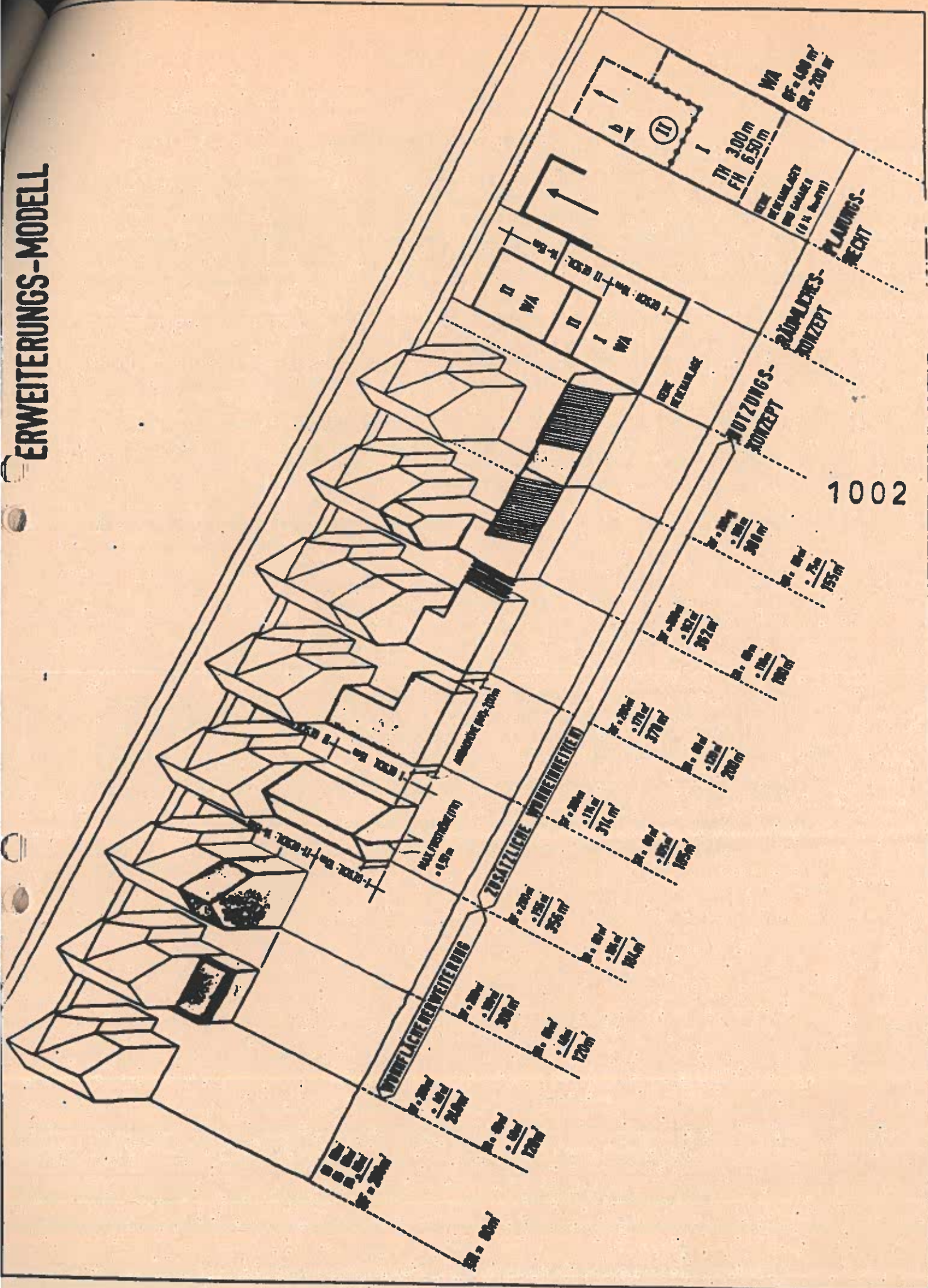
Indem Plan "Erweiterungsmodell" sind die baulichen Möglichkeiten dargestellt, die diese Flächenausweisungen beinhalten.

Bei der Eingeschossigkeit sollte auch ein Dachausbau nach HBO-Regel möglich sein. Zur Vermeidung der Verschattung des Nachbarn sind aber Einschränkungen der Gebäudehöhen notwendig, z.B. die Firsthöhe maximal 6,00 m und die Anbauhöhe an der verschattenden Grundstücksseite auf maximal 3,80 m.

### 6.3 Gärten im Blockinnenbereich

Die hinteren Grundstücksteile wurden jeweils als private Gartenfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Nebenanlagen sind hier zulässig, jedoch keine Stellplätze und Garagen; diese Festsetzung erfolgt, um sicherzustellen, daß dieser Gartenbereich einen zusammenhängenden, unversiegelten privaten Grünbereich im Blockinnenbereich ergibt.

# ERWEITERUNGS-MODELL



#### 6.4 Gewerbegebiet

Im westlichen Teil des Gewerbegebietes, welches unmittelbar an der Bahnlinie liegt, wurde eine geschlossene Bauweise sowie zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte mit der Zielsetzung, die Wohnbebauung vor den Lärmmissionen der Bahnlinie zu schützen. Die geschlossene gewerbliche Bebauung entspricht auch den z.T. bekannten Bebauungsabsichten der jetzigen Grundstückseigentümer, so daß hier tatsächlich von einer lärmschützenden Wirkung der Gewerbebebauung ausgegangen werden kann.

Andererseits wurden für diesen Teil des Gewerbegebietes Nutzungseinschränkungen festgesetzt zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Die zulässigen Lärmmissionen entsprechen denen eines Mischgebietes.

Im östlichen Teil des Gewerbegebietes wurde folgende Baustruktur vorgegeben: Unmittelbar an der Straße ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Hier sind aber nur Wohnungen bzw. Verwaltungen für das Gewerbe zulässig. Damit soll ausgeschlossen werden, daß unmittelbar gegenüber der Wohnbebauung Fabrikationshallen gebaut werden können. Für den Bereich der gewerblichen Hallen (hinter Wohn- bzw. Verwaltungsbauten) sind ebenfalls Immissionsgrenzwerte festgesetzt.

Für das gesamte Gewerbegebiet wurden Nutzungseinschränkungen mit dem Ziel einer geringeren Luftbelastung festgesetzt: Es sind keine gewerblichen Anlagen zulässig, die luftbelastend oder geruchsbelästigend sind. Lediglich zu Heizzwecken ist das Betreiben von Einzelöfen mit festen und flüssigen Brennstoffen zulässig.

Ferner wurden Einschränkungen zu den Wohnungen im Gewerbegebiet gemacht. Um zu vermeiden, daß in diesem Gewerbegebiet Überwiegend Wohnungen gebaut werden - so teilweise geschehen in einem anderen Gewerbegebiet der Gemeinde - wurde die Zahl der Wohnungen auf zwei pro Grundstück beschränkt.

In den Gewerbeflächen unmittelbar an der Bahnlinie wurden Festsetzungen zur Grundrißgestaltung von evtl. Wohnungen getroffen: Wohnräume dürfen nicht zur Bahnlinie hin angeordnet werden; zur Bahnlinie sind nur Nebenräume zulässig. Diese Festsetzung geschah wegen der hohen Lärmmissionen der Bahnlinie.

## 6.5 Lärmbelastungen

### Lärmquelle: Bundesbahnlinie

In dem Lärmgutachten von Dr. Gruschka zum geplanten Brückenbauwerk Schillerstraße wurden die Lärmbelastungen durch die Bundesbahn-Strecke ermittelt:

In 50 m Abstand von der Bahnkörpermitte muß sowohl tags als auch nachts mit einem Mittelungspegel von 70 dB(A) gerechnet werden.

### Lärmquelle: Straßentrasse entlang der Bahnlinie

Im Verkehrsgutachten für die Gemeinde Nauheim (Cornelius-Hansen, Eger) wurde für diese Trasse eine Verkehrsbelastung von 2215 Kfz/24 h ermittelt:

Die daraus resultierende Lärmbelastung wurde mit 56,5 dB(A) tags und 48,0 dB(A) nachts ermittelt.

### Immissionsgrenzwerte

Es gelten folgende Planungsrichtwerte:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags	55 dB(A)	*
	nachts	45 dB(A)	*

Mischgebiet (MI)	tags	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

In dem o.g. Lärmgutachten von Dr. Gruschka wird ein Runderlaß des Hessischen Ministers für Wirtschaft und Technik betreffend den Lärmschutz an Straßen zitiert, danach werden festgelegt:

Wohngebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

### Bewertung

#### Lärmquelle: Bundesbahnlinie

Sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der Lärmbelastungen durch die Bundesbahnlinie liegen deutlich über den zulässigen Planungsrichtwerten, wenn die Lärmimmissionen ungehindert in den Bereich der Wohnbebauung gelangen können.

Aus diesem Grunde wurde im westlichen Teil des Plangebietes eine geschlossene zweigeschossige Gewerbebebauung vorgesehen und festgesetzt.

Auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite kann mit mindestens 10 dB(A) niedrigerem Schallpegel ausgegangen werden.

Um andererseits Lärmreflexionen über die Bahnlinie hinweg in das Wohngebiet/Mischgebiet jenseits der Bahnlinie zu vermindern, wurde an der Rückseite eine Lärmschutzpflanzung festgesetzt.

\*) bestätigt durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22. Mai 1987

Im östlichen Teil liegt zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Bahnlinie eine ca. 100 m bis 150 m breite gewerbliche Fläche. Hierdurch kann eine Lärminderung von ca. 15 dB(A) erreicht werden.

Weitere Schallminderungen sind durch die der Wohnbebauung zur Straße hin vorgelagerte Mauern, durch Bewuchs sowie durch die Abstände zur Bahnlinie hin möglich.

#### Lärmquelle: Straßentrasse entlang der Bahnlinie

Die Lärmbelastungen durch die Straße liegen innerhalb der vom Hessischen Wirtschaftsminister festgelegten Werte. Die Planungsrichtwerte werden geringfügig überschritten.

Durch die straßenseitigen Mauern entlang der Wohnbebauung sowie durch den Bewuchs werden hier weitere Lärminderungen erreicht.

Zur weiteren Lärminderung sind auch folgende Maßnahmen denkbar:

- Entsprechende Grundrißgestaltung, z.B. die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes - also zum Garten hin:  
Lärminderung bis ca. 10 dB(A)
- Schallschutzfenster:  
Lärminderung bei geschlossenem Fenster:  
25 dB(A) bei normalen Fenstern  
50 dB(A) bei Spezialkonstruktionen (Verbund- oder Kastenfenster)

#### Lärmquelle Flughafen Frankfurt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in seinem östlichen Randbereich von der Lärmkurve 62 dB(A) der "Planungs- und baurechtlichen Vorschriften zum Schutz gegen Fluglärm im Immissionsbereich des Flughafens Frankfurt/Main" berührt.

Die Wohnbauflächen des Plangebietes liegen außerhalb der Lärmkurve 62 dB(A). In dem gemeinsamen Erlaß des HMdI und HMLULF vom 14. Juli 1982 wird für den Bereich mit  $L_{eq}$  unterhalb 62 dB(A) ein Bauschalldämm-Maß  $R'_{w}$  von 35 dB empfohlen. Eine entsprechende Empfehlung ist in den schriftlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 5.4 Unbebauter Bereich der Schwarzbachau

Durch den Bau der Umgehungsstraße sowie die Anschlußstraße, welche diesen Garten- und Grünbereich zusätzlich durchschneidet, ist eine Neuordnung dieses Bereiches notwendig.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Dieser siedlungsnaher Grünbereich soll vor allem - entsprechend der heutigen Nutzung - als privates Gartenland genutzt werden.
- Der Bereich zwischen Schwarzbach, südlich der Verbindungsstraße und nordwestlich der Umgehungsstraße soll als Ausgleichsfläche angelegt werden. Hier soll die Bachparzelle aufgeweitet werden, um ein naturnahes Bachprofil herstellen zu können.
- Der Groß-Gerauer Weg, welcher jetzt vom Ortskern in die freie Feldgemarkung führt - und vor allem den Landwirten dient -, soll zunächst auf die Verbindungsstraße geführt werden. Von hier ist durch Überqueren der Ostumgehungsstraße wieder eine Anbindung an den Groß-Gerauer Weg jenseits der Umgehungsstraße möglich.

Eine detaillierte Beschreibung der Planungen für diesen Bereich erfolgt im Abschnitt Landschaftsplan .

## 6. Bebauung und Nutzungen - die Festsetzungen im einzelnen

### 6.1 Wohngebiet - Neubebauung

Bebauung August-Bebel-Straße/In den Niederwiesenäckern  
Hier ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen - in offener Bauweise bzw. als Hausgruppen. Die Zweigeschossigkeit wurde zwingend festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung der Bestandsbebauung im alten Ortsteil anzupassen.

- Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie zur Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden Höchstmaße für die Grundstücksbreiten festgesetzt.

Wohnhausgruppen entlang der Neubautrasse  
Die Festsetzungen für die Neubebauung an der geplanten Verbindungsstraße wurden mit der Zielrichtung getroffen, hier eine verdichtete, kosten- und flächensparende Bebauung zu ermöglichen.

- Zur Sicherung der städtebaulichen Struktur sowie zur Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurden Höchstmaße für die Grundstücksbreiten festgesetzt.

Daher wurden festgesetzt:

- geschlossene Bauweise
- traufständige Bauweise
- zwingend zwei Vollgeschosse (für den Hauptkörper)
- Zur Gartenseite hin wurde jeweils eine eingeschossige Bauzone, die Anbauten wie Wintergärten, Balkone, Terrassen ermöglichen soll, festgesetzt.
- Zu Sicherung der städtebaulichen Struktur wurden ferner Grenzwerte (Minimal und Maximal) sowohl für die Traufhöhe als auch die Firsthöhe festgesetzt.

Erschließung:

Die Erschließung der Einzelparzellen erfolgt über einen gemeinsamen Wohnhof bzw. Wohnweg. Diese Erschließungsanlagen sind keine öffentlichen Verkehrsflächen, sondern im Besitz der Anlieger. Daher sind die Wohnhöfe und Wohnwege Teil der einzelnen Parzellen, jedoch mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger belegt. Die gartenseitigen (Mist-) Wege sind nach dem gleichen Prinzip ebenfalls Privatwege.

Stellplätze:

Auf jeder Einzelparzelle ist eine Fläche für eine Garage bzw. einen Stellplatz als Carport festgesetzt. Für die Garagen wurde die Firststrichung festgesetzt, um das nachbarliche Bauen zu regeln und an den Wohnhöfen und Wohnwegen eine gestalterische Einheit zu erreichen.

Der zweite notwendige Stellplatz liegt jeweils am Kopf der Wohnanlage an der neuen Erschließungsstrasse (Rüffer-Trasse). Diese offenen Stellplätze sind ebenfalls privat und den einzelnen Parzellen zugeordnet und entsprechend gekennzeichnet. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt über den parallel zur Rüffer-Trasse verlaufenden Fuß- und Radweg. Diese Erschließungslösung wurde vorgesehen, um eine flächensparende Lösung zu erhalten.

Die Mitnutzung des Fuß- und Radweges zur Erschließung dieser Stellplätze ist aus zwei Gründen möglich: sowohl der Fußgänger-, der Radfahrverkehr als auch der Zufahrtsverkehr der PKWs wird gering sein; die gemeinsame Wegstrecke ist relativ kurz, für ca. 7 Stellplätze gibt es eine Zufahrt.

### Lärmschutz

Zum Schutz der Gärten vor Verkehrslärm wurde entlang der Neubautrasse eine Mauer als Einfriedigung festgesetzt.

### 6.2 Festsetzungen im Altbaubestand (Wilhelm-Leuschner-Straße)

Bei den Festsetzungen im Bestandsgebiet wurde von folgendem Grundmodell ausgegangen, es wurde festgesetzt:

- eine vordere straßenseitige zweigeschossige Bebauung  
Zur Straßenseite ist eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Giebelstellung und überbaubare Fläche wurden am Bestand orientiert.  
Diese zweigeschossige Bauzone ist auf eine maximale Tiefe von 15 m begrenzt.
- eine hintere eingeschossige Bauzone  
Im hinteren Grundstücksbereich ist eine durchgehende eingeschossige Bauzone ausgewiesen von zusätzlich - zur zweigeschossigen Bauzone - ca. 10 m Tiefe. Im vorderen Grundstücksbereich ist diese eingeschossige Bauzone mit der zweigeschossigen Bebauung verzahnt; der Abstand zur Straße beträgt 8 - 10 m.
- eine hintere private Grünzone  
Die Blockinnenbereiche sollen nicht weiter bebaut werden und als grüne Gartenzone erhalten bleiben. Daher wurden die hinteren Grundstücksteile als private Grünfläche festgelegt. Hier sollen Garagen und Stellplätze nicht zulässig sein.

### Erläuterung des Grundmodells

Diese Flächenausweisungen haben zum Ziel, auf den einzelnen Grundstücken eine maßvolle Verdichtung zu ermöglichen. Dabei sollen aber die Belange des Ortsbildes und des Nachbarschutzes beachtet werden.

Dieses Erweiterungsmodell strebt generell an, daß das Vorderhaus - also das Gebäude in der zweigeschossigen Bauzone - der dominierende Baukörper bleibt - und vorrangig auch erweitert werden soll.

Es soll vermieden werden, daß sich die Neubautätigkeit in den Altortlagen auf die hinteren Bauzonen konzentriert. Dadurch würde die Gefahr bestehen, daß die Wohnqualität in den straßenseitigen Gebäuden absinkt; diese hätte für die gesamte Siedlungsstruktur unabsehbar negative Folgen.

Folgende Überlegungen bildeten die Grundlage zu dem angestrebten Verdichtungs- bzw. Erweiterungsmodell:

#### Zur zweigeschossigen vorderen Bauzone

Die Flächenfestsetzungen für die zweigeschossige Bebauung wurden so gewählt, daß sich die Gebäude an der Straßenfront in Bauvolumen und Gestalt in die übrige Straßenbebauung einfügen; dadurch wird das Ortsbild bewahrt:

- Durch Begrenzung der Baukörperbreiten auf ca. 8 - 9 m, entsprechend der umgebenden Baustrukturen
- durch Festsetzung der Stellung des zweigeschossigen Gebäudes (Firstrichtung)
- Zu Sicherung der städtebaulichen Struktur wurden ferner Grenzwerte (Minimal und Maximal) sowohl für die Traufhöhe als auch die Firsthöhe festgesetzt.

- Festsetzen einer einseitigen Grenzbebauung sowie einer seitlichen nicht überbaubaren Fläche in den entsprechenden Straßenzügen

Die Tiefe der zweigeschossigen Bauzone wurde auf maximal 15 m festgelegt aus folgenden Gründen:

- Die bestehenden Gebäude sind meistens nicht länger als 10 m. Eine 15 m tiefe Bauzone erlaubt den Anbau eines Zimmers, somit ist eine sinnvolle Anbaumöglichkeit vorgegeben.
- Die Begrenzung auf 15 m ist aus Gründen des Nachbarschutzes erforderlich. Dadurch wird verhindert, daß das Nachbargrundstück durch eine zu tiefe zweigeschossige Bebauung verschattet wird.

Bei den Grundstücksstrukturen im Planbereich wird durch einen zweigeschossigen Anbau an das bestehende Vorderhaus weniger das eigene Grundstück, sondern vor allem das Nachbargrundstück verschattet - und hier vor allem die Front der gartenseitigen Wohnzimmer.

Im Sinne des Nachbarschutzes ist es, daß durch diese Festsetzung überlange Brandwände auf der Grundstücksgrenze vermieden werden.

#### Zur eingeschossigen Bauzone

Um die Ausweitung der Wohnflächen zum Garten hin großzügig zu ermöglichen, ist zusätzlich zu der 15 m tiefen zweigeschossigen Bauzone die eingeschossige Bauzone von 10 m vorgesehen.

Die Abgrenzung dieser eingeschossigen Bauzone zur Straße hin verläuft nicht auf gleicher Linie wie die zweigeschossigen Bauflächen. Dadurch soll gewährleistet sein, daß die das Ortsbild prägenden Lücken zwischen den straßenseitigen Wohnhäusern bestehen bleiben. Die eingeschossige Bauzone beginnt daher in einem Abstand von ca. 10 m - von der Straßengrenze aus gemessen.

Die eingeschossige Bauzone ist als durchgehende Bauzone dargestellt - damit soll in diesem Bereich eine vielfältige bauliche Ausnutzung ermöglicht werden.

Indem Plan "Erweiterungsmodell" sind die baulichen Möglichkeiten dargestellt, die diese Flächenausweisungen beinhalten.

Bei der Eingeschossigkeit sollte auch ein Dachausbau nach HBO-Regel möglich sein. Zur Vermeidung der Verschattung des Nachbarn sind aber Einschränkungen der Gebäudehöhen notwendig, z.B. die Firsthöhe maximal 6,00 m und die Anbauhöhe an der verschattenden Grundstücksseite auf maximal 3,80 m.

#### 6.3 Gärten im Blockinnenbereich

Die hinteren Grundstücksteile wurden jeweils als private Gartenfläche (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Nebenanlagen sind hier zulässig, jedoch keine Stellplätze und Garagen; diese Festsetzung erfolgt, um sicherzustellen, daß dieser Gartenbereich einen zusammenhängenden, unversiegelten privaten Grünbereich im Blockinnenbereich ergibt.



#### 6.4 Gewerbegebiet

Im westlichen Teil des Gewerbegebietes, welches unmittelbar an der Bahnlinie liegt, wurde eine geschlossene Bauweise sowie zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgte mit der Zielsetzung, die Wohnbebauung vor den Lärmmissionen der Bahnlinie zu schützen. Die geschlossene gewerbliche Bebauung entspricht auch den z.T. bekannten Bebauungsabsichten der jetzigen Grundstückseigentümer, so daß hier tatsächlich von einer lärmschützenden Wirkung der Gewerbebebauung ausgegangen werden kann.

Andererseits wurden für diesen Teil des Gewerbegebietes Nutzungseinschränkungen festgesetzt zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Die zulässigen Lärmmissionen entsprechen denen eines Mischgebietes.

Im östlichen Teil des Gewerbegebietes wurde folgende Baustruktur vorgegeben: Unmittelbar an der Straße ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Hier sind aber nur Wohnungen bzw. Verwaltungen für das Gewerbe zulässig. Damit soll ausgeschlossen werden, daß unmittelbar gegenüber der Wohnbebauung Fabrikationshallen gebaut werden können. Für den Bereich der gewerblichen Hallen (hinter Wohn- bzw. Verwaltungsbauten) sind ebenfalls Immissionsgrenzwerte festgesetzt.

Für das gesamte Gewerbegebiet wurden Nutzungseinschränkungen mit dem Ziel einer geringeren Luftbelastung festgesetzt: Es sind keine gewerblichen Anlagen zulässig, die luftbelastend oder geruchsbelästigend sind. Lediglich zu Heizzwecken ist das Betreiben von Einzelöfen mit festen und flüssigen Brennstoffen zulässig.

Ferner wurden Einschränkungen zu den Wohnungen im Gewerbegebiet gemacht. Um zu vermeiden, daß in diesem Gewerbegebiet überwiegend Wohnungen gebaut werden - so teilweise geschehen in einem anderen Gewerbegebiet der Gemeinde - wurde die Zahl der Wohnungen auf zwei pro Grundstück beschränkt.

In den Gewerbeflächen unmittelbar an der Bahnlinie wurden Festsetzungen zur Grundrißgestaltung von evtl. Wohnungen getroffen: Wohnräume dürfen nicht zur Bahnlinie hin angeordnet werden; zur Bahnlinie sind nur Nebenräume zulässig. Diese Festsetzung geschah wegen der hohen Lärmmissionen der Bahnlinie.

Lärmquelle: Bundesbahnlinie

In dem Lärmgutachten von Dr. Gruschka zum geplanten Brückenbauwerk Schillerstraße wurden die Lärmbelastungen durch die Bundesbahn-Strecke ermittelt:

In 50 m Abstand von der Bahnkörpermitte muß sowohl tags als auch nachts mit einem Mittelungspegel von 70 dB(A) gerechnet werden.

Lärmquelle: Straßentrasse entlang der Bahnlinie

Im Verkehrsgutachten für die Gemeinde Nauheim (Cornelius-Hansen, Eger) wurde für diese Trasse eine Verkehrsbelastung von 2215 Kfz/24 h ermittelt:

Die daraus resultierende Lärmbelastung wurde mit 56,5 dB(A) tags und 48,0 dB(A) nachts ermittelt.

Immissionsgrenzwerte

Es gelten folgende Planungsrichtwerte:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	tags	55 dB(A)	*
	nachts	45 dB(A)	*

Mischgebiet (MI)	tags	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

In dem o.g. Lärmgutachten von Dr. Gruschka wird ein Runderlaß des Hessischen Ministers für Wirtschaft und Technik betreffend den Lärmschutz an Straßen zitiert, danach werden festgelegt:

Wohngebiete	tags	60 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

BewertungLärmquelle: Bundesbahnlinie

Sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der Lärmbelastungen durch die Bundesbahnlinie liegen deutlich über den zulässigen Planungsrichtwerten, wenn die Lärmimmissionen ungehindert in den Bereich der Wohnbebauung gelangen können.

Aus diesem Grunde wurde im westlichen Teil des Plangebietes eine geschlossene zweigeschossige Gewerbebebauung vorgesehen und festgesetzt.

Auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite kann mit mindestens 10 dB(A) niedrigerem Schallpegel ausgegangen werden.

Um andererseits Lärmreflexionen über die Bahnlinie hinweg in das Wohngebiet/Mischgebiet jenseits der Bahnlinie zu vermindern, wurde an der Rückseite eine Lärmschutzpflanzung festgesetzt.

\*) bestätigt durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22. Mai 1987

Im östlichen Teil liegt zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Bahnlinie eine ca. 100 m bis 150 m breite gewerbliche Fläche. Hierdurch kann eine Lärminderung von ca. 15 dB(A) erreicht werden.

Weitere Schallminderungen sind durch die der Wohnbebauung zur Straße hin vorgelagerte Mauern, durch Bewuchs sowie durch die Abstände zur Bahnlinie hin möglich.

#### Lärmquelle: Straßentrasse entlang der Bahnlinie

Die Lärmbelastungen durch die Straße liegen innerhalb der vom Hessischen Wirtschaftsminister festgelegten Werte. Die Planungsrichtwerte werden geringfügig überschritten.

Durch die straßenseitigen Mauern entlang der Wohnbebauung sowie durch den Bewuchs werden hier weitere Lärminderungen erreicht.

Zur weiteren Lärminderung sind auch folgende Maßnahmen denkbar:

- Entsprechende Grundrißgestaltung, z.B. die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes - also zum Garten hin:  
Lärminderung bis ca. 10 dB(A)
- Schallschutzfenster:  
Lärminderung bei geschlossenem Fenster:  
25 dB(A) bei normalen Fenstern  
50 dB(A) bei Spezialkonstruktionen (Verbund- oder Kastenfenster)

#### Lärmquelle Flughafen Frankfurt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in seinem östlichen Randbereich von der Lärmkurve 62 dB(A) der "Planungs- und baurechtlichen Vorschriften zum Schutz gegen Fluglärm im Immissionsbereich des Flughafens Frankfurt/Main" berührt.

Die Wohnbauflächen des Plangebietes liegen außerhalb der Lärmkurve 62 dB(A). In dem gemeinsamen Erlaß des HMdI und HMLULF vom 14. Juli 1982 wird für den Bereich mit  $L_{eq}$  unterhalb 62 dB(A) ein Bauschalldämm-Maß  $R'_{w}$  von 35 dB empfohlen. Eine entsprechende Empfehlung ist in den schriftlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

7. Planungsstatistik

Gesamt-Geltungsbereich 100.600 qm

Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet 16.600 qm

Besonderes Wohngebiet 1.800 qm

Mischgebiet 6.400 qm

Gewerbegebiet 21.880 qm

Baugebiete gesamt: 46.680 qm

Verkehrsflächen

Verbindungsstraße 10.910 qm

Erschließungsschleife Gewerbegebiet 2.130 qm

Erschließungswege (EG)  
für Grabelandparzellen 2.560 qm

Landwirtschaftliche  
Wirtschaftswege (LW) 2.490 qm

Verbindungsstück  
Groß-Gerauer Weg / Verbindungsstraße 630 qm

Fußweg im Wohngebiet 180 qm

Verkehrsflächen gesamt: 18.900 qm

Grünflächen

Kinderspielplatz 1.050 qm

Biotopfläche 5.460 qm

Verkehrsgrünfläche (Groß-Gerauer Weg) 990 qm

Grabeland 23.830 qm

Grünflächen gesamt: 31.330 qm

Wasserflächen

Wasserfläche Schwarzbach 2.950 qm

Fläche für den Wasserabfluß 740 qm

Wasserflächen gesamt: 3.690 qm

## 8. Kostenschätzung

1007

### Verkehrsflächen

Verbindungsstraße 10.910 qm à DM 100.--	DM 1.091.000.--
Schwarzbachbrücke	DM 250.000.--
Erschließungsschleife Gewerbegebiet 2.130 qm à DM 100.--	DM 213.000.--
Anbindung Groß-Gerauer Weg 630 qm à DM 100.--	DM 63.000.--
Straßenbäume 80 Stück à DM 1.000.--	DM 80.000.--
	<u>DM 1.697.000.--</u>

### Grünflächen

Kinderspielplatz 1.050 qm à DM 80.--	DM 84.000.--
Biotopfläche 5.460 qm à DM 30.--	DM 163.800.--
Grünfläche (Groß-Gerauer Weg) 990 qm à DM 30.--	DM 29.700.--
	<u>DM 277.500.--</u>

### Wasserversorgung

(siehe Wasserwirtschaftliche Begründung / Büro Unger)

Erschließung des Neubaugebietes "Niederwiesenäcker - Im Rod" durch eine Leitung DN 220 und Ringschlußleitung L = 895 m à DM 200.--	DM 179.000.--
Hausanschlüsse 50 Stück à DM 2.000.--	DM 100.000.--
Sonstiges / Mehrwertsteuer	DM 41.000.--
	<u>DM 320.000.--</u>

Abwasserleitung

Erschließung der Neubaustraße durch Kanal	DM	215.000.--
Umlegen des Kanals	DM	90.000.--
Grundstücksentwässerung	DM	125.000.--
Abbruch vorh. Regenüberlauf	DM	12.000.--
Bau eines Regenüberlaufs	DM	200.000.--
Sonstiges / Mehrwertsteuer	DM	90.000.--
	DM	<u>732.000.--</u>

In der Finanzplanung der Gemeinde werden die entsprechenden Mittel vorgesehen.

## Teil B Gestaltungssatzung

### 1. Ziel und Zweck der Gestaltungssatzung

Das Planungsgebiet umfaßt zum einen eine bestehende Bebauung vorwiegend aus der Zeit der Jahrhundertwend. Zum andern grenzt das Neubaugebiet unmittelbar an diese alten Ortsteile.

Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die Erhaltung des Orts- und Straßensbildes im alten Ortskern - also der Wilhelm-Leuschner-Straße - zu gewährleisten.

Zum andern wird angestrebt, die Neubebauung gestalterisch in die Bauformen der alten Ortsteile zu integrieren.

### 2. Die wesentlichen Inhalte

Die Festsetzungen der Gestaltsatzung befassen sich mit vier Aspekten, die das Ortsbild prägen:

- Dachlandschaft
- Fassadengestaltung
- Fenstergestaltung
- Einfriedungen

Da die Dachlandschaft der ältesten Ortsteile geprägt ist durch steile Satteldächer mit roten Dachdeckungsmaterialien, wurden zur Gestaltung der Dachlandschaft die entsprechenden Festsetzungen über Dachform, Dachneigung und Dachdeckungsmaterialien getroffen.

Da ein wesentlicher Gestaltungsaspekt im alten Ortsteil schmale Dachüberstände sind, wurden diese auf max. 30 cm beschränkt.

Die Festsetzungen zur Dachlandschaft beziehen die gesamte Wohnbebauung im Plangebiet ein, da hierdurch auch die Neubebauung gestalterisch integriert werden kann.

Die Fassadengestaltung im alten Ortskern ist geprägt durch flächige Lochfassaden.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung über Gestaltung der Wandfläche und Fassadengliederung gelten nur für das Bestandsgebiet entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße. Hiermit wird bezweckt, die bestehenden Gebäude zu erhalten und Neubauten - etwa in Baulücken - in die Straßenansichten zu integrieren.

Für das gesamte Plangebiet gelten Empfehlungen zu den Fassadenmaterialien. Ziel ist es, durch Beschränkung der Oberflächenmaterialien die Neubebauung an die bestehenden Bauformen anzupassen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Fenster gelten ebenfalls nur für das Bestandsgebiet. Da hier vorwiegend stehende Fensterformate (Breite 0,90 m, Höhe 1,20 m) das Straßenbild prägen, wurden entsprechende Formate hier verbindlich festgelegt.

Für das gesamte Plangebiet - also auch die Neubauf Flächen - werden jedoch zur gestalterischen Integration ebenfalls stehende Fensterformate empfohlen.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen gelten für das gesamte Plangebiet.

Da das Bestandsgebiet geprägt ist durch hohe (ca. 1,80 m - 2,00 m) Einfriedungen in Form von Mauern und Toren, wurde eine entsprechend hohe Einfriedung für das Plangebiet zugelassen. Diese Regelung ist notwendig, da die Bausatzung der Gemeinde nur Einfriedungen von geringerer Höhe zuläßt.

Aus Lärmschutzgründen ist entlang der Neubautrasse eine Mauer verbindlich festgesetzt.

## Teil C. Landschaftsplan

### Begründung zum Landschaftsplan (Grünordnung) als Teil des Bebauungsplanes "Niederwiesenäcker - Im Rod" Gemeinde Nauheim

#### 1. Vorgaben aus der Bauleitplanung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Niederwiesenäcker - Im Rod" ist nach Beschluß der Gemeinde Nauheim in Zusammenhang mit einem Landschaftsplan beschlossen worden.

Der Landschaftsplan ist nach dem Naturschutzgesetz von Hessen als verbindlicher Teil der Bauleitplanung aufzustellen und in den Bebauungsplan zu integrieren (HeNatG).

Für die Aufstellung des Landschaftsplanes waren die Zielsetzungen des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan verbindlich, so daß der vorliegende Landschaftsplan zum Bebauungsplan auf der Grundlage des Landschaftsplanes (F-Plan-Ebene) aufgestellt werden konnte und damit die generellen Aussagen zum Bestand, zur landschaftsökologischen Bewertung und zu den Zielsetzungen der Planung als Rahmenvorgabe für den Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Niederwiesenäcker - Im Rod" gelten.

Der Flächennutzungsplan-Entwurf weist für den Geltungsbereich Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen, Private Grünfläche als Grabeland und Flächen für Verkehrsgrün (Sukzessionsfläche) aus.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die geplante "Rüffertrasse", die von der geplanten Ostumgehungsstraße jenseits der östlichen Geltungsbereichsgrenze abzweigt.

#### 2. Bestandsaufnahme - Vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet grenzt an den südlichen Siedlungsrand von Nauheim. Es wird bestimmt durch die Fläche des stillgelegten Gewerbebetriebes Rüffer, den Auenbereich des Schwarzbaches, Grabelandparzellen sowie landwirtschaftliche Nutzung mit Gemüseanbau.

##### 2.1 Rüffer-Gelände

Auf der Fläche des stillgelegten Sägewerkes Rüffer hat sich durch die nicht mehr stattfindende Intensivnutzung des Gebietes Spontanvegetation auf den freien Flächen um die leerstehenden Gebäude angesiedelt. Es handelt sich hier um Ruderalfluren auf trockenen, ständig, z.T. kiesigen Flächen mit Goldrute, Mäusegerste, Beifuß, Kamille, Gemeinem Leinkraut, Wegwarte, Schmalblättrigem Weidenröschen.

Entlang des Baumkörpers der Bahnstrecke Darmstadt-Mainz stehen Feldgehölze (Apfelrose, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder und spontan angesiedelte Obstgehölze/Zwetschen, Kirschen)

##### 2.2 Schwarzbachau

Der Schwarzbach quert das Planungsgebiet in leicht geschwungenem Verlauf in Nord-Süd-Richtung. Das Gewässer befindet sich in diesem Gewässerabschnitt in einem relativ naturnahen Zustand; das Bachbett ist nicht tech-

nisch ausgebaut, die Uferbereich sind mit Landschaftsrassen bewachsen, der stellenweise von Hochstauden (Brennnessel) durchsetzt ist. Ufergehölze (Weiden, Erlen und Eschen) stehen als Einzelbäume in unregelmäßigen Abständen beidseitig des Bachufers in Wasserwechselbereich zwischen Normalwasserlinie und Hochwasserlinie.

### 2.3 Grabeland

An die Uferränder des Schwarzbaches schließen sich Flächen mit Grabeland an. Hier wird auf schmal parzellierten Grundstücken Gemüse und Obst zur Selbstversorgung angebaut, wobei durch den individuellen Anbau eines jeden Landbesitzers/Pächters eine kleinteilige, differenzierte, abwechslungsreiche Flächennutzung entsteht.

### 2.4 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Landwirtschaftliche Nutzung befindet sich als Intensivanbau von Gemüse auf der Fläche östlich des Schwarzbaches, zwischen Grabeland und der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie östlich des Schwarzbaches bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Diese Flächen werden vorwiegend für Intensivanbau von Obst und Gemüse, aber auch für Getreideanbau genutzt.

## 3. Landschaftliche Bewertung

Mit der landschaftlichen Bewertung können folgende Aussagen zum Gebiet "Niederwiesenäcker - Im Rod" auf der Grundlage der Bestandaufnahme getroffen werden:

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen natürliche und naturnahe Flächen und Landschaftselemente, durch die das Gebiet hohe ökologische Bedeutung erhält:

### 3.1 Der Schwarzbach mit seinen Auenbereichen übernimmt als natürliches Element der Landschaft vielfältige Funktionen innerhalb des Naturhaushaltes (Verbesserung des Mikroklimas durch Entstehung von Kaltluft, Biotop für Pflanzen und Tiere der Feuchtbereiche).

Eine Berücksichtigung und Schonung des Auenbereiches ist bei Planungsmaßnahmen notwendig, da Bachauen als Teil der Gewässersysteme zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beitragen und in ihrer Flächenansiedlung zunehmend eingeschränkt und dadurch in ihrer Funktionsfähigkeit bedroht sind.

### 3.2 Die Ruderalflächen stellen ein ausgedehntes Trockenbiotop dar, das wärme liebenden Pflanzen- und Tierarten Lebensraum bietet. Durch die Stilllegung des Gewerbebetriebes konnte sich dort ohne störende Nutzungseinflüsse die natürliche Entwicklung (Sukzession) vollziehen.

Solche ungestörten extensiven Bereiche sind gerade in Siedlungsnähe von Ballungsräumen, wo intensive Nutzungsformen vorherrschen, selten geworden. Es ist daher notwendig, diese Extensivstandorte so weit wie möglich zu berücksichtigen.

3.3 Durch die Nähe zum bestehenden Wohngebiet ist die gesamte freie Fläche bedeutsam für die wohnungsnahe Erholung. Der Schwerpunkt der zur Erholung geeigneten Flächen liegt entlang der Gewässerzone des Schwarzbaches.

3.4 Von der geplanten Umgehungsstraße, die direkt an das Planungsgebiet angrenzt, sind aus der Sicht der Landschaftsplanung folgende negative Auswirkungen zu erwarten:

Lärm- und Staubbelastung sowie Rückstau bodennaher Luftschichten durch den Dammbau. Dadurch tritt verstärkt die Gefahr von Frosteinwirkung auf. Neben den Emissionsbelastungen kommt in dem Bereich des Bebauungsplanes die optisch einengende Wirkung des Dammbaus hinzu, der nur mit dem Durchlaß für den Bachlauf und den Wirtschaftsweg zur Landschaft geöffnet ist und damit für die Benutzung und ökologischen Belange ein nachteiliges Bauwerk darstellt.

#### 4. Beschreibung der Planungsziele

Mit der Nutzungsänderung des Gebietes westlich des Schwarzbaches zum Baugebiet wird gleichzeitig eine Neugestaltung und Neuordnung des Gesamtbereiches durchgeführt. Dies geschieht unter der Voraussetzung einer Berücksichtigung und Anpassung der Planung an die natürlichen Gegebenheiten, einer Sicherung und Einbeziehung bestehender Landschaftselemente sowie einer Aufwertung, Ergänzung und Entwicklung des vorhandenen natürlichen Potentials.

Dies wird mit folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegt:

##### 4.1 Grünflächen

###### 4.1.1 Private Grünflächen als Grabeland

In unmittelbarer Angrenzung an das geplante Baugebiet sowie an die bestehende Siedlung schließen sich westlich zum Schwarzbach private Grünflächen als Grabeland an. Die hier bestehenden Grabelandparzellen bleiben bestehen und werden in ihrem Bestand weitgehend gesichert.

Des weiteren wird östlich des Schwarzbaches Grabeland ausgewiesen, wobei auch hier bestehende Grabelandparzellen erhalten werden sollen. Die Neuausweisung von Grabeland schließt sich weiter östlich an.

Bei der Bewirtschaftung des Grabelandes sind die Methoden eines naturgemäßen Anbaus ohne Anwendung von Bioziden und mineralischem Dünger zu berücksichtigen.

###### 4.1.2 Erschließung des Grabelandes

Die Grabeland-Parzellen werden durch Wirtschaftswege erschlossen. Entlang dieser Wirtschaftswege sind auf den Grabeland-Parzellen Flächen für Stellplätze ausgewiesen - zur Stellplatz-Versorgung des Gartengeländes. Öffentliche Stellplätze sind am Südrand des Gartengeländes ausgewiesen.

Entlang der Erschließungswege sind Baumpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung vorgesehen.

#### 4.1.3 Schwarzbach

Der Bereich des Schwarzbaches ist von großer Bedeutung als ökologische Ausgleichszone aber auch als wohnungsnaher, natürliche Erholungsfläche. Angestrebt wird daher eine Renaturierung des Schwarzbaches mit Ausbau eines asymmetrischen Uferprofils (flacher Gleithang, steiler Prallhang) und Ergänzung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände am Ufer durch Anpflanzen von Erlen im Wasserwechselbereich und Weiden an flachen Uferpartien.

Wegen der bestehenden Grundstücksverhältnisse ist dies im nördlichen Abschnitt zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße und der Verbindungstrasse nicht möglich.

Südlich der Verbindungstrasse (Rüffer-Trasse) im Bereich des vorgesehenen Trockenbiotops ist eine Aufweitung der Bachparzelle vorgesehen; hier ist ein naturnaher Ausbau vorgesehen. Die bereits bestehenden Fußwege entlang des Baches werden in ihrer Wegeführung beibehalten, der Weg am Ostufer als Rad- und Fußweg südwärts fortgeführt. Parallel der Wege werden Baumreihen und Gehölze angepflanzt.

#### 4.1.4 Kinderspielplätze

Innerhalb des Wohngebietes wird ein Kinderspielplatz für Kinder zwischen 3 und 12 Jahren ausgewiesen.

Für die Gestaltung werden folgende Empfehlungen gegeben:

Es sind nur verschiedene natürliche Materialien und Beläge (Holz, Wasser, Sand, Steine, Wiese, Schotterrasen, Gehölzpflanzungen mit Weichhölzern) zu verwenden und in Bodenmodellierungen zu integrieren. Außer Schaukeln und Wippen sollte der Spielplatz keine weitere Geräteausstattung erhalten.

#### 4.2 Grünordnerische Maßnahmen

(Pflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Innerhalb des Baugebietes (Wohngebiet und Gewerbegebiet) werden mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern landschaftliche Elemente als Allee, Einzelbäume im Straßenraum und Hecken in der freien Landschaft vorgesehen. Zusätzlich sollen die Fassadenflächen der Gebäude mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Die Blockinnenräume sind als Gartenflächen vorgesehen. Festgesetzt wurden diese Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Besondere Grünordnerische Maßnahmen sind für das Gewerbegebiet vorgesehen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze soll zu einer Durchgrünung des Gewerbegebietes beitragen. Hier ist daher vorgesehen, in einem Abstand von 10 m Laubbäume zu pflanzen. Auf diesen Flächen sind Parkplätze und Einfahrten zulässig, jedoch sind auch die Stellplätze mit Bäumen zu überstellen. Mindestens 30 % der gesamten Fläche zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze ist gärtnerisch anzulegen.

Auf der Rückseite des Gewerbegebietes ist entlang der Bahnlinie eine Zone für Lärmschutzpflanzungen vorgesehen. Zweck dieser Pflanzungen ist es, die Schallreflexion von der geschlossenen Gewerbebebauung in Richtung der Wohnbebauung jenseits der Bahnlinie zu mindern. Hier wird auch empfohlen, die Wandflächen durch Klettergewächse zu begrünen.

#### 4.3 Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen - Verkehrsgrün

Durch den Bau der geplanten Umgehungsstraße und die Abzweigung "Rüffertrasse" entsteht eine vom Schwarzbach begrenzte Flächen, die als Verkehrsgrün ausgewiesen wird. Diese Festsetzung wird in Hinblick darauf getroffen, eine Ausgleichsfläche für den durch Bebauung erfolgenden Verlust großflächiger Extensivstandorte mit Ruderalvegetation sowie den Flächenverlust durch die Umgehungsstraße zu erhalten.

Auf dieser Fläche soll Rohbodenmaterial, das bei Baubeginn des Gewerbegebietes abgetragen wird, aufgetragen und in leichten Bodenwellen (Anhöhungen und Vertiefungen bis 1,5 m) modelliert werden und in die Dammschüttung der Umgehungsstraße übergehen.

Auf der so entstandenen Fläche kann sich Ruderalvegetation als sekundäres Trockenbiotop entwickeln.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen muß auf der Grundlage qualifizierter Freiflächenpläne erfolgen, damit eine koordinierte Abwicklung der Begrünungsmaßnahmen (siedlungsökologische Maßnahmen) ermöglicht wird.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Folgende Belange wurden in die Abwägung einbezogen:

- Von seiten des Regierungspräsidenten in Darmstadt - Abt. Landesplanung - bestehen gegen den Bebauungsplan wasserwirtschaftliche Bedenken, da der Nachweis der geregelten Abwasserbeseitigung fehlen soll. Diese Bedenken werden ebenfalls vorgebracht vom Wasserwirtschaftsamt Darmstadt sowie der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Groß-Gerau.

Aus Sicht der Gemeinde sind die wasserwirtschaftlichen Bedenken ausgeräumt: Als Nachweis einer geregelten Abwasserbeseitigung wurde ein Generalentwässerungsentwurf mit Erläuterungsbericht über die Berechnung und Überprüfung der Entwässerungsanlagen bzw. des Entlastungssystems vorgelegt. Als Nachweis zur Abwasserbehandlung wurden im Februar 1987 die Genehmigungsunterlagen für die Erweiterung bzw. Sanierung der Nauheimer Kläranlage dem Regierungspräsidenten in Darmstadt zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Der Nachweis über die Vorflutverhältnisse im Schwarzbach liegt zwar noch nicht in schriftlicher Form vor - nach Informationen der Gemeinde ergeben sich aber aus der Studie "Hochwasserabflußregelung im Einzugsbereich Wasserverband Schwarzbach-Ried" keine Einschränkungen hinsichtlich des Vorfluters Schwarzbach.

- Von seiten der Regionalplanung wurde ferner darauf hingewiesen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in seinem östlichen Bereich von der Lärmkurve 62 dB(A) der planungs- und baurechtlichen Vorschriften zum Schutz gegen Fluglärm im Immissionsbereich des Flughafens Frankfurt/Main berührt wird.

Der Anregung wurde entsprochen, die 62 dB(A)-Lärmkurve im Plan dargestellt. Zusätzlich wird der Empfehlung entsprochen, in den Bebauungsplan die Empfehlung nachrichtlich zu übernehmen, in dem Baugebiet ein Bauschalldämmmaß  $R_w$  von 35 dB(A) einzuhalten.

- Bei einem Gesprächstermin beim Regierungspräsidenten in Darmstadt - Dezernat Bauleitplanung - wurde der Vorentwurf erörtert und aufgrund dieses Gespräches einige Änderungen im Vorentwurf vorgenommen:  
In der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes waren die neuen Wohnbereiche als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Von seiten des Regierungspräsidenten wurden rechtliche Bedenken gegen diese Art der Festsetzung geäußert, da eine Ausweisung als Besonderes Wohngebiet voraussetzt, daß es sich im wesentlichen um bebauten Gebiet handelt. Daher wurde das Wohngebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Andererseits wurde jedoch im Rahmen der Offenlage von der Industrie- und Handelskammer Darmstadt gefordert, die Wohngebiete in Nachbarschaft zum neuen Gewerbegebiet als Besonderes Wohngebiet (WB) auszuweisen, wie es im Vorentwurf festgesetzt war. Dieser Anregung wurde aus den o.g. Erwägungen nicht entsprochen.

- Von Seiten der Industrie- und Handelskammer wurde auch vorgeschlagen, das Gebiet gegenüber dem Gewerbegebiet als Mischgebiet (MI) auszuweisen. Der Vorschlag, die dem Gewerbegebiet gegenüberliegenden Bauflächen als MI bzw. WB-Flächen auszuweisen, zielt darauf ab, die Entwicklungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet möglichst wenig einzuschränken. Ein MI-Gebiet bzw. ein WB-Gebiet würde im Gewerbegebiet höhere Immissionswerte ermöglichen. Ein Teil der Bauflächen gegenüber dem Gewerbegebiet ist bereits im Bebauungsplan-Entwurf als Mischgebiet ausgewiesen. Die Wohnbauflächen wurden jedoch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da hierfür ein Nutzungsbedarf besteht. Selbst bei Ausweisung als Mischgebiet würde hier in Kenntnis des Nutzungsbedarfs ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Der Nutzungskonflikt, der durch die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen entsteht, wurde zu Ungunsten des Gewerbegebietes durch Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbeflächen gelöst. Diese Nutzungseinschränkungen für das Gewerbegebiet wurden bei dem Gesprächstermin bei dem Regierungspräsidenten akzeptiert; es wurde jedoch vorgeschlagen, eine Festsetzung aufzunehmen, die das Betreiben von Einzelöfen mit festen und flüssigen Brennstoffen für die im Gewerbegebiet errichteten Wohneinheiten zuläßt. Dieser Anregung wurde entsprochen.

- Wegen der Lage des Gewerbegebietes unmittelbar an der Bundesbahnstrecke Darmstadt-Mainz wurde zum Schutz der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Gewerbegebiet eine Festsetzung getroffen, welche Wohnräume mit zu öffnenden Fenstern zur Bahnlinie hin ausschließt. Trotz der Einwendungen des Kreisbauamtes wurde an dieser Festsetzung festgehalten; damit soll auch vermieden werden, daß sich in diesem Gewerbegebiet eine Reihe von Wohnungsbauten entwickeln, wie in anderen Gewerbegebieten in der Gemeinde Nauheim geschehen.

Mit dieser Absicht wurde auch auf Anregung des Kreisbauamtes eine zusätzliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nämlich die Zahl der zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal auf max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück zu beschränken.

- Gegen die im Vorentwurf dargestellten und festgesetzten Bauweisen im Wohngebiet kamen Einwände von Seiten des Kreisbauamtes sowie von Seiten des Hessischen Landesanstalt für Umwelt. In dem Vorentwurf war eine halboffene Bauweise entlang der neuen Erschließungsstraße (Rüffer-Trasse) vorgesehen. Die Bedenken richteten sich gegen mangelnde Besonnung der Freiflächen sowie gegen den nicht ausreichenden Lärmschutz dieser neuen Wohnbebauung.

Diesen Bedenken wurde Rechnung getragen durch eine Neuplanung der Wohnbebauung, welche im Entwurf festgesetzt war. Auch aufgrund von Überlegungen der Gemeinde wurde ein Bauungskonzept entwickelt, welches eine verdichtete kosten- und flächensparende Reihenhausbebauung vorsah.

Im Rahmen der Stellungnahmen zu dem offengelegten Entwurf wurde sowohl vom Kreisbauamt als auch der Hessischen Landesanstalt für Umwelt bestätigt, daß bezüglich der Bebauung nördlich der Verbindungsstraße wegen des veränderten Baukonzeptes die Bedenken nicht mehr bestehen.

- In dem Bebauungsplan sind einige gestalterische Festsetzungen in Form einer Gestaltungssatzung enthalten. Diese Gestaltungssatzung wurde vom Kreisbauamt abgelehnt und als überzogen, unpraktikabel und bei Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten für nicht erforderlich gehalten.

Diesen Einwendungen wurde nicht Rechnung getragen, da in den gestalterischen Festsetzungen nur wenige Grundregeln zur Gestaltung der Neubebauung eingeführt wurden. Absicht dieser gestalterischen Festsetzung ist zum einen, die Neubebauung dem Ortsbild der bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße und Wilhelm-Leuschner-Straße anzugleichen, da das Neubaugebiet relativ klein ist - somit kein eigenständiges Wohnquartier darstellt - und eher als Arrondierung des alten Ortskerns nach Süden hin zu betrachten ist. Zum ändern soll das relativ einheitliche Ortsbild in der Wilhelm-Leuschner-Straße und der Bahnhofsstraße geschützt werden.

- Von seiten der Hessischen Landesanstalt für Umwelt kamen Bedenken zu dem Bebauungsplan wegen des Lärmschutzes. Es wurde festgestellt, daß eine ausreichende Abschirmung des von der Eisenbahn ausgehenden Lärms nur gegeben ist, wenn entlang der DB-Strecke eine geschlossene mindestens 2-geschossige Gebäudezeile errichtet wird. Da dies durch die Bebauungsplanfestsetzung gewährleistet ist, ist lediglich für den nordwestlichen Teil eine ausreichende Abschirmung nicht gegeben. Von seiten der HLFU werden zusätzliche aktive Schutzmaßnahmen an der Eisenbahnstrecke gefordert.

Dieser Anregung konnte nicht entsprochen werden, da für das nordwestliche Planungsgebiet in unmittelbarem Anschluß an die Bahnhofstraße kein aktiver Lärmschutz realisiert werden kann. Die dazu notwendigen Flächen sind hier nicht vorhanden. Außerdem ist in diesem Bereich eine lückenlose Lärmabschirmung nicht möglich, so daß an den Wohngebäuden im anschließenden Mischgebiet auf jeden Fall passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Eine Reihe von Anregungen und Bedenken befassen sich mit der Verkehrsplanung und der Wegeführung.

- Von seiten der Bezirksdirektion für Forsten und Naturschutz wurde sowohl in der Stellungnahme zum Vorentwurf als auch zum offengelegten Entwurf angeregt, eine generell geänderte Trassenführung vorzusehen. Es wird vorgeschlagen, die Verbindungstrasse zwischen Bahnhofstraße und Ostumgehung unmittelbar parallel zur Bundesbahnlinie zu führen und diese westlich des Schwarzbaches an die Ostumgehung anzubinden. Begründet wird dieser Vorschlag mit dem Hinweis, daß die geschwungene Linienführung eine zusätzliche Straßenverlängerung und damit eine vergrößerte Bodenversiegelung bewirke; außerdem zerschneide die Verbindungstrasse das Kleingartengelände und mache eine zweite Brücke über dem Schwarzbach notwendig.

Der Anregung, eine geänderte Trassenführung vorzusehen, wurde nicht gefolgt. Zum einen wird in der jetzt vorgesehenen Trassenführung sowie in der Anbindung an die geplante Umgehungsstraße eine landschaftsschonende Lösung gesehen, da diese Trasse ohne Dammbauten auskommt; bei dem Vorschlag der Bezirksdirektion müßte die Verbindungstrasse entlang der Bahn auf einem Dammbauwerk bis zu 7 m Höhe geführt werden. Ein solches Bauwerk wird als störender Eingriff in das Landschaftsbild betrachtet. Darüber hinaus

betrachtet die Gemeinde das städtebauliche Konzept des Plangebietes als stimmige Lösung: Um die Bedürfnisse sowohl nach Wohnbauland als auch nach gewerblichen Flächen zu erfüllen, wurden in diesem Baugebiet auf relativ engem Raum für beide Nutzungen Flächen ausgewiesen. Als Trennlinie und zur Erschließung beider Nutzungen bot sich eine mittige Erschließung an; eine bahnahe Trasse hätte diesem städtebaulichen Konzept nicht entsprochen.

- Vom BUND wurden Bedenken erhoben gegen die Anbindung der "Rüffer-Trasse" an die Ostumgehung. Diese Bedenken wurden nicht beachtet. Die Anbindung der Rüffer-Trasse an die Ostumgehung erfolgt zum einen zur Erschließung des geplanten Wohn- und Gewerbegebietes, zum anderen ist die Rüffer-Trasse ein notwendiger Anschluß des Ortskerns an die Ostumgehung.
  
- Von seiten des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung Darmstadt wurde gefordert, die Verbindungsstrasse wegen der zu erwartenden Verkehrsbelastung mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m vorzusehen. Mit Hinweis auf die Abstimmung mit dem Hessischen Straßenbauamt verblieb die vorgesehene Straßenbreite bei 5,75 m.
  
- Von seiten des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung wurde ebenfalls gefordert, die Verbindungsstraße zwischen Vorderstraße und Groß-Gerauer Weg zur Rüffer-Trasse nur für landwirtschaftlichen Verkehr und anliegerfrei zu lassen. Eine entsprechende verkehrspolizeiliche Regelung ist vorgesehen, dies konnte jedoch im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.
  
- Vom Kreisbauernverband Groß-Gerau wurde gefordert, daß die landwirtschaftlichen Wirtschaftswege im Geltungsbereich des Bebauungsplanes breiter festzusetzen sind. Dieser Anregung wurde nicht entsprochen, da es sich größtenteils um bestehende landwirtschaftliche Wirtschaftswege mit einer Breite von 4,50 m handelt. Das Verbindungsstück zwischen Groß-Gerauer Weg und Rüffer-Trasse ist auf 5,00 m Breite festgesetzt. Diese Wegbreiten werden als ausreichend dimensioniert betrachtet.
  
- Gegen die Ausweisungen von privatem Grabeland im Ostteil des Bebauungsplanes wurden eine Reihe von Bedenken erhoben:

Von seiten der Hessischen Landesanstalt für Umwelt bestehen Bedenken gegen eine intensive Kleingartennutzung im Bereich der Schwarzbachau: Der Scharzbach kann nur dann eine ökologische Ausgleichsfunktion ausreichend erfüllen, wenn er in einem naturnahen Zustand ist. Die Entwicklung einer natürlichen, intakten Bachau ist aus Sicht der Hessischen Landesanstalt für Umwelt bei der Festsetzung als Kleingarten nicht möglich, so daß bedeutende Ausgleichsflächen entfallen würden.

Die Grabeland-Ausweisungen wurden auch abgelehnt von dem Hessischen Bauernverband Groß-Gerau und dem Kreisbauernverband. Diese Einwendungen sind in der vorgesehenen Umwidmung von jetzt landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche in Grabeland begründet. Es entbehrt aus Sicht der Landwirte jedem Verständnis, die noch einzige hofnahe Fläche der Gemeinde in dieser Form der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen.

Beiden Einwendungen wurde nicht Rechnung getragen: Bei den Grabelandflächen handelt es sich um jahrzehntelang genutzte Gartenflächen, somit erfüllen diese Flächen Aufgaben der Naherholung für die Wohnbevölkerung. Die Gemeinde hielt an dem städtebaulichen Ziel fest, in diesen siedlungsnahen Landschaftsteilen zwischen dem alten Ortskern und der Bundesbahnlinie Kleingartenbereiche auszuweisen für die Freizeit und Erholung der Wohnbevölkerung.

Auch die Einwendungen der Landwirte wurden nicht berücksichtigt - mit folgender Begründung:

Mit der Festsetzung der jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen als Grabelandflächen wird die städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde für diesen Bereich festgelegt. Die Gemeinde hat gem. § 1 BauGB auch die Belange von Freizeit und Erholung zu berücksichtigen: Schon im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan wurde den siedlungsnahen Landschaftsteilen zwischen dem Südrand des alten Ortskerns und der Bundesbahnlinie die Aufgabe als Kleingartenbereich zugeordnet für die Freizeit und Erholung der Wohnbevölkerung.

In Abwägung mit den Belangen für die Landwirtschaft - hier den Belangen eines einzelnen Landwirts als Besitzer dieser hofnahen Flächen - ist ein Beibehalten der Festsetzung als Gartenfläche zugunsten einer Vielzahl von Bewohnern als mögliche Pächter des Gartenlandes angemessen.

Ungeachtet der Festsetzung als Grabeland besitzt die jetzige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche Bestandsschutz. Ohne Zustimmung des Besitzers ist eine Durchführung des Planungszieles in diesem Bereich nicht denkbar.

- Weitere Anregungen und Bedenken werden zur Ausgestaltung und zum Verlauf der Bachparzelle der Schwarzbachau geäußert:

Die Hessische Landesanstalt für Umwelt bemängelt, daß nur im südlichen Teil die Bachparzelle aufgeweitet wurde, im nördlichen Teil zwischen Ruffer-Trasse und Ortskern dagegen nicht. Aus Sicht der Landesanstalt für Umwelt ist ein ökologischer Ausgleich nur dann möglich, wenn die Aufweitung der Bachau auch nördlich der Verbindungsstraße erfolgt.

Auch der BUND fordert eine geänderte Ausgestaltung des Schwarzbachufers; das Westufer soll wegefremd gehalten werden, der vorgesehene Uferstreifen auf mindestens 10 m verbreitert werden, da nur so eine ausreichend tiefe Zone ohne Störungen für Tiere und Pflanzen erreichbar ist.

Von seiten der Unteren Naturschutzbehörde Groß-Gerau wird die Anlage von Fuß- und Radwegen beiderseits des Schwarzbaches auch abgelehnt. Ein Fuß- oder Radweg könnte allerdings außerhalb der renaturierten Uferzone realisiert werden.

Dagegen wird vom Wasserverband Schwarzbach-Ried bestätigt, daß die links und rechts des Schwarzbaches vorgesehenen Fuß- und Radwege durch den Verband als Unterhaltungswege benötigt werden; es muß sichergestellt sein, daß diese Wege durch den Verband befahren werden können. Von seiten des Wasserverbandes Schwarzbach-Ried wurde gefordert, die vorhandene Parzellenbreite des Schwarzbaches von derzeit 10 m erheblich zu vergrößern, um einen späteren naturnahen Ausbau durchführen zu können.

In Abwägungen mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie den Belangen von Erholung und Freizeit hat die Gemeinde eine tragfähige Lösung entwickelt: Die Planung sieht vor, den Bereich zwischen dem Südrand der Wilhelm-Leuschner-Straßen-Bebauung und der Rüffer-Trasse in seinem gegenwärtigen Zustand zu belassen; dies bedeutet ein Beibehalten der jahrzehntelangen Grabelandnutzung unter Wahrung der Belange der siedlungsnahen Erholung und der Bedürfnisse der Wohnbevölkerung nach Gartenland. Im Bereich südlich der Verbindungsstraße wird jedoch den vorgebrachten Anregungen in vollem Umfang entsprochen durch Aufweitung der Bachparzelle. Durch diese Aufweitung und die daran anschließende Biotopfläche ist aus Sicht der Gemeinde ein ausreichender Ausgleich gegeben. 1021

- Gegen die Ausweisung eines Trockenbiotops am Südostrand des Bebauungsplanes zwischen Schwarzbach und Ostumgehung wurden Bedenken erhoben von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, da die Schaffung eines Trockenbiotops in der Bachaue nicht standortgemäß ist. Die Bedenken wurden nicht geteilt, da die Schaffung des Trockenbiotops als Ausgleich für den Verlust der Staudenfluren im Bereich des ehemaligen Sägereibetriebes vorgesehen ist. Der Ausweisung des Trockenbiotops wurde von seiten der Unteren Naturschutzbehörde Groß-Gerau zugestimmt.
- Zu den Standortempfehlungen zu Baumanpflanzungen wurden von seiten des Hessischen Bauernverbandes Bedenken geäußert. Es wurde gefordert, die Abstände der Baumstandorte von den landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen durch Vermaßung eindeutig zu regeln. Der Anregung wurde nicht entsprochen, da hierzu im Rahmen des Bebauungsplanes kein Regelungsbedarf besteht: Bei den Festsetzungen für Bäume handelt es sich um Standortempfehlungen, das Hessische Nachbarrecht regelt unabhängig davon die Grenzabstände.
- Vom BUND bestanden Bedenken gegen die Auswahlliste der Baumarten; insbesondere wurden die als Allee-Bäume vorgesehenen Arten Robinie sowie Platane abgelehnt. Der Anregung wurde nicht entsprochen, da die Baumarten in der Auswahlliste der Straßenbäume nach den "künstlichen" Standortbedingungen im Siedlungsbereich ausgewählt wurden.
- Von dem Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Vor- und Frühgeschichte - wurde angeregt, einen Hinweis auf Bodendenkmäler in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wurde entsprochen.
- Die Deutsche Bundespost - Oberpostdirektion Frankfurt - bat, in den Bebauungsplan die Richtfunkverbindung mit den max. zulässigen Bauhöhen aufzunehmen. Der Anregung wurde entsprochen.
- Das Überlandwerk Groß-Gerau wies auf ein im Baugebiet liegendes 20 KV-Kabel hin, welches im Grundbuch dinglich geschützt ist. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen:  
Im Bereich der Wohnbebauung soll das Kabel verlegt werden, so daß eine Überbauung lediglich mit Garagen möglich ist. Im Bereich des Gewerbegebietes wurde ein Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen.

aufgestellt von:

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Landwehrstr. 7 A  
6100 Darmstadt

DER GEMEINDEVORSTAND  
DER GEMEINDE NAUHEIM

  
Bürgermeister



  
I. Beigeordneter

Nauheim, den 30.03.1988