

**Begründung zum Bebauungsplan
Königstädter Straße/Jahnstraße/Bleichstraße
der Gemeinde Nauheim
Landkreis Groß Gerau**

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Königstädter Straße/ Jahnstraße/ Bleichstraße

1. Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Das Baugebiet liegt nördlich der Jahnstraße, zwischen der Königstädter Straße und Bleichstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt in Flur II der Gemarkung Nauheim die Parzellen 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338/2, 338/1, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 321, 319/1, und 320.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1,65 ha.

2. Zweck der Planung

Nach §1 des Baugesetzbuches hat die Gemeinde einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In diesem Bereich besteht zunehmend der Wunsch nach baulichen Verdichtungsmöglichkeiten, daher ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es ist Ziel dieses Bebauungsplans, durch Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und durch gestalterische Vorschriften auch bei weiterer Bautätigkeit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Durch die Integration des Landschaftsplans in den Bebauungsplan werden die grünordnerischen Belange von vornherein in der städtebaulichen Planung mit berücksichtigt und Grundlage der rechtsverbindlichen Planung.

Der Grundstückszuschnitt, die vorhandene Baustruktur und Nutzung sind in diesem Quartier überwiegend einheitlich, so daß die vorgesehene Abgrenzung sinnvoll erscheint.

3. Planungsgrundlagen

Zur Vorbereitung dieses Bebauungsplans hat die Gemeinde Rahmenpläne erstellt, welche flächendeckend für die älteren Ortsteile Nauheims Aussagen zur Nutzungsstruktur, Baustruktur, Bebaubarkeit und Verkehr enthalten. Diese Rahmenpläne wurden am 06.04.1984 von der Gemeindevertretung als Entwicklungsplanung nach §1(5) Baugesetzbuch beschlossen. Der Bebauungsplan entspricht den Vorgaben dieser Entwicklungsplanung.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde, wirksam seit dem 05.08.1989, zuletzt geändert am 16.06.89, weist für diese Fläche insgesamt Wohnbaufläche aus, der südwestliche Bereich (Kino) ist als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Vorgaben werden in dem Bebauungsplan übernommen.

4. Bestand

Das Baugebiet ist überwiegend mit zweigeschossiger Wohnbebauung aus den zwanziger und dreißiger Jahren bebaut. Entlang der Königstädter Straße prägt eine fast geschlossene Reihe zweigeschossiger Zelthäuser das Bild der Straße, ebenso die nördliche Seite der Jahnstraße und den südlichen Teil der Bleichstraße. Der übrige Teil der Siedlung ist bis auf wenige Ausnahmen mit giebelständigen ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Fast alle Häuser sind seitlich auf einer Grundstücksseite angeordnet (halboffene Bebauung), auf der offenen Seite befinden sich die Stellplätze und Garagen, im rückwärtigen Bereich Anbauten und Nebengebäude.

In den letzten Jahren ist im rückwärtigen Bereich der Königstädter Straße Nr.45 ein eingeschossiger Neubau (Wohnhaus) entstanden. In den übrigen Bereichen sind die rückwärtigen Gartenflächen, abgesehen von kleineren Nebengebäuden, frei von Bebauung.

Die Vorgärten sind fast überall mindestens 5m breit, in der Jahnstraße 44 und 46 stehen die Häuser in der Grundstücksmitte. Abgesehen von den Eckgrundstücken beträgt die durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 45m, die Grundstücksbreite etwa 12,5m.

Die durchschnittliche Grundflächenzahl der vorhandenen Bebauung beträgt etwa 0,3, die Geschößflächenzahl etwa 0,4.

Nördlich der Kreuzung Jahnstraße/Königstädter Straße befindet sich ein Kino mit Café. Das Kinogebäude (Flachdach) ist zur Königstädter Straße und Jahnstraße an ein zweigeschossiges Wohnhaus angebaut. Die kulturelle Bedeutung dieses Kinos geht über die Grenzen Nauheims hinaus.

5. Ziele der Bauleitplanung (Festsetzungen)

5.1 Art der Nutzung

Der Charakter des Baugebietes entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet. Diese Nutzung wird auch zukünftig in dem Bebauungsplan ausgewiesen: Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden.

Die heutige Kinonutzung im südwestlichen Bereich wird in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen: Mischgebiet, zulässig sind Wohnnutzung und Anlagen für kulturelle Zwecke, hier: Lichtspielhaus.

5.2 Maß der Nutzung

- Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Die der Straße zugewandten Wohngebäude sind überwiegend zweigeschossig. Diese Geschößzahl wird im Bebauungsplan beibehalten.

Für die rückwärtigen baulichen Erweiterungen wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, zusätzlich ist auch eine Höhenbeschränkung der Traufe, des Dachfirstes und Bereiche für zulässige Dachneigungen festgesetzt. Diese Höhenbeschränkungen für die rückwärtige Bebauung sind notwendig, um die Verschattung in vertretbaren Grenzen zu halten (s.a. Stellung der Gebäude).

- Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

In dem Bebauungsplan ist die nach Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Aufgrund des Grundstückszuschnitts, und der zulässigen Geschößzahl ergibt sich eine Geschößflächenzahl von 0,6.

- Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Baugrenzen berücksichtigen den vorhandenen Wohnhausbestand.

Bei den Zeltdächern wird ein quadratisches "Baufenster" von ca. 9m Seitenlänge dargestellt (für zweigeschossige Bebauung), das in etwa der vorhandenen Baustruktur entspricht. Es ist Ziel, die bestehende Baustruktur (quadratischer Hausgrundriß mit Zeltdach) möglichst zu bewahren.

Bei den giebelständigen Häusern ist ein "Baufenster" dargestellt (für zweigeschossige Bebauung), das in etwa der vorhandenen Bebauung entspricht. Durch diese Ausweisung wird die bestehende Baustruktur in diesen Abschnitten ebenfalls in den Plan aufgenommen.

Im rückwärtigen Bereich werden bauliche Erweiterungen bis ca. 15m Bautiefe für eine eingeschossige Bebauung zugelassen (Ausnahmen sind jeweils die Eckgrundstücke). Es ist Absicht jeweils einen mindestens 10m tiefen rückwärtigen Grünbereich von Bebauung frei zu halten.

Zur Straße wird die eingeschossige Baugrenze gegenüber der zweigeschossigen Bebauung um 3m zurückversetzt, somit bleibt der Charakter der freistehenden zweigeschossigen Wohnhäuser erhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen kann in geringfügigem Ausmaß (bis 2,0m) für eingeschossige bauliche Erweiterungen zugelassen werden.

- Bauweise

Es ist überwiegend eine halboffene Bauweise festgesetzt. Durch besondere Kennzeichnung wird die jeweilige vorhandene Baustruktur bewahrt. Zusätzlich wird durch diese Ausweisung eine seitliche Belichtung der Wohnungen ermöglicht. Zur Nachbarseite ist ein Mindestabstand von 3,0m frei von Bebauung zu halten.

- Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf drei pro Wohngebäude beschränkt. Bei einer größeren Anzahl von Wohneinheiten würde die Unterbringung der notwendigen Stellplätze den Charakter des Wohngebietes wesentlich verändern - Freifächennutzung - und zu Störungen der Nachbarbebauung führen.

- Anordnung der Stellplätze

Überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

- bauliche Gestaltung

-- Gauben, Dacheinschnitte

Wird das Dachgeschoß für Wohnzwecke genutzt, werden Dacheinschnitte und Gauben zugelassen. Die Dacheinschnitte und Gauben dürfen nur maximal 1/3 der Länge der vorgelagerten Traufe haben. Dacheinschnitte und Gauben sind von der Außenwand um mindestens 0,5m zurückzusetzen und haben von Giebeln einen Abstand von mindestens 1,5m einzuhalten. Die Ansichtsflächen der Gauben sind voll als Fenster auszubilden.

Durch diese Vorgaben ist einerseits auch im Dachraum Wohnnutzung möglich andererseits bleibt ein einheitliches Ortsbild gewahrt.

– Dachüberstand

Der Dachüberstand an Ortgängen und der Traufüberstand dürfen nicht mehr als 0,5m betragen, diese Maße entsprechen den vorhandenen Bauformen.

- Stellung der Gebäude (Dachform)

Die gegenwärtigen Dachformen für die zweigeschossigen Wohngebäude werden übernommen (Sattel- oder Zeltdach). Bei Neubauten sind bis auf den Bereich der nördlichen Bleichstraße grundsätzlich Zeltdächer vorgeschrieben, damit wird die Ensembiewirkung gestalterisch unterstützt und zusätzlich bedeuten Zeltdächer auch eine geringere Verschattung der Nachbargrundstücke.

Für die rückwärtigen Anbauten sind für die Satteldächer die Firstrichtung vorgeschrieben, soweit Flachdächer vorgesehen werden, sind sie zu begrünen.

6. Landschaftsplanung

6.1 Einordnung des Landschaftsplans

Die Integration des Landschaftsplans in den Bebauungsplan dient zur rechtlichen Festsetzung der landschaftsplanerischen Zielsetzungen. Es ist Ziel des Landschaftsplans, bezüglich der Qualitäten des Planbereichs als wohnungsnaher Freiraum, diese Entwicklungsmöglichkeiten auch langfristig verbindlich, entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, sicherzustellen.

In dem landschaftsplanerischen Planungsteil werden Qualität und Umfang der zu erwartenden Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt. Er erarbeitet Grundlagen zur Eingriffsminimierung, zur Bilanzierung unvermeidlicher Eingriffswirkungen und für nach Naturschutzrecht erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleichspotentiale werden im realisierbaren Umfang in dem Plan festgesetzt.

Aufgrund der örtlichen Situation - innerörtliches Baugebiet, seit den 20er Jahren bebaut - bleibt selbst bei einer behutsamen und qualitätvollen Nachverdichtung das Potential zur Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen zwangsläufig begrenzt.

Absehbare Ausgleichsdefizite werden beschrieben und Ansätze zu deren Minimierung aufgezeigt.

6.2 Entwicklungspotentiale, Entwicklungsziele

Als Entwicklungspotentiale und Entwicklungsziele für landschaftspflegerische Ansätze sind im vorliegenden Fall insbesondere zu sehen:

- dauerhafte Freihaltung und qualitätvolle Entwicklung des bestehenden zentralen Freiraums in seiner Eigenschaft als von Grünstrukturen geprägter Stadtraum
- die Schaffung stadtgestalterisch wirksamer Grünstrukturen
- die Berücksichtigung der Landschaftspflege bei der Anordnung und Aufteilung von überbaubaren Flächen und Erschließungsflächen
- Maßnahmen zur Einbringung von Großgrünstrukturen (Bäume und Großsträucher) in Verbindung mit einer aus stadtgestalterischer wie ökologischer Sicht sinnvollen Strukturierung der zu sichernden Grünfläche
- in begrenztem Umfang (mangels verfügbarer Fläche) die Anpflanzung standortgerechter Nist-, Schutz- und Nährgehölze.

6.3 Natürliche Grundlagen

6.3.1 Lokalklima und Lufthygiene

In der gegebenen Situation ist von planungsrelevanten lokalklimatischen Besonderheiten nicht auszugehen.

Erwähnenswert ist allerdings die im Grundsatz stadtklimatisch positive Wirkung des Grünraums für eine längerfristig qualitätvolle Gesamtentwicklung der Gemeinde.

6.3.2 Geologie, Boden, Wasser

Hinweise auf planungsrelevante geologische Besonderheiten liegen nicht vor.

Die Gemeinde Nauheim hat 1997 für den bebauten Bereich der Gemeinde eine hydrogeologische Erkundung und Gutachten zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser in Auftrag gegeben. Das Gutachten des Büros Arcadis Trischler & Partner vom 10.6.1998 enthält zu diesem Baugebiet die folgende Aussage (Seite 18):

„Die minimalen Grundwasserflurabstände betragen zwischen 2,3 und 3 m. In den Flugsandablagerungen wurden in unterschiedlicher Tiefe im Bereich 0,3 – 1,2 m unter Gelände lokal relativ stauende Zwischenschichten angetroffen. Eine allgemeine Versickerungsfähigkeit ist durch die Flugsande gegeben. Ggf. ist jedoch der Austausch relativ stauender Zwischenschichten erforderlich (standortbezogene Erkundung). Dann sind alle Versickerungsarten möglich (s. auch Angaben zu RKS 18-21 in Tabelle 1).“

6.3.3 Biotopwertpotential

Ein Potential für Sonderstandortqualitäten weist der Planbereich nicht auf. Eine nennenswerte Bedeutung für Vernetzungsfunktionen im Sinne von Biotopverbundwirkungen ist ebenfalls nicht gegeben. Jedoch ist die Einhaltung und Sicherung der vorhandenen Qualitäten im Hinblick auf Trittsteinfunktionen im Rahmen eines innerörtlichen Grünflächenverbunds wünschenswert.

6.4 Landschaftsanalyse

6.4.1 Stadtlandschaftsbild und Naherholung

Das (Stadt-) Landschaftsbild der Freiflächen innerhalb des Planbereichs und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen wird bestimmt von einem Wechsel unterschiedlicher Siedlungsgrünstrukturen wie Vor-, Wohn- und Nutzgärten sowie Bäumen im Straßenraum.

Hervorzuhebende, positive stadtgestalterische, bzw. siedlungsstrukturelle Qualitäten stellen in erster Linie die Straßenbäume der Königstädter Straße und der zusammenhängende Grünraum im Kernbereich des Plangebietes dar. Bei günstiger Entwicklung dieser Strukturen (Ergänzung durch Ausgleichsqualitäten) ist in deren Zusammenwirken hier längerfristig die Entstehung eines überdurchschnittlich qualitätvollen Teilraumes möglich.

Hinsichtlich der Naherholung stellen die rückwärtigen Gartenbereiche für die Anwohner ein bedeutendes Potential an direkt wohnungsbezogener Naherholungsqualität dar.

Die grüngestalterische Qualität des Straßenraums beruht vorrangig auf den vorhandenen Bäumen. Die privaten Vorgärten prägen den öffentlichen Raum durch die Art der Bepflanzung nur in sehr geringem Umfang.

Insgesamt wurden im rückwärtigen Gartenbereich sechs erhaltungswürdige Einzelbäume im Bestandsplan aufgenommen, davon sind fünf Bäume außerhalb der überbaubaren bzw. für Nutzung als Stellplätze zulässigen Fläche.

6.4.2 Naturnahe Strukturen und Baumbestand

Der grünbetonte Kernbereich des Plangebietes ist in seinem Wechsel unterschiedlicher Grünflächenstrukturen aus Sicht der Siedlungsbiotoppflege im Grundsatz noch positiv zu bewerten, wenngleich qualitativ besonders wertvolle Strukturen fehlen. So stellen sich die Gartenbereiche wie die Vorgärten ohne relevante Qualitäten, wie z.B. Nist- und Nährgehölze dar. Den vorhandenen Rasen- und Beetflächen ist insofern im Hinblick auf Ausgleichsqualitäten ein reales Aufwertungspotential zuzumessen.

Insgesamt wurden im rückwärtigen Gartenbereich sechs erhaltungswürdige Einzelbäume im Bestandsplan aufgenommen. Davon stehen fünf Bäume außerhalb der überbaubaren bzw. für Stellplatznutzung zulässigen Fläche und sind somit durch mögliche Baumaßnahmen nicht gefährdet.

Im Hinblick auf Belange des Naturschutzes ist eine zwingende Festsetzung der im Bestandsplan dargestellten Einzelbäume hier aufgrund ihres relativ geringen Alters (überwiegend deutlich unter 20 Jahre) verzichtbar. Aus Sicht der Landschaftspflege (Stadtlandschaftstruktur) ist jedoch anzustreben, bei Baumaßnahmen ihrer Erhaltung einer Ersatzpflanzung vorzuziehen.

Im Falle ihrer Erhaltung ist dann eine Anrechenbarkeit auf textlich festgesetzte Baumpflanzungen gerechtfertigt. So wird eine Ungleichbehandlung im Vergleich zu Grundstrukturen vermieden, auf denen entsprechende Baumqualitäten bislang fehlen. Eine Regelung in dieser Form (anstelle einer zwingenden Festsetzung als zu erhaltender Baumbestand) wird dem Ziel einer Gleichbehandlung aller Betroffenen im Planbereich gerecht. Dieser Ansatz bleibt bewußt auf den dargestellten Baumbestand beschränkt und gilt damit nicht für vorhandene Nadelbäume, die vergleichbare Strukturen an diesem Standort nicht erfüllen.

6.4.3 Altlasten

Es haben sich keine Hinweise auf Altlasten ergeben.

6.5 Planungsziele

Die vorhanden Grünräume (Vorgärten und Hausgärten) können sowohl hinsichtlich ihrer Gestaltung als auch Stadtbiotopqualitäten weiter aufgewertet werden. Entsprechende Festsetzungen zur Art und Maß der Bepflanzungen sind im Bebauungsplan enthalten. Ein flächenmäßiger Mindestanteil für die Grünflächen ist auch bei weiterer Nachverdichtung zu bewahren.

6.6 Eingriffs- Ausgleichsbeurteilung

Insgesamt ist im Falle einer verstärkten Bebauung neben einer zunehmenden Flächenversiegelung von einer verstärkten Flächenbeanspruchung für Stellplatznutzung und Nebenanlagen zu Lasten von Grünstrukturen auszugehen.

Auf Basis der dem Planungskonzept zugrundeliegenden Eingriffsminimierung (Freihaltung des Zentralbereichs als Grünraum), sowie festgesetzter gebietsinterner Ausgleichsmaßnahmen (Baum- und Großgrün-Anpflanzungen), ist nach Ausschöpfung des „Nachverdichtungsspielraums“ insgesamt durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ein gebietsinterner Ausgleich aus naturschutzrechtlicher Sicht gesichert. Nachhaltige Wertverluste innerhalb des Planbereichs können durch Ausgleichsmaßnahmen weitgehend kompensiert werden. Räumlich isolierte Ersatzmaßnahmen sind somit verzichtbar.

Im gegebenen Fall ist die weitgehende Freihaltung der zentralen Freiflächen des Plangebietes von nicht wünschenswerten Nutzungsintensivierungen (Eingriffsminimierung) neben den ergänzenden Festsetzungen wesentlicher Bestandteil der landschaftsplanerischen Abarbeitung der Eingriffs - Ausgleichs - Problematik.

Eine konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Gesamtgebiet ist im gegebenen Fall nicht möglich, da weder Eingriffsvolumen noch Eingriffszeitpunkt zur Zeit auch nur absehbar sind. Aus diesem Grund erfolgt eine pauschale Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Die beigefügte Anlage (Tabellen „Flächenbilanz“), die das planungsrechtlich maximal zulässige Eingriffsvolumen für das Gesamtgebiet unterstellt, dient als Orientierungshilfe bezüglich des Maximums zulässiger Nutzungsintensivierungen.

6.7. Landschaftsplanerische Festsetzungen und Vorschriften

Der Bebauungsplan unterscheidet bei den Grünflächen zwischen Vorgartenflächen (Festsetzung 6.1, Vorschrift 3.1) und Hausgärten (Festsetzung 6.2, Vorschrift 3.2).

Vorgärten sollen generell von Bebauung freigehalten werden.

Für Hausgärten ist im rückwärtigen Grundstücksbereich eine mindestens 10m breite private Gartenfläche ausgewiesen, die grundsätzlich frei von Bebauung und Stellplätzen bleiben soll.

Für beide Flächen werden den jeweiligen Grundstückszuschnitten entsprechende Pflanzvorschriften festgesetzt. Bei den Vorgärten wird wegen der Notwendigkeit in diesem Bereich Hauszugänge, Zufahrten und Stellplätze unterzubringen ein geringerer Anteil (40%) für zusammenhängende Grünflächen festgesetzt als bei Hausgärten (80%). Eine Versiegelung der Vorgartenflächen für Hauszugänge, Stellplätze und Garagenzufahrten soll nur bis maximal 60% der Fläche zulässig sein.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden neben Obstbäumen und Obstgehölzen standortgerechte, einheimische Laubgehölze vorgeschrieben, da nur mit diesen ökologisch vergleichsweise wertvolleren Gehölzen insgesamt ein Ausgleichsdefizit vermeidbar ist (Festsetzung 4.1).

Die im Plan dargestellten vorhandenen wertvollen Bäume sind auf Dauer zu schützen und artgerecht zu pflegen (Festsetzung 4.2). Neuanpflanzungen sind aufgrund des Planungsmaßstabes (1: 500) im Umkreis von 5m im Bereich des eingezeichneten Symbols zulässig (Festsetzung 4.2).

Aus kleinklimatischen Gründen ist für größere geschlossene Wandteile die Anpflanzung von Rank- und Kletterpflanzen vorgeschrieben.

Um Höhlen- und Halbhöhlenbrütern ausreichend Nistplätze zu bieten, ist die Anordnung von mindestens drei Niststeinen pro Gebäude vorgeschrieben.

7. Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von den umgebenden öffentlichen Straßen aus: Königstädter Straße, Jahnstraße, Bleichstraße.

8. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung entspricht dem generellen Wasserversorgungsentwurf der Gemeinde Nauheim.

Die Abwasserbeseitigung und Abwasserreinigung erfolgt gemäß den Vorgaben des Generalentwässerungsplans.

Hinsichtlich der Verminderung des Abwasseranfalls und sparsamen Umgangs mit Trinkwasser ist in der Festsetzung 7 der Einbau von Zisternen zur Sammlung des Niederschlagswassers für Neubauten vorgeschrieben.

Auf der Grundlage der hydrogeologischen Erkundung und dem Gutachten zur Versickerungsfähigkeit soll der Überlauf der Zisterne versickert werden (siehe Absatz 6.3.2 der Begründung).

Wiesbaden, den 19.11.98