



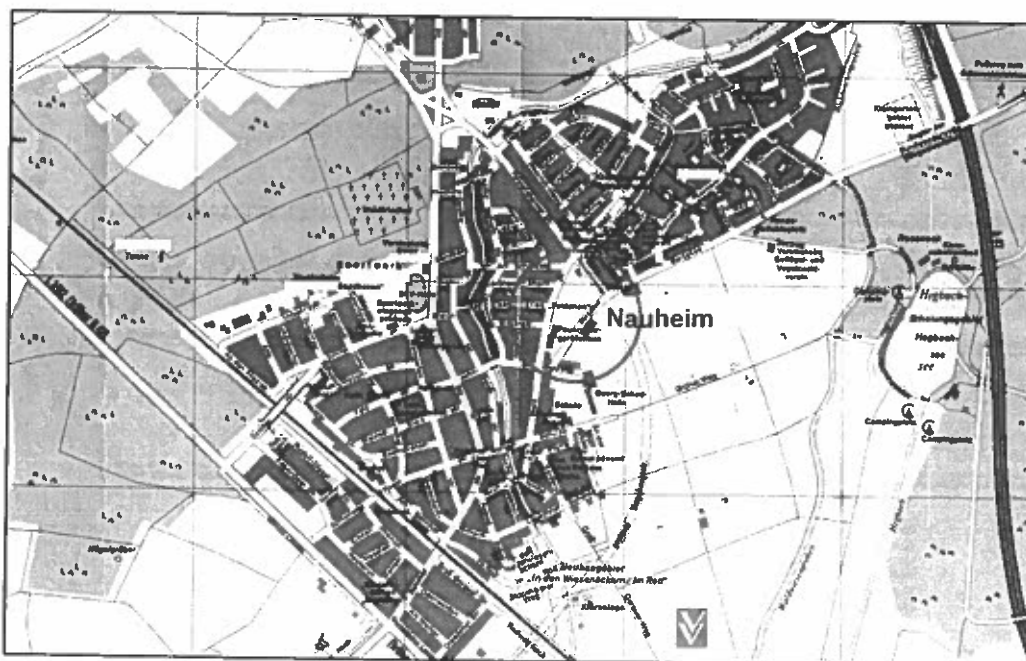
Bebauungsplan "Feldchen / Neue Ortsmitte" der Gemeinde Nauheim

1. Änderung

Begründung

– Ausfertigung zum Satzungsbeschluss –

Übersicht Plangebiet



Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht mbH

Dr.-Ing. Beate Niemann
Architektin BDA
Stadtplanerin SRL

Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf

Dipl.-Ing. Patrick Reimann
Stadtplaner Bauassessor

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Partnerschaft von Rechtsanwälten, Steuerbera-
tern und Attorney-at-Law

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Cecilienallee 5
40474 Düsseldorf

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines, Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	3
2 Lage im Raum und Eigentumsverhältnisse, Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.1 Geländeverhältnisse	4
2.2 Grundeigentums- und Besitzverhältnisse	4
2.3 Plangrundlage	4
3 Planungsvorgaben	4
4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensdurchführung	4
4.1 Bebauungsplanverfahren	4
4.2 Verfahrensdurchführung	5
5 Planinhalte	5
5.1 Allgemeines	5
5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	5
5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6
5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
5.5 Örtliche Bauvorschriften	6
6 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	6
6.1 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung	6
6.2 Belange der verkehrlichen Erschließung	6
6.3 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Landschaftsbild, Belange der Wirtschaft, Belange der Umweltverträglichkeit, soziale Belange der Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter, Belange der Ver- und Entsorgung des Gebiets	7
7 Bodenordnung	7
8 Kosten für die Gemeinde Nauheim	7

1 Allgemeines, Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

Die Entwicklung des "Feldchen"-Areal zur Neuen Ortsmitte für Nauheim hat mit der Errichtung des Verbrauchermarkts sowie der Platzgestaltung wesentliche Meilensteine erreicht. Die Gemeinde vollzieht nunmehr schrittweise die Veräußerung der bislang in ihrem Eigentum verbliebenen Grundstücke innerhalb des südlich daran angrenzend geplanten Wohngebiets, um die städtebauliche Entwicklung auch dieses Teilgebiets des "Feldchens" zu befördern. Der Veräußerung gehen Vergabeverfahren voraus, in denen auf der Grundlage einer EU-weiten Ausschreibung Bieter ihre Entwicklungskonzeption für das betreffende Gebiet vorstellen und ein Kaufangebot abgeben, auf deren Grundlage Zuschläge an bestimmte Bieter erteilt werden können.

Der geltende Bebauungsplan "Feldchen / Neue Ortsmitte" setzt in seiner ursprünglichen Fassung entsprechend dieser planerischen Zielsetzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, enthält jedoch betreffend die genaue Lage und Ausrichtung der zukünftig innerhalb des Wohngebiets entstehenden Baustrukturen keine detaillierenden städtebaurechtlichen Festsetzungen. Es war von Anfang an vorgesehen, entsprechende Regelungen zu gegebener Zeit und im erforderlichen Umfang in nachfolgenden privatrechtlichen Verfahren sowie im Zuge von ergänzenden formellen Planungen herbeizuführen.

Für die sogenannten Lose 5 und 6, die von der Berzallee aus zu erschließenden Baugrundstücke des "Feldchen", soll nunmehr der Zuschlag an einen bestimmten Projektentwickler erteilt werden, dessen Konzept für das Gebiet mit den Rahmenvorgaben des Bebauungsplans sowie den planerischen Zielen der Gemeinde für das Gebiet vollständig übereinstimmt.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Es soll durch die Planung sicher gestellt werden, dass die im Rahmen des Vergabeverfahrens von der Gemeinde präferierte städtebauliche Struktur durch abschließende öffentlich-rechtliche und allgemeinverbindliche Regelungen gesichert werden, die auch z.B. im Fall der Weiterveräußerung der Flächen an Dritte "greifen".

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Feldchen / Neue Ortsmitte" sollen dazu für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung im Hinblick auf die Lage und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen sowie den Zuschnitt der überbaubaren Flächen entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Planung inhaltlich konkretisiert und ergänzt werden. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans inner- und außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung bestehen unverändert fort.

2 Lage im Raum und Eigentumsverhältnisse, Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplans "Feldchen / Neue Ortsmitte" befindet sich in zentraler Lage im Osten des Siedlungsgebietes der Gemeinde Nauheim zwischen dem historischen Ortskern im Süden und der Ortserweiterung nach Norden. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung beinhaltet die zwischen der Berzallee im Osten und Südosten, der geplanten Fußwegverbindung im Westen

und Süden sowie dem Grundstück des EDEKA-Marktes im Norden und Nordosten begrenzten Flächen und weist eine Größe von etwa 0,85 ha auf.

2.1 Geländeverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben. Das Höhengniveau liegt bei ca. 87 m über Normal Null (NN).

2.2 Grundeigentums- und Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung stehen bislang vollständig im Eigentum der Gemeinde. Sie sollen – mit Ausnahme der für die Realisierung der Fußwegeverbindung erforderlichen Flächen – an einen dazu ausgewählten Investor zur Realisierung der Planung veräußert werden.

2.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte des Landkreises Groß-Gerau im Maßstab 1:1.000. In dieser werden die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei nachgewiesen.

Die geometrische Eindeutigkeit der Plangrundlage ist durch das Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Außenstelle Groß-Gerau, Adolf-Göbel Straße 24, 64521 Groß-Gerau, am 04. Oktober 2005 bestätigt worden.

3 Planungsvorgaben

Im Hinblick auf Belange der Raumordnung und Landesplanung, des Einzelhandels, der Regionalplanung, der übergeordneten örtlichen Planungen sowie sonstiger relevanter Planungen ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensdurchführung

4.1 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans "Feldchen / Neue Ortsmitte" der Gemeinde Nauheim wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die gesetzlichen Bedingungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind hier erfüllt:

- Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplans sind durch die Änderungsplanung nicht berührt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Dass private Vorhabenträger bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes als Grundlage des Bebauungsplanes mitgewirkt haben, ist ausdrücklich vom Gesetzgeber zugelassen und befürwortet worden, wenn der als Satzung beschlossene

Bebauungsplan den Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, die sie für die Bebauungsplanung anführt. Der Plan ist federführend sowie maßgeblich und entscheidend inhaltlich von ihr zu entwickeln und zu beschließen, soweit darüber Beschluss gefasst werden soll. Diese Voraussetzungen sind hier vollumfänglich gegeben.

4.2 Verfahrensdurchführung

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird von einer förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Inhalte und der Umfang der Planung wurden jedoch unter Einbeziehung der der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Groß-Gerau sowie des zukünftigen Eigentümers der Flächen erörtert.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Ebenso wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

Im vereinfachten Verfahren besteht gemäß § 13 Abs. 3 BauGB u.a. keine Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie zur Erstellung eines Umweltberichts. Die betreffenden Belange sind inhaltlich im Rahmen der Planung jedoch vollständig berücksichtigt worden.

5 Planinhalte

5.1 Allgemeines

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Feldchen / Neue Ortsmitte" betreffend die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bleiben für den Geltungsbereich der Änderungsplanung unverändert. Sie sind zur besseren Übersicht auch in der Planzeichnung der Änderungsplanung wiedergegeben. Ebenso sind die Darstellungen des Bebauungsplans, die auf die vorhandenen Verkehrslärmbelastungen hinweisen, als Hinweis übernommen.

Auf die Ausführungen betreffend die nachzuweisenden Stellplätze sowie die das Gebiet betreffenden nachrichtlichen Übernahmen und textlichen Hinweise in der Ursprungsfassung der Planung wird hingewiesen.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets werden durch Baugrenzen definiert, die der von der Gemeinde Nauheim gewünschten städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Die "Baufenster" ermöglichen die Errichtung von Hauszeilen, die eine Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen, sogenannten "Kettenhäusern" (Doppelhäusern, die mit Garagen untereinander verbunden sind) und Reihenhäuserzeilen erlauben. Durch die Festsetzung wird eine energetisch günstige Südausrichtung der Bebauung gefördert.

Die Baufenster am nordöstlichen Rand des Plangebiets sind gegeneinander um 1,2 m versetzt angeordnet, um abstandsflächenrechtliche Konflikte gegenüber dem benachbart außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung gelegenen EDEKA-Markt zu vermeiden.

Die Festsetzung einer Bauweise erfolgt nicht, da sie für eine städtebauliche Ordnung des Gebiets nicht erforderlich ist.

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans ist über die Berzallee an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans sind Flächen für Fußgängerwege festgesetzt, die der inneren Erschließung des "Feldchen" dienen und dazu beitragen, das dort planerisch gesicherten, aber noch nicht realisierte Allgemeine Wohngebiet in überschaubare Teilbereiche zu gliedern.

5.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb des Plangebiets sind Stichstraßen vorgesehen, die als private Anliegerstraßen in der Form von befahrbaren Wegen ausgebildet werden sollen. Sie werden zeichnerisch durch die Festsetzung von Flächen für die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger gesichert.

Über die geplanten Stichstraßen sind mit den zukünftigen Baugrundstücken auch die privaten Stellplätze, die ausschließlich auf diesen selbst vorgesehen sind, erschlossen. Sie sollen als Verkehrsmischflächen mit Vorrang für Fußgänger ("Spielstraßen") ausgebaut werden. Auf diese Weise kann eine wirtschaftliche und technisch günstige Erschließung des Baugebiets erreicht werden.

Private Wohnwege, die nicht befahren werden, sind nicht Gegenstand der 1. Änderung und können im Bedarfsfall aufgrund von privatrechtlichen Vereinbarungen durch die Eintragung von Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Gegenüber der ursprünglichen Planung werden die örtlichen Bauvorschriften betreffend die zulässigen Traufhöhen sowie die Dachneigung von Pultdächern geringfügig modifiziert, um eine möglichst flächeneffiziente Bebauung zu ermöglichen.

6 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

6.1 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Durch die Planung wird sichergestellt, dass das durch den privaten Investor vorgelegte Entwicklungskonzept für das Plangebiet, dessen Realisierung von der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen gewünscht wird, unabhängig von konkreten Eigentumsverhältnissen, Vereinbarungen in Kaufverträgen oder anderen privatrechtlichen Regelungen tatsächlich realisiert wird. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass der Vollzug der Planung durch den Kreis Groß-Gerau entsprechend der planerischen Konzeption für das Gebiet, welche sich die Gemeinde Nauheim zueigen gemacht hat, erfolgen kann.

Die Planung dient somit der langfristigen öffentlich-rechtlichen und allgemeinverbindlichen Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ihres Geltungsbereichs.

6.2 Belange der verkehrlichen Erschließung

Die innere Erschließung des Baugebiets ist gesichert. Die zukünftigen Baugrundstücke werden über private befahrbare Wohnwege entsprechend den zeichneri-

schen Festsetzungen der der 1. Änderung des Bebauungsplans für die Eintragung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger erschlossen. Diese sollen durch den Investor erstellt und gemeinsam mit den erschlossenen Grundstücken veräußert werden. Die Gemeinde Nauheim wird nicht als Straßenbaulastträger eintreten.

Durch die geplante Fußwegeverbindung, die durch die Gemeinde Nauheim hergestellt werden soll, wird die Zugänglichkeit des Bereichs am neugeschaffenen Marktplatz und dem Bürgerbüro, welcher nördlich an das Gebiet der 1. Änderung angrenzt, verbessert.

6.3 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Landschaftsbild, Belange der Wirtschaft, Belange der Umweltverträglichkeit, soziale Belange der Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter, Belange der Ver- und Entsorgung des Gebiets

Geänderte Auswirkungen gegenüber der ursprünglichen Planung ergeben sich durch die 1. Änderung nicht

7 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nauheim und sollen – mit Ausnahme der für den öffentlichen Fußweg vorgesehenen Flächen – an einen privaten Investor veräußert werden.

8 Kosten für die Gemeinde Nauheim

Der Gemeinde Nauheim entstehen Kosten für die Realisierung der öffentlichen Fußwegeverbindung, die durch eine Ausgleichszahlung des Investors gedeckt sind. Im Übrigen entstehen der Gemeinde keine Kosten.

Aufgestellt:

Nauheim, den


Bürgermeister

