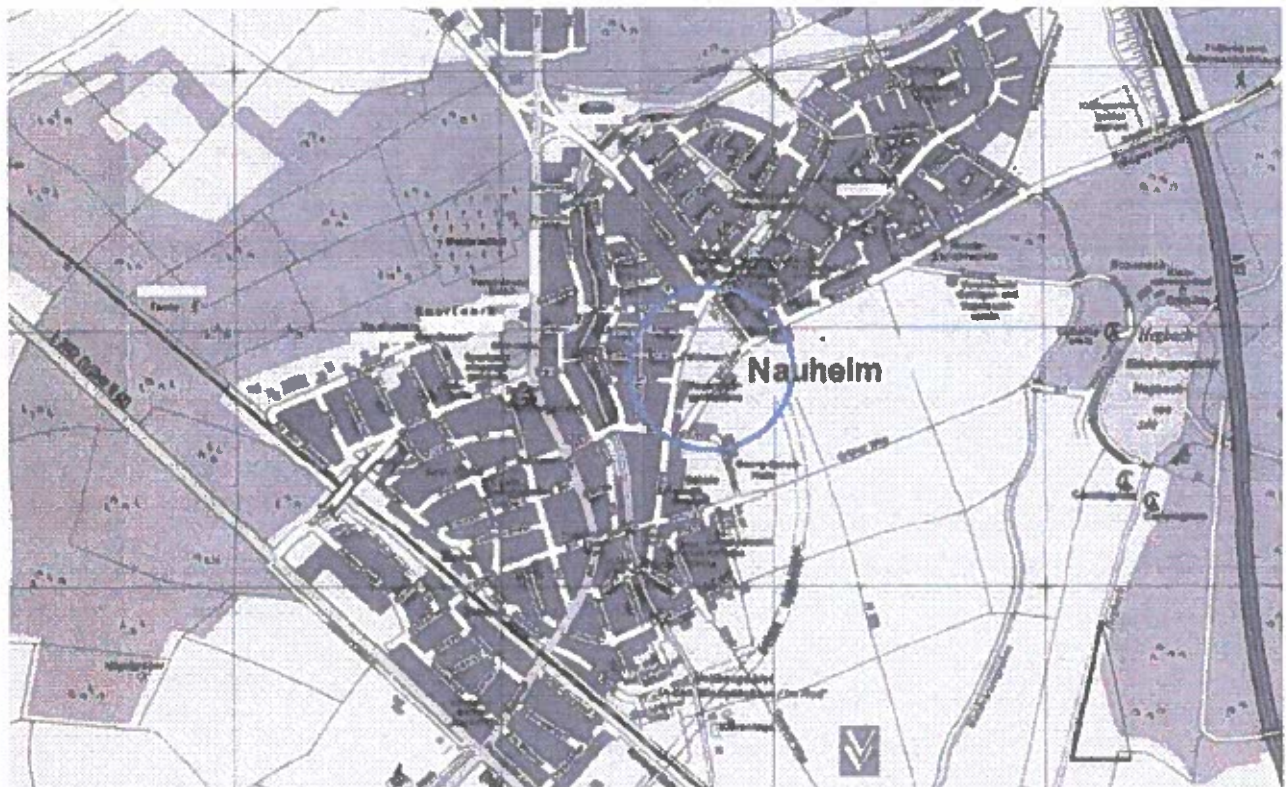


# Gemeinde Nauheim

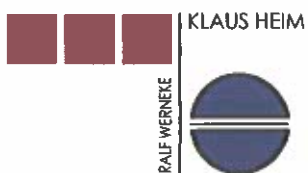


## 2. Änderung Bebauungsplan „Feldchen / Neue Ortsmitte“

### Begründung



Aufgestellt: 2.6.2010, fertiggestellt 15.9.2010



Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstr. 35, 63450 Hanau

**INHALT**

<b>1. Ziel und Umfang der Planung, Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Bebauungsplanänderung	3
1.2 Rechtliche Grundlagen	3
1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
1.4 Verfahren	4
1.5 Übergeordnete Planungen	4
<b>2. Planinhalte</b>	<b>5</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.1.1 Kerngebiet MK 1 und MK 2	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1 Kerngebiet MK 1	5
2.2.2 Kerngebiet MK 2	6
2.3 Verkehrsflächen	6
2.3.1 Marktplatz	6
2.3.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6
2.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	6
2.5 Grundstücksfreiflächen	6
2.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgarage	7
2.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	7
2.8 Örtliche Bauvorschriften	7

## **1. Ziel und Umfang der Planung, Bauleitplanverfahren**

### **1.1 Anlass der Bebauungsplanänderung**

Das Plangebiet befindet sich in gut erschlossener zentraler Lage zwischen dem historischen Ortskern im Süden und der Ortserweiterung im Norden.

Zur Entwicklung ihrer neuen Ortsmitte stellte die Gemeinde Nauheim einen Bebauungsplan auf, der am 9.12.2005 Rechtskraft erlangte.

Ziel war und bleibt weiterhin, an diesem Standort ein Geschäfts- und Dienstleistungszentrum mit öffentlichen Funktionen zu etablieren und im südlichen Anschluss ein Wohnquartier zu entwickeln. Das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Wesentliche Teile dieses Bebauungsplans wurden bereits umgesetzt oder befinden sich z.Zt. in der Realisierungsphase. Als wesentlicher Bestandteil der geplanten Ortsmitte-Funktion wurden bereits ein Vollversorger-Markt angesiedelt und unmittelbar angrenzend ein Fußgängerbereich / Marktplatz gestaltet.

Das Wohngebiet wird zur Zeit in Bauabschnitten errichtet.

Hierfür wurden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan von 2005 in einer 1. Bebauungsplan-Änderung (2009) präzisiert.

Da das ursprünglich verfolgte Ziel zur Errichtung und Betreibung einer Kultur- und Musikhalle an der Nordspitze des Plangebiets (Kreuzung Rüsselsheimer Straße – L 3040 – und Waldstraße) seitens der Gemeinde Nauheim nicht mehr weiter verfolgt wird, stellte sich die Frage, wie dieses als Sondergebiet mit angrenzendem Mischgebiet festgesetzte Areal im Sinne der Stärkung der neuen Ortsmitte vermarktet werden kann.

Verhandlungen hierzu mit einem Investor konnten vor kurzem erfolgreich abgeschlossen werden, sodass das Teilgebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Hierfür ist der Bebauungsplan vom 9.12.2005 auf der genannten Teilfläche in einer 2. Änderung zu ändern. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim hat den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Feldchen / Neue Ortsmitte“ am 24.6.2010 gefasst und das Verfahren dazu eingeleitet.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim vom 17.10.2003 die Fläche ebenfalls noch als Sonderbauflächen ausweist, ist die Darstellung im Wege der Berichtigung anzupassen (s. hierzu auch Ausführungen im Kap. 1.4 – Verfahren).

Zum Verständnis der gesamtörtlichen Situation und baulichen Entwicklung am Standort wird auf die Darstellungen in Planbild und Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Feldchen / Neue Ortsmitte“ sowie der 1. Änderung dazu verwiesen.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414 berichtigt BGBl.) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

### **1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Nauheim und wird erschließungstechnisch von der Rüsselsheimer Straße (L 3040) im Nordosten und der Waldstraße im Nordwesten begrenzt. Nach Süden hin schließt das geplante Wohngebiet und nach Südosten unmittelbar der Vollversorgermarkt mit Parkplatz an.

Es umfasst die Flurstücke in der Flur 4 der Gemarkung Nauheim: 700/12, (tlw.), 700/2 und 700/3. Das Plangebiet der 2. Bebauungsplan-Änderung hat eine Größe von ca. 0,62 ha.

#### 1.4 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Feldchen / Neue Ortsmitte“ der Gemeinde Nauheim wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei den Planungszielen um Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt.

Die dafür geltenden Kriterien gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB - festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Feldchen / Neue Ortsmitte v. 9.12.2005 - werden eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend
  - von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden,
  - der betroffenen Öffentlichkeit kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
  - den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden
  - Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen;
2. kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (§ 13a BauGB) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Diese Bedingungen gelten explizit auch für die Ergänzung und Änderung eines Bebauungsplans (§ 13a Abs. 4 BauGB), wie in diesem vorliegenden Fall und finden im weiteren Verfahren Anwendung.

#### 1.5 Übergeordnete Planungen

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung werden wegen der geringen Flächengröße der Änderung (ca. 0,62 ha) nicht berührt. Die Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans für die Teilfläche - Sonderbauflächen - muss im Wege einer Berichtigung gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB angepasst und als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

## 2. Planinhalte

Wesentliches Ziel der Planung ist es, die geplante Funktion einer neuen Ortsmitte Nauheims zu stärken. Die bisherigen Umsetzungen des Bebauungsplans von 2005 haben mit der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers und der Schaffung einer kleinen Fußgängerzone die ersten Schritte eingeleitet.

Nachdem sich das Konzept einer Musik- und Kulturhalle an diesem Standort nicht realisieren ließ, soll nunmehr ein buntes Mix aus Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe, Handel und Wohnen den Bereich um den neuen Marktplatz, der im Zuge der Planung erweitert wird, aufwerten und beleben. Damit wird die zentrale Funktion dieser neuen Ortsmitte gestärkt.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

#### 2.1.1 Kerngebiet MK 1 und MK 2

Konsequenterweise werden für die bauliche Nutzung des Plangebiets zwei Kerngebiete MK 1 (Nordbebauung) und MK 2 (Südbebauung) ausgewiesen. Diese Nutzungsart unterstützt die geplante Absicht am nachhaltigsten, eine neue Ortsmitte an diesem Standort zu entwickeln.

Folglich sind auch die Nutzungen gewünscht und zulässig, mit denen sich diese Funktion am meisten beleben lässt: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gemeinde Nauheim wird sich mit einem Bürgerbüro und ihrem Archiv in die neue Anlage einmieten und damit auch mit einer gefragten öffentlichen Dienstleistung in der neuen Ortsmitte präsent sein.

Zulässig sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen. Diese sind aufgrund der geringeren Lärmexposition im MK 1 nur entlang der Waldstraße zulässig. Sie sind nicht zulässig im Erdgeschoss, da hier in erster Linie die Geschäfte und Läden mit Versorgungsfunktion für die „Neue Mitte“ untergebracht werden sollen.

Um keine neuen Lärmemittenten in das Plangebiet zu ziehen, sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig. Nicht zulässig sind auch Anlagen für kirchliche Zwecke, da sich diese Nutzung mit dem geplanten Mix aus Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe und Handel nicht verträgt.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1 Kerngebiet MK 1

Da die Nordbebauung der stärker wirtschaftlich genutzte Bereich sein wird, sind im Gebiet MK 1 die Ausnutzungsziffern des Grundstücks mit einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 2,2 höher als im Gebiet MK 2. Mit diesen Festsetzungen werden die zulässigen Obergrenzen von 1,0 / 3,0 gleichwohl nicht ausgeschöpft.

Im Gebiet MK 1 sind bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung die Grundflächen von Stellplätzen mitzurechnen; damit soll sichergestellt werden, dass trotz der relativ hohen Ausnutzung auch noch Flächen für die grünordnerische Gestaltung und Einbindung der baulichen Anlage in der Umgebung verbleiben.

### **2.2.1 Kerngebiet MK 2**

Im Gebiet MK 2 liegen die Ausnutzungsziffern des Grundstücks mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 niedriger. Das Gebiet MK 2 liegt am Übergang zum angrenzenden Wohngebiet und öffnet sich mit seinem begrünten Innenhof auch nach Süden. Daher resultiert auch die graduelle Abstufung des Ausnutzungsgrades.

Da auf der Fläche des Kerngebiets jedoch auch ein erheblicher Bedarf an Parkplätzen entsteht, soll ein Großteil davon in einer Tiefgarage im Gebiet MK 2 untergebracht werden. Diese Tiefgarage wird überbaut und auf ihren Freiflächen begrünt. Aus diesem Grund ist die Fläche der Tiefgarage bei der Ermittlung der GRZ nicht anzurechnen, und auch bei der Ermittlung der GFZ bleibt die Fläche der Tiefgarage unberücksichtigt.

Für beide Gebiete MK 1 und MK 2 wird eine maximale dreigeschossige Bebauung (Vollgeschosse) mit einer maximalen Traufhöhe von 10,60 m festgesetzt. Damit wird zum einen der städtebaulichen Situation an der exponierten Ecke Rüsselsheimer Straße / Waldstraße Rechnung getragen, die durchaus einen baulichen „Höhepunkt“ verträgt; zum anderen wird aber auch die Höhenentwicklung in Bezug auf die gebaute Nachbarschaft begrenzt.

## **2.3 Verkehrsflächen**

### **2.3.1 Marktplatz**

Wesentlicher Bestandteil der aufgewerteten „Neuen Ortsmitte“ wird ein gegenüber dem Bestand vergrößerter Marktplatz sein, der sich in die Raumkante der neu geschaffenen Nordbebauung einfügt. Im Kaufvertrag mit dem Investor ist verbindlich geregelt, dass durch hochwertige Gestaltungen (z.B. Art der Pflasterung, Brunnenanlage, Sitzgelegenheiten, Bepflanzung) das Planungsziel einer Aufwertung durch bauliche Maßnahmen auch erreicht wird.

### **2.3.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Damit das Gebiet MK 2 (Südbebauung) in seiner gesamten Tiefe ausreichend erschlossen wird, ist die Neuerrichtung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Südgrenze des Plangebiets vorgesehen. Von dieser Straße aus können weitere Parkplätze sowie die geplante Tiefgarage erschlossen werden.

## **2.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

Leitungen der Ver- und Entsorgung sowie die Telemedien sind auf dem Marktplatz sowie in den angrenzenden Straßen (Rüsselsheimer Straße, Waldstraße) bereits vorhanden. Die Erschließung ist bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vom 9.12.2005 gesichert.

Für die Löschwasserversorgung kann die geforderte Wassermenge von 1.600 l/Min gemäß dem Löschwassermengenplan der Gemeinde Nauheim über einen Zeitraum von zwei Stunden aus dem öffentlichen Leitungsnetz bereitgestellt werden.

## **2.5 Grundstücksfreiflächen**

Da im Kerngebiet MK 1 mit einer GRZ 0,9 eine hohe Ausnutzung festgelegt wurde, soll die verbleibende Fläche dazu dienen, eine passende grünordnerische Einbindung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Dies ist wahlweise möglich durch klein- bis mittelkronige Bäume, die in einer ausreichend großen Baumscheibe gepflanzt werden oder durch großflächigere Beetanlagen vor oder seitlich der Gebäude.

Im Gebiet MK 2 ist die gesamte Fläche mit einer Tiefgarage unterbaut. Die Statik und Bauphysik dieser Anlage muss so ausgerichtet sein, dass neben der geplanten Überbauung die nicht überbaubaren Flächen als Parkplätze und gärtnerisch gepflegte Anlagen genutzt werden können. Damit auch Sträucher und kleinere Bäume gepflanzt werden können, muss die durchwurzelbare Vegetationsschicht mindestens 40 cm betragen.

## 2.6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgarage

Die nachzuweisenden Stellplätze für die baulichen Anlagen und Nutzungen sind im Gebiet MK 1 innerhalb der überbaubaren und / oder den als Stellplätzen gekennzeichneten Flächen zu errichten.

Im Gebiet MK 2 sind sie auf den als Stellplätzen gekennzeichneten Flächen und in der Tiefgarage nachzuweisen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur von der öffentlichen Verkehrsfläche am Südrand des Plangebiets zulässig, da in der Waldstraße eine Ein- und Ausfahrt aufgrund der Stellplatzanordnung sehr unübersichtlich wäre.

Garagen sind in beiden Gebieten MK 1 und MK 2 unzulässig, da damit die gestalterische Qualität des neuen Ortszentrums und der Flächenanteil der Nutzungen für Dienstleistungen, Handel, Gewerbe, Gastronomie in den Erdgeschossen etc. beeinträchtigt würde.

## 2.7 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem relativ hohe Grundwasserstände vorherrschen. Daher ist das Einbringen von Recyclingmaterial zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig.

## 2.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Auflagen zur Gestaltung beschränken sich auf die Unzulässigkeit von Flachdächern. Die Geschäftsgebäude im neuen Ortszentrum sollen sich in das übliche Ortsbild einfügen, das im Wesentlichen von geneigten Dächern geprägt ist.

Aufgestellt,  
Nauheim, den .....  
Bürgermeister

13. Okt. 2010

