



4 . AUSFERTIGUNG

Gemeinde Nauheim

Bebauungsplan

„Im Ochsengrund Nord und Süd - Gewerbe“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail bnb@gelis.de

Auftrags-Nr.: PA80064-P
Stand: Februar 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck	2
2	Übergeordnete Planungen	2
3	Beschreibung des Plangebietes	2
3.1	Lage	2
3.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	3
4	Planung.....	4
4.1	Art und Umfang der baulichen Nutzung	4
4.2	Grünordnerische Festsetzungen	7
4.3	Verkehrerschließung.....	8
5	Öffentlicher Personennahverkehr	8
6	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Stromversorgung.....	8
6.2	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	8
7	Umweltbericht	8
8	Berücksichtigung der Umweltbelange	9
9	Eingriffs-/Ausgleichsproblematik	10
10	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet / Überschwemmungsgebiet.....	10
11	Bodenschutz	10
12	Grundwasser.....	11

1 Zweck

Durch dessen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf einzelnen, bereits derzeit gewerblich genutzten Grundstücken, die am nördlichen Ortsrand von Nauheim an der Rüsselsheimer Straße liegen, auch zukünftig nur solche Gewerbebetriebe und Unternehmen zu ermöglichen, die hinsichtlich ihrer Nutzung, ihrer baulichen Ausgestaltung und ihres Verkehrsaufkommens mit den benachbarten Bereichen verträglich sind.

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. So können gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne, die der Wiedernutzbar-machung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufwei-sen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Da der vorliegende Bebauungsplan diese Voraussetzungen erfüllt, werden auch für diesen Bauleitplan die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB herangezogen.

2 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 weist das Plangebiet, ebenso wie die sonstige bebaute Ortslage von Nauheim, als „Siedlungsbereich - Bestand“ aus.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nauheim stellt die baulich genutzten Be-reiche einschließlich des Geländes des SB-Lebensmittelmarktes an der Rüssels-heimer Straße als „Gewerbegebiet“ dar. Die zum Sportgelände des SV Aleman-nia 07 Königstädten gehörende Rasenfläche (Grundstück Flur 4 Nr. 32/7) ist als „Grünfläche - Sportplatz“ dargestellt. Zudem ist dieser Bereich als Überschwem-mungsgebiet gekennzeichnet.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand der bebauten Ortslage von Nauheim bei-derseits der Rüsselsheimer Straße. Im Norden bildet die Gemarkungsgrenze zu Rüsselsheim - Königstädten, im Südosten der Schwarzbach eindeutige Grenzen. Südlich an das Plangebiet, z. T. durch den Schwarzbach getrennt, schließen Wohnbaugrundstücke an, die mit Einfamilien- bzw. mit mehrgeschossigen Wohn-häusern bebaut sind. Westlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände des ehemaligen Musikinstrumentenherstellers Keilwerth (Anwesen Königstädter Stra-ße Nr. 105).

3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet weist unterschiedliche Nutzungen auf.

So handelt es sich bei dem Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 1 um das Gebäude eines SB-Lebensmittelmarktes. Die Freiflächen sind weitgehend versiegelt und dienen als Kundenparkplätze, wobei Begrünungen oder Stellplatzbäume in diesem Bereich völlig fehlen. Während dieses Grundstück im Norden und Nordosten durch die Rüsselsheimer Straße begrenzt wird, fließt östlich dieses Anwesens der Schwarzbach, entlang dessen Uferböschung, als bachbegleitender Fußweg, der Adolf-Menzel-Weg verläuft.

Die Grundstücke, die südöstlich dieses Weges liegen, werden gesamtheitlich baulich genutzt. So handelt es sich bei dem Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 5/7 um eingeschossige Wohngebäude, die freistehend auf den Grundstücken errichtet wurden. An der Südostgrenze dieses Grundstücks steht eine Garage. Die Freiflächen dienen weitgehend als Hausgarten, wobei diese insbesondere im südlichen Teil dieses Grundstücks über mehrere Großbäume verfügen. Auch zur Rüsselsheimer Straße hin ist dieses Grundstück eingegrünt.

Innerhalb des Anwesens Rüsselsheimer Straße Nr. 13 und 15 befinden sich die verschiedenen Betriebsgebäude einer Präzisionsdreherei. Auf dem Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 9 und 11 ist eine Druckerei untergebracht. Die Freiflächen dieser Grundstücke sind weitgehend gepflastert und dienen als Zufahrten bzw. als Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden, z. T. wurden sie auch als Rasenflächen ausgestaltet.

Auf den Grundstücken Flur 4 Nr. 32/11 und 32/12, welche nördlich des Schwarzbaches bzw. unmittelbar an der Rüsselsheimer Straße liegen, stehen zwei ehemals gewerblich genutzte eingeschossige Gebäude. Die Freiflächen sind asphaltiert oder mit Verbundpflaster versiegelt. Im straßenrandnahen Bereich dieser Grundstücke wurden einzelne Stellplätze errichtet (ehemalige Kunden- und Mitarbeiterstellplätze). Da dieses Gelände tiefer liegt als das Straßenniveau der Rüsselsheimer Straße, wird dieser Höhenunterschied durch eine Böschung überwunden, die als Rasenfläche angelegt ist.

Das im Katasterplan als Weg ausparzellierte Grundstück Flur 3 Nr. 32/6 ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar und stellt sich gesamtheitlich als Wiesenstreifen dar. Auf den Grundstücken Flur 3 Nr. 32/8 bzw. 37/3, die ungenutzt sind, hat sich im Laufe der Jahre eine Ruderalflur eingestellt. Das Grundstück Flur 3 Nr. 32/7 wurde als Rasenfläche angelegt. Sie ist zu dem vorgenannten Wiesenstreifen (Grundstück Flur 3 Nr. 32/6) durch einen Zaun abgegrenzt und gehört zum Gelände des Sportvereins SV Alemannia 07 Königstädten, wobei das Hauptgelände dieses Vereins bereits auf Königstädter Gemarkung liegt.

Die Bereiche, die südlich des Plangebietes liegen, sind weitgehend durch Wohnbebauung geprägt. So wurden auf den Grundstücken, die sich südwestlich der Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 5/7 bzw. 9/11 befinden, eingeschossige Wohnhäuser erstellt, die freistehend auf den jeweiligen Grundstücken errichtet wurden. Die Grundstücksfreiflächen stellen sich entweder als Hausgärten dar, welche über einen z. T. dichten Gehölzbestand verfügen, oder sie dienen als Stellplätze bzw. als Garagenzufahrten. Erschlossen werden diese Grundstücke über die Käthe-Kollwitz-Straße, die unmittelbar östlich des Anwesens Waldfriede Nr. 2 in einer Wendeanlage endet. Die Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 25, 27

und 29, welche südöstlich des Grundstücks Rüsselsheimer Straße Nr. 13 und 15 liegen, wurden als zusammenhängende vier- und fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet. Die Freiflächen, die zur Rüsselsheimer Straße hin orientiert sind, dienen als Stellplätze bzw. als Garagenhof für die Bewohner. Die übrigen Freibereiche stellen sich dagegen als Rasenfläche dar, innerhalb derer verschiedene Ziergehölze und Einzelbäume stehen. Zwischen diesem Grundstück und dem Plangebiet verläuft ein Fuß-/Radweg, der eine direkte Verbindung zwischen der Wendeanlage der Käthe-Kollwitz-Straße und der Rüsselsheimer Straße darstellt.

Auch die Bereiche, die, lediglich durch den Schwarzbach getrennt, südlich der Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 2 und 4 liegen, sind durch Wohnbebauung geprägt. Während es sich bei dem Anwesen Justus-Liebig-Straße Nr. 13, 15 und 17 um ein mehrgeschossiges Wohngebäude handelt, sind die nördlich davon gelegenen Bereiche mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Bei den Flächen, die südlich des Anwesens Rüsselsheimer Straße Nr. 1 (SB-Lebensmittelmarkt) liegen, handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände des Musikinstrumentenherstellers Keilwerth. Da der Betrieb bereits seit einigen Jahren ruht, stehen die verschiedenen Gebäude leer. Die Grundstücksfreiflächen, die geschottert sind oder sich als offener Boden darstellen, dienten früher als Zufahrt zu den Gebäuden bzw. als Stellplatz- oder Grünflächen. Insbesondere entlang der Königstädter Straße sind großflächige Baum- und Gehölzbestände vorhanden, die aufgrund ihres Alters und der Höhe der Bäume zusammen mit den Baumbeständen westlich der Königstädter Straße Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen und in diesem Bereich Ortsbildprägend sind.

Wie bereits erwähnt, wird das Plangebiet im Norden durch die Gemarkungsgrenze zu Rüsselsheim-Königstädten begrenzt. Während sich auf den Flächen, die nordwestlich des o. g. SB-Lebensmittelmarktes liegen, die Gehölzbestände, die auf den Grundstücken Flur 3 Nr. 31/159 und 31/163 vorhanden sind, in nördlicher Richtung fortsetzen, handelt es sich bei den Flächen, die an die nordöstlichen Teilbereiche des Plangebietes angrenzen, um das Vereinsgelände des SV Alemania 07 Königstädten. Neben einem Rasen- und einem Aschenplatz befindet sich auf dem Sportgelände zudem das Vereinsheim, in dem auch eine Gaststätte untergebracht ist. Erschlossen wird das Gelände von Norden her über die Waldstraße, die bereits auf Königstädter Gemarkungsgebiet liegt.

4 Planung

4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Gemäß den Aussagen der übergeordneten Planungen (vgl. hierzu Kap. 2) werden die bereits derzeit baulich genutzten Flächen des Plangebietes als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass diese Flächen aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücken liegen, wird im Rahmen der Abwägung auch der sich aus dem Nebeneinander derartiger Nutzungen ergebenden Immissionsschutzproblematik Rechnung getragen. So sind lediglich solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören. Zudem dürfen diese - vor dem Hintergrund der DIN 18005 - tags einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 50 dB(A) und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 35 dB(A) nicht überschreiten. Dadurch wird erreicht, dass sich die Immissionen, die durch die inner-

halb des Plangebietes zulässigen Gewerbebetriebe verursacht werden, lediglich in einem Umfang bewegen, wie es auch bei der Ausweisung eines Mischgebietes möglich wäre. So kann durch diese Regelungen zum Immissionsschutz planungsrechtlich sichergestellt werden, dass auch zukünftig innerhalb der bestehenden Wohnbebauung keine übermäßigen Lärmbelastungen auftreten werden, die über die im Beiblatt der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für reine/allgemeine Wohngebiete hinausgehen.

Da diese Bauflächen am unmittelbaren nördlichen Ortseingangsbereich von Nauheim liegen, würden z. B. Schrottplätze sowie Betriebe, die Recyclingmaterial trennen, aufgrund der für derartige Betriebe oftmals charakteristischen großflächigen und ungeordneten Lagerflächen z. B. für Autofracks oder für Absetzmulden bzw. Aufschüttungen von Bauschutt und ähnlichem das Orts- und Landschaftsbild massiv negativ beeinträchtigen, weshalb sie sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ästhetischen Gründen nicht zugelassen werden. Gleichzeitig werden auch verkehrsintensive Betriebe, wie z. B. Speditionen und Transportunternehmen nicht zugelassen. So würden diese zum einen zu einer wesentlichen Verkehrserhöhung im Bereich der Rüsselsheimer Straße führen, zum anderen aber auch aufgrund des oftmals in den frühen Morgen- und späten Abendstunden stattfindenden Fahrverkehrs die benachbarte Wohnbebauung beeinträchtigen. Neben den o. g. verschiedenen Betriebsarten sollen auch Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Zu diesen gehören gemäß der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung neben Nachtlokalen und Diskotheken auch Spiel- und Automatenhallen. So soll durch diese Festsetzung ein Vordringen derartiger Betriebe unterbunden werden, da sich durch deren Vorhandensein soziologische Probleme ergeben können, die mittlerweile auch gesellschaftswissenschaftlich belegt wurden (z.B. Förderung der Spielsucht). Auch würden diese Einrichtungen zu zusätzlichen Störungen und Belästigungen in den umliegenden Wohngebieten führen, wesentlich bedingt durch den vermehrten Zu- und Abfahrtsverkehr in den Nachtstunden. Neben den Verkehrsproblemen würden aber auch die oftmals „reißerisch“ aufgemachten großflächigen Reklameschilder mit wechselnden Beleuchtungseffekten, mit denen derartige Unternehmen werben, negative Auswirkungen für das Ortsbild mit sich bringen. Vor dem gleichen Hintergrund werden deshalb auch selbständige Werbeanlagen, wie z. B. Werbetürme oder großflächige Schilderwände, sowie Leuchtreklamen mit bewegtem oder Wechsellicht ausgeschlossen.

Bereits derzeit verfügen die vorhandenen Gewerbebetriebe z.T. auch über Wohnungen für Inhaber oder Betriebsangehörige, die der jeweiligen Betriebseinheit direkt zugeordnet sind. Da derart betriebsgebundene Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, soll auch zukünftig die Möglichkeit gegeben werden, dass Betriebsangehörige in direkter Nähe ihres Unternehmens wohnen können.

Wie bereits erwähnt, wurde auf dem Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 1 Ende der 70er Jahre ein SB-Lebensmittelmarkt errichtet. Gemäß der Nachtragsgenehmigung vom 04.04.1978 verfügt dieser Markt über eine Verkaufsfläche von knapp 1.100 m² und über eine Gesamtfläche von ca. 1.650 m². Dies bedeutet, dass dieser Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne der BauNVO einzustufen ist. Um diesen bauplanungsrechtlich absichern zu können, müsste dieses Grundstück deshalb als „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel“ i.S.d. §11 BauNVO festgesetzt werden. So liegt die „Kappungsgrenze“ für derartige Betriebe, die noch in einem Gewerbegebiet zulässig sind, bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 m². Da es aber gemäß des Textteils des Regionalplans Südhessen 2000 vorrangiges Ziel der Regional- und Landesplanung ist, dass derartige groß-

flächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Ober- und Mittelzentren errichtet werden dürfen, wird deshalb von einer entsprechenden Gebietsausweisung im Bebauungsplan abgesehen und somit der vorhandene SB-Lebensmittelmarkt lediglich auf den Bestandsschutz verwiesen. Dies bedeutet, dass bei Niederlegung dieses Gebäudes dann zukünftig lediglich ein Einzelhandelsbetrieb errichtet werden kann, der den o. g. Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche nicht übersteigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet flächenhaft ausgewiesen, um den Eigentümern einen größtmöglichen gestalterischen Freiheitsgrad bei der Anordnung und Stellung ihrer baulichen Anlagen auf ihren Grundstücken zu gewährleisten. Gleichzeitig werden diese Flächen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind, so ausgewiesen, dass zum einen der vorhandene Gebäudebestand bauplanungsrechtlich abgesichert ist, zum anderen aber, wie bisher auch, lediglich Hochbauten errichtet werden können, die eine unbebaute Vorzone zur Rüsselsheimer Strasse freihalten. Eine „Ausnahme“ bilden allerdings die Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 5/7 sowie Nr. 9/11. Da die erstgenannten Grundstücke vollständig und die westlichen Teilflächen des Anwesens Nr. 9/11 im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches liegen, wird für diese Bereiche lediglich der Gebäudebestand in seinen heutigen Ausmaßen bauplanungsrechtlich festgesetzt. Durch die Regelung, wonach die Gebäude insgesamt in der offenen Bauweise zu errichten sind, können lediglich Längen von maximal 50 m erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird - in Anpassung an die entsprechende Regelung des Bebauungsplanes „Im Ochsengrund Nord und Süd“ - mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, d.h., es dürfen maximal 60% des jeweiligen Grundstücks mit den in diesem Gebiet zulässigen Gebäuden bebaut werden. Somit orientiert sich dieser Wert an den Höchstgrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Diese Regelung wird deshalb getroffen, da es sich, wie bereits erwähnt, bei diesem Baugebiet nicht um ein „klassisches“ Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO handelt, sondern im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung lediglich mischgebietstypische Betriebsarten zulässig sind. Deshalb wird die o. g. Regelung zum Maß der baulichen Nutzung für ausreichend erachtet, um in einem ökonomisch sinnvollen Umfang diese Baugrundstücke auch zukünftig gewerblich nutzen zu können.

Oftmals sind betriebsbedingt neben Garagen und Stellplätzen auch Hof- und Lagerflächen erforderlich. Da aber gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte GRZ durch Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf, können somit in ausreichendem Umfang Flächen zur Verfügung gestellt werden, die für die zulässigen gewerblichen Nutzungen benötigt werden. Andererseits kann dadurch gewährleistet werden, dass mindestens 20 % des jeweiligen Baugrundstücks nicht versiegelt werden dürfen und somit für Begrünungsmaßnahmen herangezogen werden können.

Um auch die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Da aber die maximale Höhe eines Vollgeschosses gesetzlich nicht geregelt ist, werden deshalb Festsetzungen zu den absoluten Gebäudehöhen getroffen. So wird die Höhe baulicher Anlagen auf maximal 11 m begrenzt, wobei das jeweilige natürliche Gelände als Bezugspunkt heranzuziehen ist. Diese Regelungen werden dabei so gewählt, dass zum einen dem öffentlichen Interesse am Erhalt eines möglichst ungestörten Orts- und Land-

schaftsbildes Rechnung getragen werden kann, andererseits aber auch ökonomisch sinnvoll ausgestaltete gewerblich nutzbare Gebäude erstellt werden können. Um auch die genehmigten Wohngebäude Rüsselsheimer Straße Nr. 5 / 7 bauplanungsrechtlich abzusichern, sind innerhalb dieses Grundstücks Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen von Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet, dass im Einzelfall anhand konkreter Bauantragsunterlagen, die bei diesem Wohngebäude z. B. Auskunft über die Orientierung ruhebedürftiger Räume zu den gewerblich genutzten Bereichen geben, geprüft wird, inwieweit durch die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde einer Ausnahme zugestimmt werden kann oder nicht. Somit besteht ein ausreichendes Regulativ, um in diesem Bereich von Nauheim das Entstehen von städtebaulich nicht gewünschten Gebäudeformen unterbinden zu können.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um auch weiterhin eine ausreichende Durch- bzw. Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen und eine Einbindung der Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten zu können, enthält der Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Festsetzungen. So ist ein Mindestanteil der Baugrundstückflächen als Grünfläche anzulegen, die zudem mit einem Mindestanteil einheimischer und standortgerechter Bäume bepflanzt werden müssen.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken wird auch die Anlage von Stellplatzflächen für Mitarbeiter und/oder Kunden/Anlieferer erforderlich sein. Durch das Anpflanzen von Stellplatzbäumen, deren Mindestanzahl sich aus dem Umfang der notwendigen Stellplätze ergibt, werden diese ausreichend beschattet, außerdem leisten diese Baumpflanzungen einen weiteren Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes.

So enthält die Vorschlagsliste der zu verwendenden Stellplatzbäume neben verschiedenen einheimischen Baumarten auch deren züchterisch veränderte Formen. Da nämlich gerade die letztgenannten Sorten einen geringeren Kronendurchmesser aufweisen, trockenheitsverträglicher und schnellwüchsiger sind, sind sie wesentlich besser für derart extreme innerörtliche Standorte geeignet als die züchterisch veränderten Arten. Dabei können diese Bäume, über den gestalterischen Aspekt hinaus, durch Wasserverdunstung, Staubbindung und Sauerstoffproduktion auch zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas beitragen.

Der Betriebsablauf innerhalb gewerblicher Unternehmen macht oftmals die Errichtung von Lagerflächen auf den einzelnen Grundstücken notwendig. Um aber den optisch negativen Eindruck derartiger Bereiche zu mindern, enthält dieser Bebauungsplan eine Regelung, wonach derartige Grundstücksteile, die nur unzureichend durch Bebauung zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zu Nachbargrundstücken hin optisch abgeschirmt werden, mit mindestens 2 m hohen Heckenpflanzungen zu umgeben sind. Dabei sind die Gehölzarten zu verwenden, die auch innerhalb der Grundstücksfreiflächen vorgeschrieben sind.

Um zukünftig die Gewerbebauten im Bereich der Grundstücke Flur 3 Nr. 32/12 und 32/11 ausreichend optisch gegen den nördlich angrenzenden Grünbereich (Sportplatz) abschirmen zu können, wird innerhalb der Parzelle 32/6 eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, wobei eine frei wachsende und geschlossene Hecke aus

einheimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten ist.

4.3 Verkehrserschließung

Die bereits derzeit baulich genutzten Flächen des Plangebietes sind direkt an die Rüsselsheimer Straße angeschlossen, über die eine direkte Anbindung an die sonstigen innerörtlichen Straßen von Nauheim bzw. auch an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen besteht.

5 Öffentlicher Personennahverkehr

Auf Höhe der Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 1 (SB-Lebensmittelmarkt) und Rüsselsheimer Straße Nr. 4 befinden sich zwei Haltestellen des RMV. Diese werden von den Buslinien L 1 (Groß-Gerau - Nauheim – Rüsselsheim/Königstädten) und L 6 (Nauheim Bahnhof - Trebur) angefahren. Da somit die Grundstücke innerhalb des Plangebietes in unmittelbarer Nähe dieser Haltestellen liegen, befinden sie sich durchaus im Einzugsbereich, der diese Haltestellen fußläufig erreichbar macht.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Bauflächen erfolgt durch das vorhandene Stromversorgungsnetz, wobei die Stadtwerke Groß-Gerau Versorgungs GmbH die Versorgungssträger sind, die auch die Planung übernehmen.

6.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Da das Plangebiet bereits erschlossen ist und somit auch an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen ist, ist eine Erweiterung dieses Netzes nicht erforderlich. Da zudem in der Ausweisung der im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen, gegenüber der derzeitigen Rechtsituation, keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne des Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung gesehen wird, wird deshalb im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens von der Erstellung entsprechender wasserwirtschaftlicher Nachweise abgesehen.

7 Umweltbericht

Wie bereits erwähnt, wird dieser Bebauungsplan i. S. d. § 13a BauGB erstellt. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a

BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8 Berücksichtigung der Umweltbelange

- Innerhalb des Plangebietes werden ausschließlich bereits derzeit baulich genutzte Bereiche als Bauflächen festgesetzt. Ansonsten werden die bislang unbefestigten Flächen am Nordrand des Plangebietes, die u.a. zum Gelände des Sportvereins SV Allemania 07 Königstätten gehören, als „Öffentliche Grünfläche - Sportplatz“ ausgewiesen. Obwohl im Bereich der o.g. Bauflächen auch bislang unbefestigte, wohl aber deutlich vorgeprägte und vergleichsweise intensiv genutzte Bodenflächen für eine Überbauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden können, ist dieser Verlust aufgrund der Häufigkeit dieses Bodentyps und des sehr überschaubaren Umfangs nur sehr gering.
- Die Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 1 und 4 sind gemäß ALTIS als Altstandorte eingestuft. Da diese Bereiche, wie auch die umgebenden Flächen aber bereits mit Gebäuden bebaut sind und bisher auch keine aus den Altstandorten resultierenden Gefährdungen für die Bewohner in diesem Bereich von Nauheim bekannt sind, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.
- Die Bebauung und Flächenversiegelung von Teilen des Plangebietes führen zu einer verminderten Versickerung von Niederschlagswasser, da das in diesen Bereichen anfallende Regenwasser, wie bisher, auch zukünftig der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird. Somit sind diese Auswirkungen nur gering. Auch sind keine Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes zu erwarten, weil es sich lediglich um die weitere Schutzzone III B handelt, die den Schutz der Brunnen vor weiterreichenden Beeinträchtigungen, etwa durch den Eintrag wassergefährdender oder radioaktiver Stoffe gewährleisten soll.
- Die klimatischen Auswirkungen durch die Planung werden sich auf das Plangebiet bzw. sein unmittelbares Umfeld beschränken. Da allerdings lediglich an den Bestand bzw. an die Umgebungsbebauung angepasste Bauvorhaben möglich sind, sind wesentliche Veränderungen, etwa im Sinne der Unterbrechung des Luftaustauschs oder eine deutliche Aufheizung durch die Oberflächen von Bauten nicht zu erwarten.
- Durch die Errichtung einzelner gewerblich nutzbarer Gebäude sind angesichts der geltenden Normen für den Betrieb von Heizungsanlagen, im Gegensatz zur derzeitigen Situation, keine erheblichen zusätzlichen Luftbelastungen, zu erwarten. Auch das durch die Planung hervorgerufene Verkehrsaufkommen wird erwartungsgemäß lediglich in einem Umfang erfolgen, der nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen führt, da insbesondere verkehrintensiv gewerbliche Nutzungen nicht zulässig sind (z.B. Speditions- und Transportbetriebe, Autobusunternehmen).
- Schalltechnische, über das normale Maß hinausgehende Störungen der Anwohner sind angesichts der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet, wobei zudem die Betriebe tags und nachts festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten dürfen, aber auch durch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, gegenüber dem derzeitigen Bestand, nicht zu erwarten.

- Die Bedeutung des Plangebietes für wild lebende Pflanzen und Tiere wird sich durch die Planung angesichts der bereits heute geringen Bedeutung nicht verschlechtern.
- Die mit der Planung ermöglichte Bebauung wird sich angesichts des überschaubaren Umfangs, der Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen und der unmittelbaren Nachbarschaft zu bereits derzeit bestehenden mehrgeschossigen Wohnkomplexen hinsichtlich des Ortsbildes in diesen Teil der Ortslage von Nauheim einfügen.

9 Eingriffs-/Ausgleichsproblematik

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung eines Bebauungsplanes auch die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik in die Abwägung einzustellen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Da dieser Bebauungsplan aber, wie bereits erwähnt, der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d. h., es besteht keine rechtliche Verpflichtung mehr, die ermöglichten Eingriffe auch auszugleichen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb das Planverfahren nach der o. g. Rechtslage ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

10 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Mains / Rheins. In derartigen Gebieten müssen Vorkehrungen getroffen und - so weit erforderlich - bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend zu verringern.

Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches. Betroffen hiervon sind die am Nordrand gelegenen Grünbereiche, das Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 5/7 sowie die westlichen Teilbereiche der Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 9 und Nr. 11.

11 Bodenschutz

Gemäß der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie werden die Anwesen Rüsselsheimer Straße Nr. 1 und Nr. 4 als Altstandorte eingestuft. Da diese Bereiche, wie auch die umliegenden Grundstücke bereits seit Jahren baulich genutzt werden und bisher auch keine aus diesen Altstandorten resultierende Gefährdungen für die Bewohner dieser Anwesen bekannt sind, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.



Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV / Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

12 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen „Wasserwerk Hof Schönau“. Da gemäß der entsprechenden Schutzgebietsverordnung aber die auch zukünftig zulässige bauliche Nutzung innerhalb dieser Schutzzone zulässig ist, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung.

Im Plangebiet kann mit Grundwasserflurabständen von 1 m bis 3 m gerechnet werden. Es liegt zudem im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“, dessen Vorgaben zu beachten sind.

Aufgrund der Möglichkeit von hohen Grundwasserständen im Plangebiet wird dieses als vernässungsgefährdetes Gebiet im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.


Walz
Bürgermeister

