

Gemeinde Nauheim

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Blumen Bärsch“**

---

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**September 2017**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz  
Dipl.-Ing. Nils Mischorr

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
5.2	Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010	7
5.2.1	Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte	8
5.2.2	Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert	8
5.3	Bebauungsplan	10
<b>6.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen</b>	<b>10</b>
6.1	Trinkwasserschutzgebiet	10
6.2	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 73 WHG	10
6.3	Natura-2000-Gebiete	11
6.4	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm	11
<b>7.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>ÖPNV-Anschluss</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen</b>	<b>13</b>
9.1	Naturräumliche Gliederung	13
9.2	Relief, Geologie und Boden	13
9.3	Grund- und Oberflächenwasser	14
9.4	Klima und Luft	14
9.5	Ortsbild, Freizeit und Erholung	14
9.6	Bestand Biotoptypen	15
<b>10.</b>	<b>Fauna</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
11.1	Straßenverkehrslärm	17
11.2	Stellplatzlärm	18
11.3	Fluglärm	18
<b>12.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b>	<b>18</b>
12.1	Wasserversorgung	18
12.2	Abwasserableitung / Versickerung von Niederschlagswasser	19
12.3	Bodenversiegelung	19
12.4	Oberirdische Gewässer	19
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>20</b>
<b>15.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz</b>	<b>20</b>
<b>16.</b>	<b>Bodendenkmäler</b>	<b>21</b>

<b>17.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept</b>	<b>21</b>
<b>18.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>23</b>
18.1	Art der baulichen Nutzung	23
18.2	Maß der baulichen Nutzung	23
18.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	23
18.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	23
18.3	Überbaubare Grundstücksflächen	24
18.4	Stellung baulicher Anlagen	24
18.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	24
18.6	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und private Erschließungsflächen	25
18.7	Regelung des Wasserabflusses	25
18.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Oberflächenbefestigung)	25
18.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	25
18.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grundstücksbepflanzung)	25
18.11	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen	25
<b>19.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>26</b>
19.1	Dachform	26
19.2	Einfriedungen	26
19.3	Sichtschutzanlagen	26
<b>20.</b>	<b>Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB</b>	<b>26</b>
<b>21.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung</b>	<b>27</b>
21.1	Verbal-argumentative Einordnung	27
21.2	Ausgleich	27
<b>22.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>27</b>
<b>23.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>27</b>
<b>24.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>27</b>
<b>25.</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>28</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Abgrenzung (hellblau) des Vorhaben- und Erschließungsplanes (o.M.) .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (o.M.) .....	7
Abbildung 3: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe .....	9
Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Nauheim Ost“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ (o.M.) .....	10
Abbildung 5: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Tag-Schutzzonen (Ausschnitt – ohne Maßstab) .....	11
Abbildung 6: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Nacht-Schutzzonen (Ausschnitt – ohne Maßstab) .....	12
Abbildung 7: Bestandsplan Biotoptypen .....	16

Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan Variante 1– ohne Maßstab (Heim  
Architekten, 22.05.2017) ..... 22

Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan Variante 2 – ohne Maßstab (Heim  
Architekten, 22.05.2017) ..... 22

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Durch die Errichtung von Wohngebäuden soll auf einer bisher durch einen Gartenbau-betrieb genutzten Fläche, der Wohnbedarf in Nauheim gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Vorhabenträgerin Anja Bärsch, Waldstraße 19, 64569 Nauheim hat ein mit der Verwaltung der Gemeinde Nauheim abgestimmtes städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung von Wohnhäusern auf eigene Kosten vom Ingenieurbüro für Bauplanung Heim, Nauheim erarbeiten lassen.

Das Plangebiet liegt bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Nauheim Ost“. Dieser weist das betreffende Gebiet zu großen Teilen als landwirtschaftliche Fläche „Gärtnerei“ aus. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung, soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in einem Teilgebiet ersetzt.

Im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 BauGB ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung.

Diesem Grundsatz wird durch die Nachverdichtung des Gebietes entsprochen.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt mittig am östlichen Rand Nauheims und umfasst in der Flur 2 die Flurstücke Nr. 199/7 und 199/8 sowie einen Teil der Straßenverkehrsparzellen 706/3 (Berzallee) und 704/3 (Waldstraße). Das Gesamtplangebiet ist ca. 6.400 m<sup>2</sup> groß.

Gem. § 12 Abs. 4 BauGB werden einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen. Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das in nachfolgender Abbildung umgrenzte Gebiet.

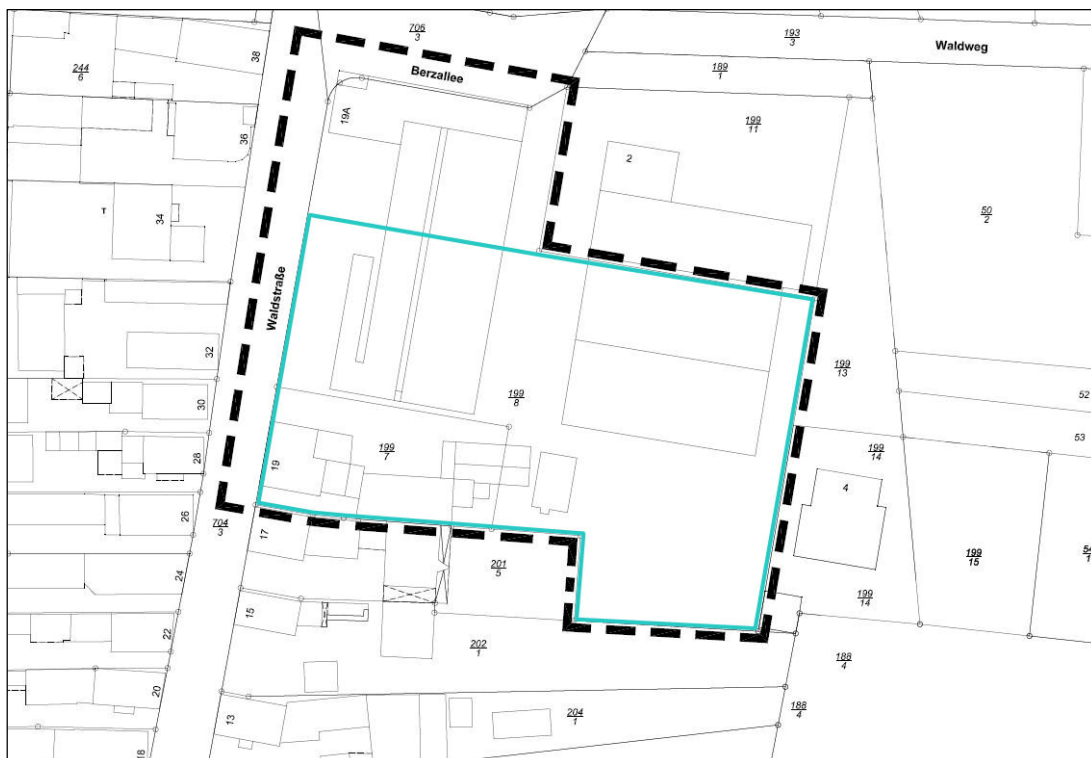


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Abgrenzung (hellblau) des Vorhaben- und Erschließungsplanes (o.M.)

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1062)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I, S. 523)

### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 2.300 m<sup>2</sup> beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet in einen Abstand von ca. 0,85 km zum Plangebiet befindet.

## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem RPS / RegFNP 2010 entwickelt. Demnach ist eine Berichtigung des RPS / RegFNP 2010 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach dem Satzungsbeschluss durch den Regionalverband Frankfurt Rhein-Main notwendig.

Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb der Darstellung des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Frankfurter Flughafens. In diesem Gebiet ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt. Das Vorhaben ist als städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme anzusehen.

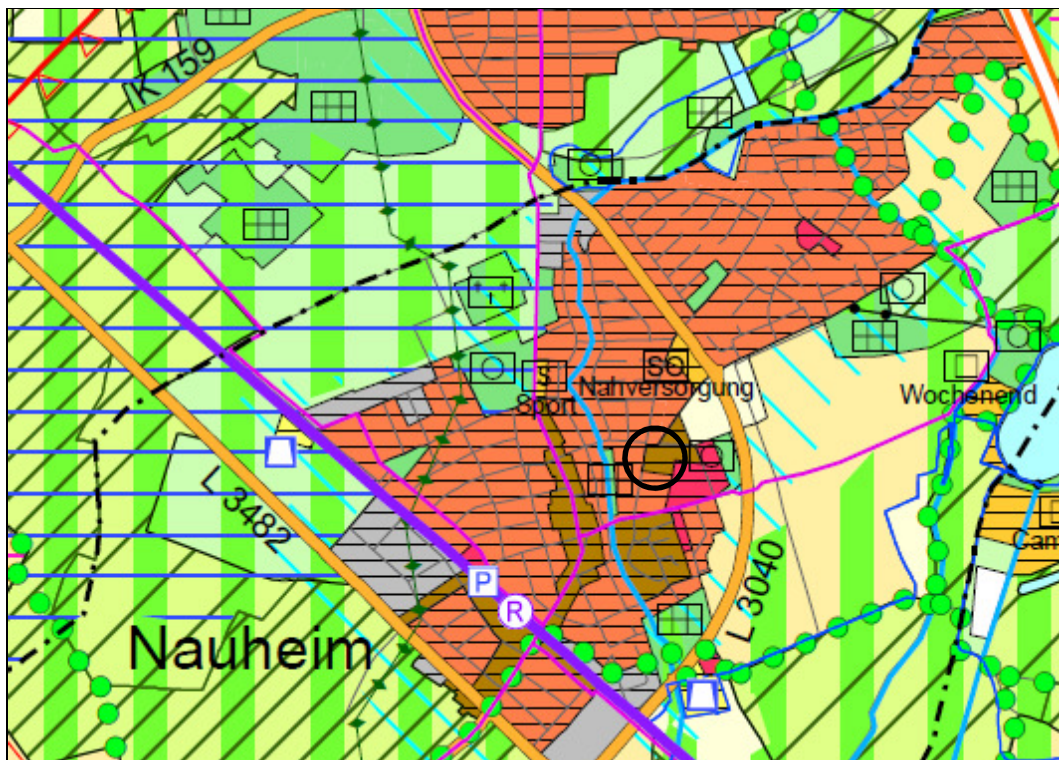


Abbildung 2: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (o.M.)

### 5.2 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

### 5.2.1 Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte

Zum Nachweis der Siedlungsdichtewerte hat das Regierungspräsidium Darmstadt im Juli 2016 ein Prüfschema den Städten und Gemeinden an die Hand gegeben. Danach ist in der Begründung zur Bauleitplanung ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte darzustellen. Dabei ist eine sog. worst-case- Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird.

Für die Prognoseentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich somit für den künftigen Umgang mit den regionalplanerischen Dichtewerten folgendes Prüfschema:

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps
2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären
 

Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.
3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums
 

Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.
4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung
5. Prüfung, ob die durch Ziel Z3.4.1 -9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden

### 5.2.2 Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

#### Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps

Nauheim liegt innerhalb des stark verdichten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main und verfügt über Autobahn- und Eisenbahnananschluss. Der Bereich des Plangebietes wird deshalb der Siedlungstypologie „verstädterte Besiedlung“ zugeordnet, was einem Rahmen von 35 Wohneinheiten (WE)/ha bis 50 WE/ha Bruttowohnbauland entspricht.

#### Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans zu betrachtenden Raums und Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten

Der Dichtewert gemäß der Regionalplanung wird wie folgt ermittelt

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,64 ha. Die Planung sieht die Neuerrichtung von ca. 24 WE vor. Zusammen mit den im Gebäude Waldstraße 19 bestehenden 4 Wohneinheiten, werden zukünftig ca. 28 Wohneinheiten im Plangebiet vorhanden sein. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 44 WE je ha.

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,64 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung

stehen kann. Gemäß dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches mit eigenständigem Charakter, der die Eigenart der näheren Umgebung widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Die Bestimmung des Bruttowohnbaulandes erfolgt auf der Grundlage eines ca. 5 ha großen Bereiches, der sich an der umgebenen Bebauung des Plangebietes orientiert (siehe Karte). In Richtung Norden wurde ein Straßenblock bis zur Höhe Birkenstraße und im Süden die Hälfte des langgestreckten Blocks um das Plangebiet für die Berechnung der Dichtewerte herangezogen. Somit ergeben sich ein Bruttowohnbauland von ca. 5 ha und ein Gebiet von eigener städtebaulicher Prägung.



Abbildung 3: Schwarzplan, Bereich Dichtevorgabe

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden außerhalb des Plangebietes ca. 150 Wohneinheiten ermittelt. Zusammen mit den im Plangebiet geplanten 28 Wohneinheiten ergeben sich insgesamt ca. 180 WE. Dadurch errechnet sich ein Dichtewert von rd. 36 WE/ha.

Somit wird die Untergrenze von 35 WE/ha nicht unterschritten und die Obergrenze von 50 WE/ha wird eingehalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den oben genannten Gründen aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

### 5.3 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebietes besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Nauheim Ost“. Dieser setzt im Bereich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine landwirtschaftliche Fläche „Gärtnerei“ und für das Bestandsgebäude Waldstraße 19 einen Teilbereich als Mischgebiet (MI 11) fest.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Blumen Bärsch“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Nauheim Ost“.

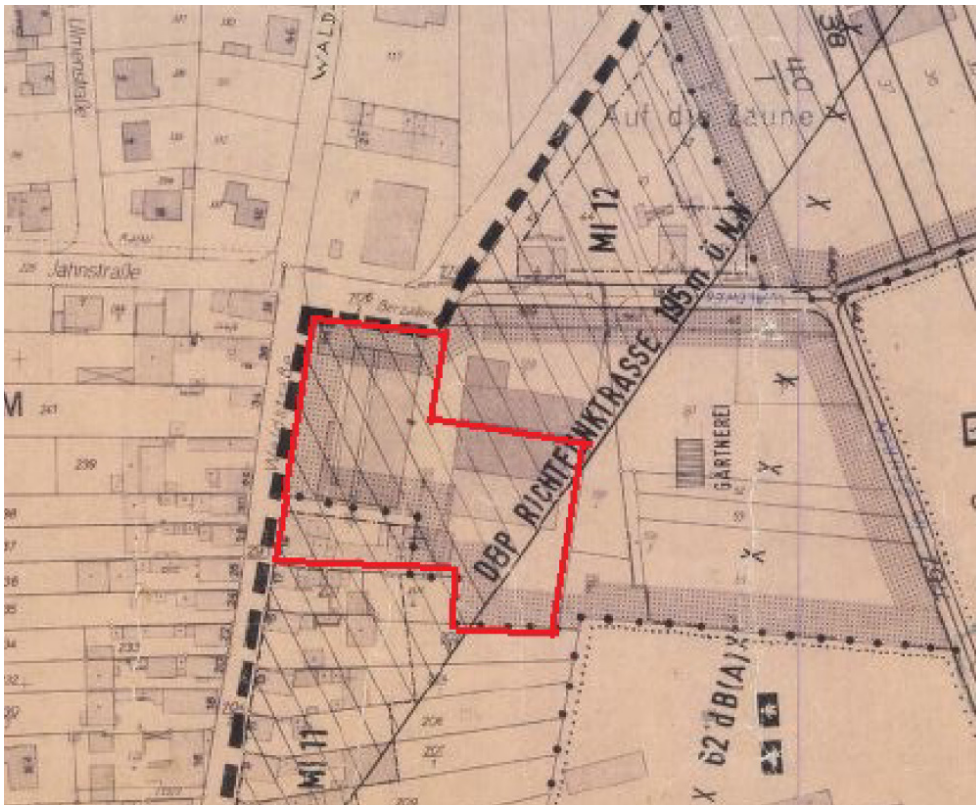


Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan „Nauheim Ost“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ (o.M.)

## 6. Schutzgebietsausweisungen

### 6.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Mainz Wasserwerk Hof Schönau.

Die entsprechende Schutzgebietsordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 36/1984 vom 03.09.1984, S. 1745).

### 6.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 73 WHG

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins.

Maßgebend sind hier die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein auf der Grundlage digitaler Geländemodellierungen erstellten Gefahrenkarten. Diese bilden ein sogenanntes Extremhochwasser ab, bei dem der Hochwasserstand  $HQ_{100}$  zugrunde gelegt wurde. Wie aus der entsprechenden Karte (<http://www.hlug.de> -> Wasser -> Hochwasser -> Hochwasserrisikomanagementpläne -> Rhein -> HW-Gefahrenkarten -> HWGK Rhein G090.pdf) ersichtlich wird, beträgt die potentielle Überflutungshöhe bei  $HQ_{100}$  im nördlichen Teilbereich des Plangebietes bis zu 1,0 Meter.

### 6.3 Natura-2000-Gebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete sind in der direkten Umgebung des Plangebiets nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ (6017-401) ist rund 0,85 km entfernt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wald bei Groß-Gerau“ (6016-304) befindet sich in ca. 1 km Luftlinie Entfernung. Da die zwischenliegenden Bereiche bereits anthropogen überformt sind, sind keine negativen Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

### 6.4 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

Durch das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550) sollen in der Umgebung von Flugplätzen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulicher Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sichergestellt werden. Auf Grundlage des Gesetzes werden in der Umgebung von Flugplätzen Lärmschutzbereiche eingerichtet. Die Hessische Landesregierung hat auf Grundlage von § 4 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 FluLärmG für den erweiterten Verkehrsflughafen Frankfurt Main einen Lärmschutzbereich durch Rechtsverordnung festgesetzt. Am 26.09.2011 hat das Kabinett die Lärmschutzbereichsverordnung verabschiedet und sie ist am 13.10.2011 in Kraft getreten.

Mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (GVBl. II 65-14) wurden für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main außerhalb des Flughafengeländes ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Der Lärmschutzbereich besteht aus den Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Im Folgenden ist der Lärmschutzbereich für das Plangebiet dargestellt.

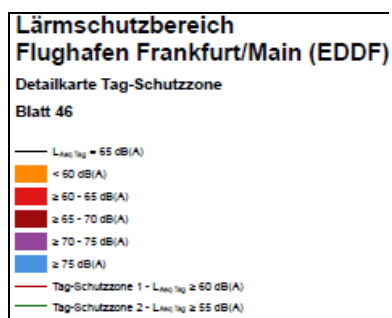
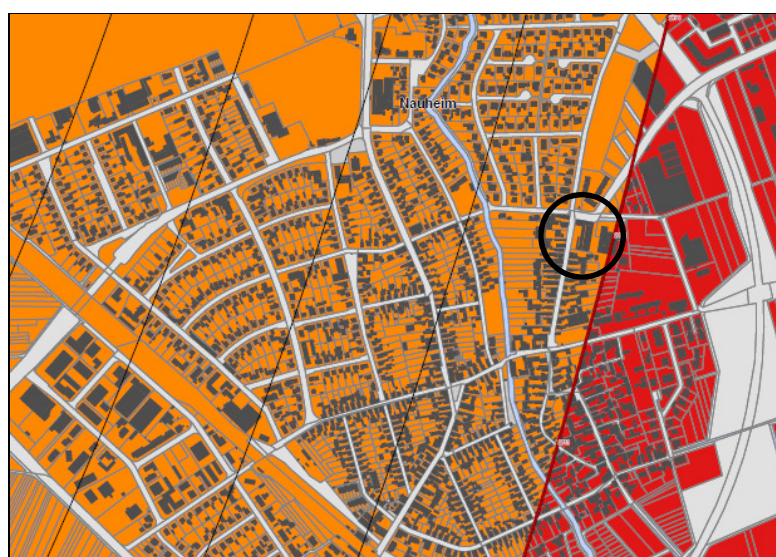


Abbildung 5: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Tag-Schutzzonen (Ausschnitt – ohne Maßstab)

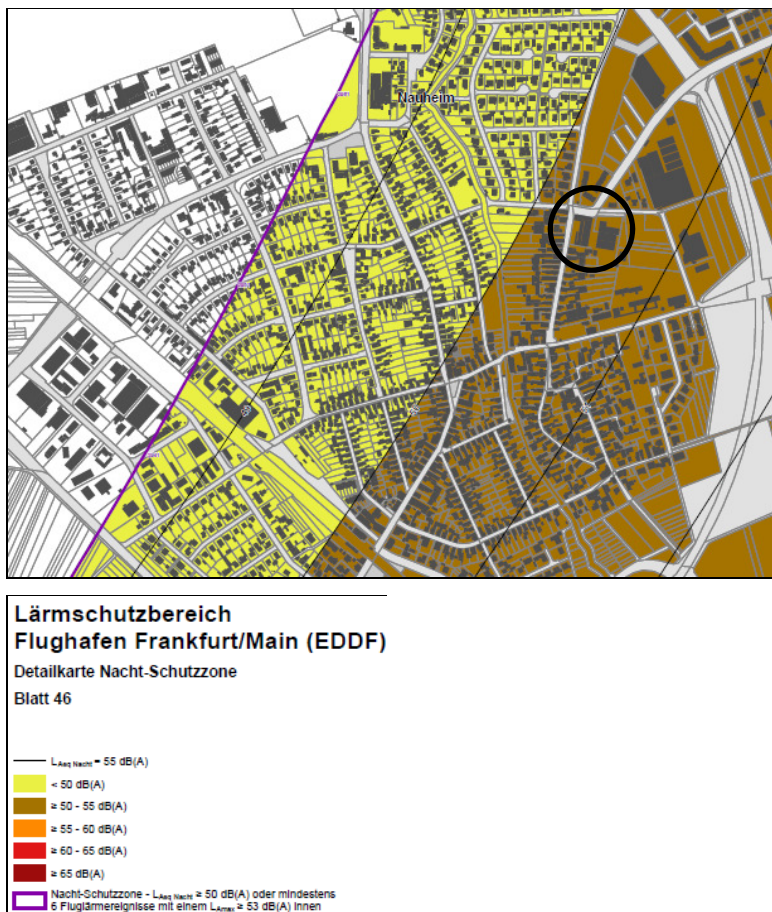


Abbildung 6: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt / Main (EDDF) – Detailkarte Nacht-Schutzzone (Ausschnitt – ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in der Tag-Schutzzone 2, der Nachtschutzzone und teilweise in der Tag-Schutzzone 1. In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden. Das Verbot gilt gem. § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluLärmG nicht für die Errichtung von Wohnungen innerhalb eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Es ist für die Umstrukturierung als Ausnahme vom Fluglärmschutzgesetz (§ 5 Absatz 3 Nr. 6 FluLärmG) nach der Kommentierung erforderlich, dass dort bereits Wohnbebauung existiert, es sich also um einen vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung handelt. Die Legalausnahme bezieht sich nach der Kommentierung nur auf die Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder den Umbau von vorhandenen Ortsteilen, also auf deren Nachverdichtung.

Aufgrund der umgebenden vorhandenen Wohnbebauung auf drei Seiten des Plangebietes, liegt das geplante Vorhaben innerhalb eines vorhandenen Ortsteils. Außerdem ist ein Umbau und Umstrukturierung in Form einer Nachverdichtung durch die Errichtung von Wohnungen geplant.

Aus diesen Gründen ist das Planvorhaben aus Sicht des Fluglärmschutzgesetzes von der Ausnahme des § 5 Absatz 3 Nr. 6 FluLärmG grundsätzlich erfasst und dadurch zulässig.

## 7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich mittig am östlichen Rand der Gemeinde Nauheim. Nördlich grenzt die Berzallee und westlich die Waldstraße an.

Im Plangebiet befindet sich überwiegend die ehemalige Gärtnerei Bärsch, deren Gewächshäuser den Großteil des zentralen Plangebietes einnehmen. Im nördlichen Bereich steht ein zweigeschossiges Wohnhaus mit dem ehemaligen Ladengeschäft der Gärtnerei mit Satteldach. Im südwestlichen Teil befindet sich ein Wohnhaus, welches gleichfalls aus zwei Vollgeschossen und einem Satteldach besteht.

Entlang der Waldstraße schließen sich westlich der Gewächshäuser durch Hecken und Bäume eingegrünte ehemalige Kundenparkplätze der Gärtnerei an.

Die umgebende Bebauung ist durch eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Kubaturen, Dachformen und Dachneigungen geprägt. Südlich des Plangebietes, entlang der Waldstraße, sind die Gebäude vorwiegend giebelständig angeordnet. Östlich des Plangebietes befinden sich weitere Gartenbauflächen der Baumschule sowie ein einzeln stehendes Wohnhaus.

## **8. ÖPNV-Anschluss**

Der Bahnhof Nauheim ist zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen. Von hier bestehen Anschlussmöglichkeiten nach Mainz, Wiesbaden und Darmstadt. Die Züge verkehren im Taktverkehr.

Die nächste Bushaltestelle mit regelmäßiger Busanbindung „Neue Ortsmitte“ befindet sich in nordöstlicher Richtung. Die fußläufige Entfernung beträgt 400 m. Dort verkehrt die Linie 61 im halbstündlichen Takt (Tagesverkehr) nach Groß-Gerau und Rüsselsheim.

## **9. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen**

### **9.1 Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Rhein-Main Tieflandes. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit der Untermainebene (232), dort zur Untereinheit „Westliche Untermainebene“ (232.1). Die kleinräumliche Teileinheit ist der „Hegbach-Apfelbach-Grund“ (232.13).

Das Charakteristikum des „Hegbach-Apfelbach-Grund“ ist seine Geschlossenheit als Abflussgebiet der von Osten aus dem Messeler Hügelland hereinkommenden Gewässer; damit stellt es ein insgesamt grundfeuchtes, von zahlreichen Gerinnen geringen Gefälles durchzogenes Vernässungsgebiet dar.

### **9.2 Relief, Geologie und Boden**

Das Plangebiet befindet sich auf ebenem Terrain mit leichten Geländesteigungen zwischen 87,50 m und 89,00 m ü.NN.

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich von pleistozänen Terrassenflächen. Die ursprünglichen Bodentypen im Bereich des Plangebietes sind (Reliktgley-) Parabraunerden aus pleistozänen Hochflutlehmen über Terrassensand bzw. -kies.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Durch die vorhandene Bebauung, die großflächigen Versiegelungen und die intensive gärtnerische Nutzung ist das Bodenpotenzial als beeinträchtigt einzustufen. Innerhalb des Plangebietes ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgesehen, befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen. Da es sich um einen bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereich handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 9.3 Grund- und Oberflächenwasser

Hydrogeologisch ist das Plangebiet der Einheit „Quartär des Oberrheingrabens“, die durch mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen geprägt ist, zuzuordnen. Die Durchlässigkeit des mächtigen Lockergesteins ist gut, die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als mittel eingestuft. Das Grundwasser im Plangebiet ist ziemlich hart (12° bis 18° dH). Die Übersichtskarte der mittleren Grundwasserergiebigkeit gibt für das Plangebiet > 50 l/s an, einen für das Hessische Ried typisch hohen Wert.

Die Grundwasserverhältnisse in der Ortslage Nauheims sind anthropogen beeinflusst. Die zunehmende Versiegelung von Flächen auch im Planungsraum hat eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest in Richtung des Vorfluters Rhein.

Das Hydrogeologische Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene“ (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2015) weist für Oktober 2015 im Bereich des Plangebietes einen Grundwasserflurabstand von 2,00 m bis 4,00 m auf. Generell sind die Grundwasserverhältnisse in Nauheim schwankend und können hoch ansteigen.

Durch den hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

### 9.4 Klima und Luft

#### Regionalklima

Nauheim mit seiner Lage im Hessischen Ried ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen (mittleres Tagesmittel: 9,5-10°C), geringe Niederschlagshöhen (mittlere jährliche Niederschlagshöhe: 600 mm) und niedrige Windgeschwindigkeiten. Die meisten Niederschläge fallen im Sommer in Form von gewitterlichen Starkregen. Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 50 bis 70. Es treten überwiegend Talnebel auf. Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter bringen Winde aus Nordost bis Ost die Kälte ins Plangebiet.

#### Lokalklima

Die örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet variieren das Regionalklima. Dichte Bebauung und teilweise hohe Versiegelung führen zu einer gegenüber dem Umland stärkeren Erwärmung und verlangsamten nächtlichen Wärmeabgabe. Aufgrund der östlich angrenzenden Freiraumbereiche ist eine Durchlüftung des Plangebietes eingeschränkt möglich.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur ein typisch innerörtliches Klima. Hoher Versiegelungsgrad, großflächige Überbauung und geringe Vegetationsflächen bedingen ein beeinträchtigtes klimatisches Potenzial. Kaltluftströme als bedeutende Frischluftlieferanten aus dem Umland sind im Plangebiet nur eingeschränkt aus östlicher Richtung über die Felder des umgebenen Freiraums möglich.

Im Rahmen der Neubebauung und der geplanten Freiraumgestaltung werden günstigere Gegebenheiten für den Luftaustausch hergestellt. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind innerhalb des Plangebietes Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

### 9.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Nauheim. Die südwestliche Umgebung ist geprägt durch eine giebelständige Bebauung entlang der Waldstraße und Privatgärten

in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke. Nördlich des Plangebietes dominiert eine Bebauung mit Einzel- und Reihenhäusern mit Vorgärten und Pkw-Stellplätzen. Das Plangebiet selbst besitzt keine besonderen Qualitäten für das Ortsbild und ist durch eine gartenbauliche Nutzung und großflächige Gewächshäuser geprägt.

Das Vorhabengrundstück befindet sich in Privatbesitz und ist nicht öffentlich zugänglich. Es bietet aufgrund seiner Struktur keine Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten.

Im Rahmen der Umstrukturierung und der geplanten Wohnbebauung wird eine ortsangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung des Grundstückes berücksichtigt. Es kommt zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

## 9.6 Bestand Biototypen

Das Plangebiet umfasst die Gebäude und Flächen eines Gartenbaubetriebes. Es ist größtenteils versiegelt und bebaut.

Es finden sich folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen:

- Gebäude:  
Entlang der Waldstraße liegt ein Wohnhaus (Nr. 19) sowie ein größeres Wohn- und Geschäftshaus mit Verkaufsgebäude (Nr. 19a). Im hinteren Teil des Grundstückes befinden sich Gewächshäuser sowie kleinere Schuppen und Nebengebäude.
- Versiegelte Flächen (gepflasterte Stellplätze und Erschließungswege).
- kleine Grünflächen zur Stellplatzgestaltung mit Ziergehölzen und Bodendeckern.
- Kleine Hausgartenflächen:  
Im Süden befinden sich angrenzend an das Haus Waldstraße 19 zwei kleine als Hausgarten genutzte Flächen.
- Gartenbaulich genutzte Flächen:  
Im Südosten des Plangebietes liegt ein kleiner Bereich, der als Anzuchtfläche gartenbaulich genutzt werden. Untergeordnet liegen auch im Randbereich der Gewächshäuser kleinere Beete mit gartenbaulicher Nutzung.
- Einzelbaumbestand:  
Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere kleinere Bäume, vor allem im Bereich der Stellplätze. Auffällig ist ein großer, stark geschädigter Mammutbaum im Hausgarten im südlichen Bereich.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung und dem hohen Anteil an versiegelten und bebauten Flächen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Rahmen der Planung sind eine Begrünung des Grundstückes und die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.



## 10. Fauna

Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Im Rahmen einer „Inaugenscheinnahme zur Ökologie“ (plan b GbR, Bingen, 14.10.2016) wurden folgende Hinweise zu Artfunden bzw. wahrscheinlich vorkommenden Arten gegeben:

- Fund von Wespennestern: Dunkelhöhlennister (Gemeine Wespe, Deutsche Wespe) und offen bauende Wespen (Mittlere Wespe). Wespennester unterliegen keinem gesetzlichen Schutz.
- Fund von Bauen von Ameisenlöwen (Arten der Gattungen *Myrmeleon* und *Euroleon* sind besonders geschützt).
- Potenzielle Brutvorkommen höhlenbewohnender Singvogelarten (sind besonders geschützt).
- Für Fledermäuse geeignete Hohlräume im Bereich der Dachkonstruktion von Schuppen vorhanden (alle einheimische Fledermausarten sind streng geschützt).
- Vorhandene Holzstapel können für Eidechsen (streng geschützt) und Fledermäuse (streng geschützt) sowie verschiedene Insekten einen Lebensraum bieten.
- Beetanlagen und Lagerstellen für Sand und Steine können Habitate für Eidechsen (streng geschützt) und Ödlandschrecken (besonders geschützt) darstellen.
- Schuppen können Winterquartiere für Bilche (Gartenschläfer, Siebenschläfer besonders geschützt) darstellen.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Beobachtungen zu streng geschützten Arten gemacht.

Im Nachgang zu dieser Untersuchung wurden weitere Untersuchungen im April und Mai 2017 durchgeführt (plan b GbR, Bingen, 30.05.2017). Die Untersuchung bestätigt, dass das Vorhandensein einer eigenständigen Population von Zauneidechsen im Plangebiet auszuschließen ist. Ebenso wurde nachgewiesen, dass zwar Fledermäuse vorhanden sind, diese jedoch für den anstehenden Gebäudeabriss kein Planungshindernis darstellen.

Artenschutz-/Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11. Immissionsschutz

### 11.1 Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umliegenden Straßen nur in einem geringen Maß ein. Die östlich gelegene Landesstraße L 3040 Rüsselsheimer Straße weist durch ihre überörtliche Verbindungsfunktion ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmemissionen auf. Durch die große Entfernung von 250 m zur östlichen Begrenzung des Plangebietes bleiben die Immissionswerte innerhalb der Vorhabenplanung unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für eine Wohnbebauung mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet).

Die als Erschließungsstraße zum Wohngebiet dienende Waldstraße weist nur ein sehr niedriges Verkehrsaufkommen auf und ist zusätzlich durch die innerörtliche Lage auf eine Maximalgeschwindigkeit von 50 km/h begrenzt. Sie ruft daher keine hohen Geräuschbelastungen hervor, die besondere Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich machen.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) geringen Zunahme des Verkehrs auf der Waldstraße gerechnet. Da aber erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar.

## **11.2 Stellplatzlärm**

Im Plangebiet sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde 47 Stellplätze geplant.

Der Bereich, in dem die Grundstücke liegen, ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. In allgemeinen Wohngebieten sind nach § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO grundsätzlich Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Allerdings sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Die Vorschrift gilt auch für die in § 12 BauNVO genannten Stellplätze und Garagen. Sie sind vor allem dann unzulässig, wenn ihre Nutzung zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft führt.

Diesen Grundsätzen wird durch die Planung wie folgt entsprochen:

Die Stellplätze für die Wohnungen sind nach Stellplatzsatzung der Gemeinde nahe dem notwendig. Durch die Verteilung der Stellplätze entsprechend der Gebäudeanordnung wird eine Massierung von Stellplätzen unter Rücksichtnahme der im Plangebiet liegenden Wohnbebauung und der angrenzenden Nachbarschaft vermieden. Die einzelnen Stellplatzbereiche werden zudem durch die vorgesehene Durchgrünung des Gebietes unterteilt.

Nach Parkplatzlärmstudie (Bayrisches Landesamt für Umwelt, München 2007) werden Immissionsorte der Nachbarbebauung, die in Allgemeinen Wohngebieten in einer Entfernung von weniger als 28 m vom einem Stellplatz entfernt liegen, als „kritischer Immissionsort“ beschrieben. Innerhalb einer solchen Entfernung sind nur Stellplätze in ortsüblicher Anzahl von maximal drei Stellplätzen vorhabenbezogen geplant. Immissionsorte entlang der Waldstraße, die durch die Nutzung von mehr als drei Stellplätzen in einem Radius von 28 m betroffen sind, waren bereits einer Vorbelastung durch die derzeitige Stellplatzsituation auf dem Grundstück des Gartenbaubetriebes in direkter Lage an der Waldstraße ausgesetzt.

Somit wird davon ausgegangen, dass die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar und ortsuntypisch durch Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten beeinträchtigt werden.

## **11.3 Fluglärm**

Siehe hierzu Kapitel 6.4.

Zur Minderung des Immissionsschutzkonfliktes des Fluglärms kommt nur passiver Lärmschutz in Frage. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu führen. Somit wird gewährleistet, dass ein den Anforderungen entsprechender passiver Schallschutz realisiert wird.

## **12. Belange der Wasserwirtschaft**

### **12.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird durch das Wasserversorgungsunternehmen „Wasserwerk Gerauer Land“ mit Trinkwasser versorgt.

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen bzw. im Antrag befindlichen Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Forderungen der Trinkwasserversorgung.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung, Rohrnetz / Löschwasser“, (Ziffer 4), Ausgabe Juli 1978 zu sichern.

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher sichergestellt.

## **12.2 Abwasserableitung / Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation geleitet.

Aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände und der damit verbundenen schlechten Versickerungsfähigkeit ist für das Niederschlagswasser der Dachflächen eine Einleitung in den Mischkanal erforderlich. Nach Angaben der Gemeinde Nauheim sind die Kapazitäten der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation und des Klärwerkes Nauheim ausreichend dimensioniert. Das Niederschlagswasser kann demnach schadfrei eingeleitet werden.

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke werden wasserdurchlässig befestigt, so dass hier eine flächige Versickerung stattfinden kann.

## **12.3 Bodenversiegelung**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies auch durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies oder einem Öko-Pflaster.

## **12.4 Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **13. Altlasten**

Zur Erfassung und Bewertung der möglichen Altlastenbelastung durch Bodeneintrag liegt das Gutachten „Einzelfallrecherche mit Altlastenbewertung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan `Ehemalige Gärtnerei Bärsch`, Ingenieurbüro EDU, Griesheim, November 2016 vor.

Im Wege der Einzelfallrecherche wurden zunächst Auskünfte zur Historie des Grundstücks eingeholt, insbesondere unter dem Gesichtspunkt „Schadstoffeinträge / Bodenbelastungen“. Mittels einer nachgeschalteten „Einzelfallbewertung“ wurde daraufhin abgeschätzt, ob tatsächlich Bodenbelastungen vorliegen, die unter Umständen die geplante Nutzung gefährden könnte bzw. auch, ob gegebenen Falls weitere Untersuchungen zur Aufklärung eines Altlasten-Anfangsverdachts angezeigt sein könnten.

Im Zuge der Recherche zur Historie des Grundstückes wurde im Ergebnis festgestellt, dass nur eine sehr eingeschränkte Altlastenrelevanz für das Plangebiet besteht.

In der Einzelfallbewertung wurden für die „Schutzgüter“ Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden (und gegebenen Falls Luft) Bewertungen der Stoffgefährlichkeit, der Standortverhältnisse und der Realnutzungen vorgenommen.

Hierbei werden Bewertungspunkte aus der Stoff-, Standort- und Nutzungsbewertung addiert, wobei jedes Schutzgut maximal 200 Punkte erreichen kann. Das Schutzgut mit der höchsten Gesamtpunktzahl ist in der Regel ausschlaggebend für das Bewertungsergebnis.

Erreicht ein Schutzgut 110 Gesamtpunkte, so soll der Standort weiter untersucht werden. Soweit für ein Schutzgut mehr als 150 Gesamtpunkte erreicht werden, sind evtl. Sofortmaßnahmen zu ergreifen. Wenn alle Schutzgüter 110 Gesamtpunkte unterschreiten, ist üblicherweise kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Im Rahmen der Einzelfallbewertung konnte von einer Betrachtung des Schutzgutes Luft abgesehen werden, da keinerlei Hinweise auf die Verwendung leichtflüchtiger Substanzen wie zum Beispiel LHKW oder BTEX-Aromaten vorlagen. Von den übrig gebliebenen Schutzgütern erreichte keines 110 Punkte (maximal 95 Punkte für Grundwasser und 85 Punkte für Boden).

Demgemäß ergab sich nach dieser Systematik kein weiterer Handlungsbedarf für den betrachteten Altstandort. Da aus fachgutachtlicher Sicht aus der Nutzung des Bodens am Standort „Waldstraße“ zu Wohnbauzwecken keine Gefahr für die zukünftigen Nutzer entstehen wird, bestehen keine Einwände gegen die vorgesehene Bauleitplanung.

Für den Rückbau der Gebäude und für damit zusammenhängende Bodeneingriffe bedarf es im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der üblichen umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen nach einschlägigen Richtlinien und Vorschriften.

#### **14. Bodenschutz**

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Umnutzung eines ehemals als Gartenbaubetrieb genutzten Geländes zu einer wohnbaulich genutzten Fläche im Siedlungskörper von Nauheim. Durch die Umnutzung des Geländes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich findet durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

#### **15. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

## **Klimaökologie**

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Anlage von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

## **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

## **16. Bodendenkmäler**

Nach Aussage von Hessen Archäologie befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes sich Bodendenkmäler nach hessischem Denkmalschutzgesetz (Nauheim 6: vorgeschichtliche Siedlung und Gräber).

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Bei bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine archäologische Baubegleitung durch einen sachverständigen Archäologen durchzuführen.

## **17. Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept**

Es ist vorgesehen, die bestehenden Gewächshäuser der Gärtnerei Bärsch für den Neubau eines Ensembles aus drei Mehrfamilienhäusern sowie einem Zweifamilienwohnhaus, abzureißen. Das bestehende Gebäude Waldstraße 19 bleibt als Wohngebäude erhalten. Die Mehrfamilienhäuser sind unterteilt in ein Zehn- sowie zwei Sechsfamilienhäuser. Somit werden insgesamt 24 neue Wohneinheiten auf dem Grundstück entstehen.

Für die Neubauten sind jeweils zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit einer Flachdachkonstruktion geplant. Für die zukünftige Nutzung des bestehenden Wohn- und Geschäftshaus Waldstraße Nr. 19a im vorderen Grundstücksteil zur Berzallee sind zwei verschiedene Alternativen denkbar: eine fortbestehende Nutzung als Wohn und/ oder Geschäftswohnhaus – ggf. mit Anbau – oder ein Komplettabbruch mit anschließendem Neubau als reines Wohngebäude.

Sämtliche PKW-Stellplätze für Bestandsgebäude und Neubauten sind oberirdisch auf dem Grundstück geplant und aufgrund ihrer Anordnung in das „grüne“ Gesamtkonzept integriert. Die Außengestaltung schafft eine parkähnliche Wohnsituation. Die Errichtung von Carports und Garagen ist möglich.

Jedem Mehrfamilienhaus wird ein eigener Müllabstellplatz zugeordnet. Die Häuser werden durch zwei voneinander unabhängige Zufahrtsstraßen erschlossen.

Die barrierefreie Erschließung der Erdgeschoss-Wohnungen in Kombination mit der fußläufigen Anbindung an das neue Ortszentrum „Atrium“ bedient den, auch in der Gemeinde Nauheim, größer werdenden Bedarf an Wohnungen dieser Art.

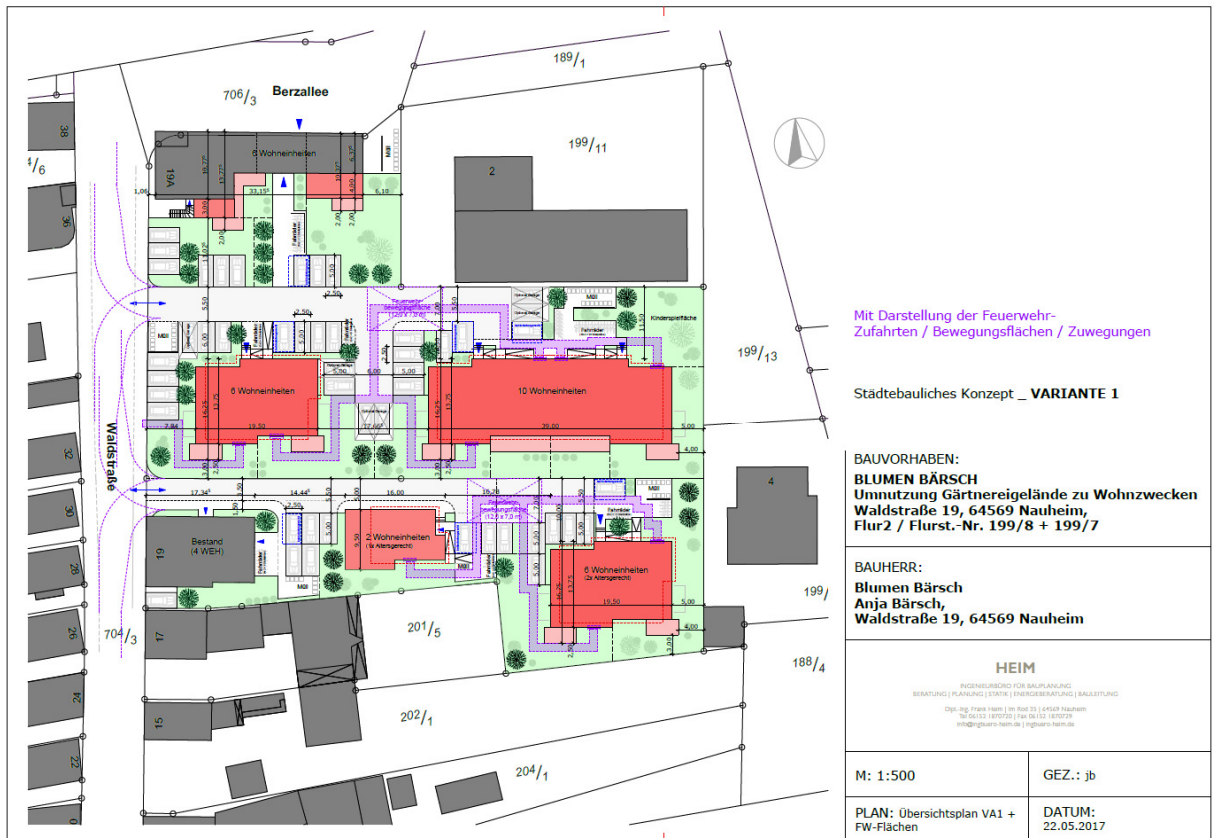


Abbildung 8: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan Variante 1– ohne Maßstab (Heim Architekten, 22.05.2017)

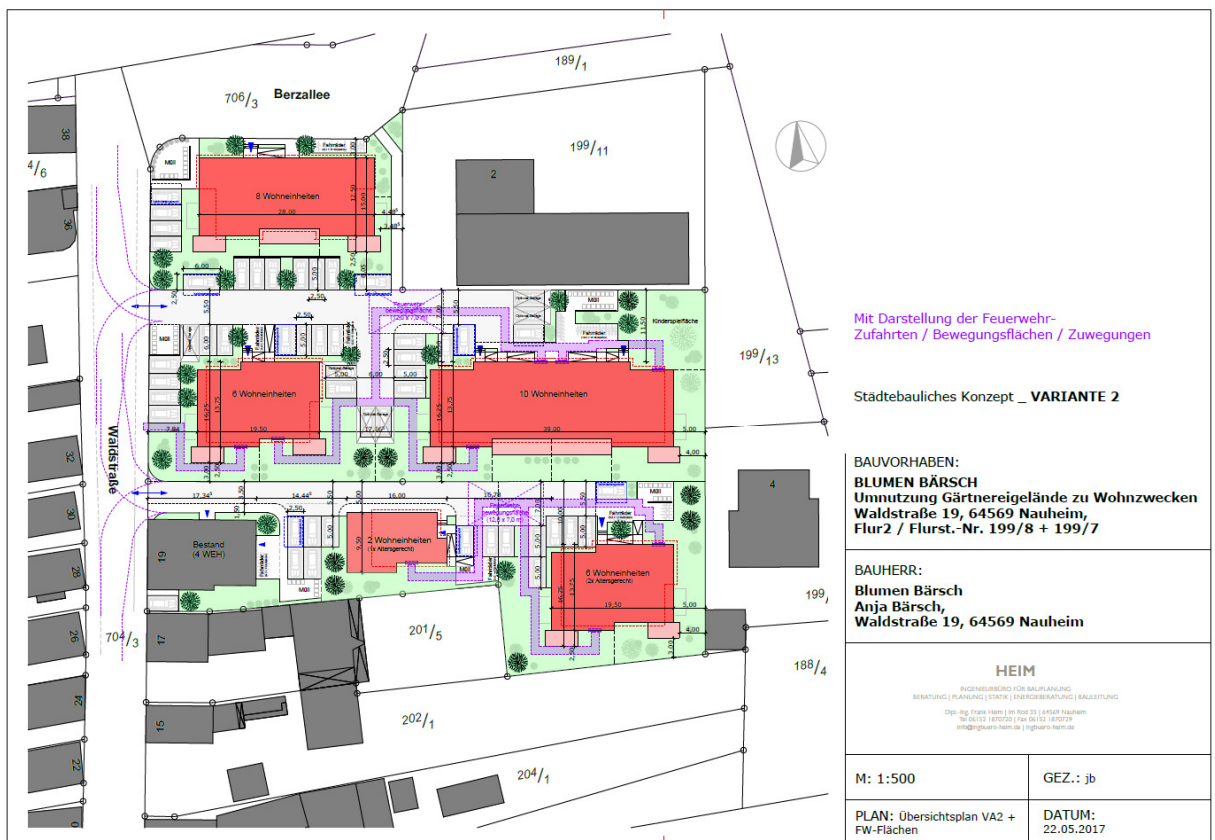


Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan – Lageplan Variante 2 – ohne Maßstab (Heim Architekten, 22.05.2017)

## **18. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **18.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet unterteilt sich in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Der nördliche Teil ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird jedoch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

In diesem Bereich wird daher im Sinne einer Angebotsplanung ein Allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzt. Die Nutzungen des bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes sollen dabei als Option beibehalten werden können. Innerhalb des WA 1 sind daher Läden sowie Speise- und Schankwirtschaften möglich. Darüber hinaus können die Räume auch als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke genutzt werden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Anderweitige Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen, da am Übergang zu der nördlich gelegenen reinen Wohnbebauung keine zusätzlichen Nutzungskonflikte, etwa durch sonst im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Beherbergungsgewerbe oder Tankstellen vom Plangebiet ausgehen sollen.

Der südliche Teilbereich WA 2 soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden, weshalb vorhabenbezogen Wohngebäude zulässig sind. Innerhalb der Vorhabenplanung sind mindestens drei altengerechte Wohneinheiten umzusetzen. Es werden darüber hinaus Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zugelassen. Genauere Angaben zu den Nutzungen werden im Rahmen eines Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger geregelt.

### **18.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **18.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden dadurch eingehalten.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine Grundflächenzahl von 0,6 unter Hinzurechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eingehalten werden muss und somit 40 % der Grundstückflächen unversiegelt bleiben müssen.

Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch zu einem großen Teil für Stellplätze und deren Zufahrten sowie weiteren Nebenanlagen (insbesondere für die Müllbeseitigung) benötigt. Daher ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50 %-Grenze für die Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen wird.

Der erforderliche hohe Grad der Verdichtung durch Nebenanlagen und Stellplätze wird durch Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes ausgeglichen. Diese umfassen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

#### **18.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird die maximale Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) festgeschrieben. Diese liegt im Bereich der Bestandsbauten bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m (Oberkante Dachfirst). Für die im Bereich der Vorhabenplanung beabsichtigten Neubauten mit Flachdach wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m festgeschrieben (Oberkante Attika).

Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist. Um notwendige technische Aufbauten zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe von 2,00 m für diese Anlagen festgesetzt.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird 87,49 m ü.NN festgesetzt.

### **18.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen zum einen die Bestandssicherung der bestehenden Wohngebäude im Norden und Südwesten des Plangebietes sowie die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern im Bereich der Vorhabenplanung. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und zu den umgebenden Straßen gesichert. Der zu den Erschließungsstraßen einzuhaltende Abstand sichert Parkierungsflächen und Nebenanlagen für die Müllbeseitigung in diesem Bereich. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf den Grundstücken im Plangebiet.

Da die bestehenden, südlich benachbarten Gebäude an der Waldstraße bis zum Gebäude Waldstraße 19 direkt an der Straßenkante stehen, wird zur Beibehaltung dieser städtebaulichen Struktur eine Baulinie festgesetzt.

#### **Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen**

Um die Wohnungen der Gebäude barrierefrei auszustatten zu können, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 6,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Rampen zugelassen. Für die Erhöhung der Wohnqualität sind in den Erdgeschossen Terrassen geplant, welche die Baugrenzen ebenfalls um 2,00 m überschreiten dürfen.

Im Norden des Plangebietes ragt eine Dachkante des Gebäudes Waldstraße 19a über die öffentliche Straßenverkehrsparzelle der Berzallee. Da das Gebäude in Abhängigkeit der Gesamtentwicklung erhalten werden soll, ist eine Überschreitung der Baugrenzen des Dachüberstands bis zu einem Maß von 0,50 m erforderlich.

### **18.4 Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlage für das Gebäude Waldstraße 19 ist durch die Festsetzung der Firstlinie geregelt. Die historische Gebäudestellung einer giebelständigen Bebauung an der Waldstraße bietet hier die Grundlage der Festsetzung.

### **18.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um notwendige Stellplätze innerhalb des Vorhabenbereiches (WA 2) herzustellen, werden Flächen für diese Anlagen definiert. Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sind nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen und in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Wirkung im Vorhabengebiet zu erreichen, sind Garagen, auch in Form von Carports, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb von WA 1 richtet sich die Anlage von Stellplätzen und Garagen nach den räumlichen Gegebenheiten sowie den Regelungen der HBO und der jeweils gültigen Hessischen Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung).

Um ausreichende Freiflächen zu erhalten und Versiegelungen zu begrenzen, sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

#### **18.6 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und private Erschließungsflächen**

Die angrenzenden Straßen Waldstraße und Berzallee werden bis zur Straßenmitte als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die entlang der Berzallee vorhandenen öffentlichen Parkplätze werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Vorbeugung von Konflikten mit der Nachbarschaft, werden Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken des Plangebietes festgesetzt.

Da die Zufahrten zu den Grundstücken von allen Grundstückseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden, werden diese als private gemeinschaftlichen Erschließungsflächen festgesetzt.

#### **18.7 Regelung des Wasserabflusses**

Aufgrund der in Kapitel 12.2 dargestellten hohen Grundwasserstände und der damit verbundenen schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens ist für das Niederschlagswasser der Dachflächen eine Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal erforderlich.

#### **18.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Oberflächenbefestigung)**

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Stauanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

#### **18.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Um die Zufahrt des vorgesehenen Grundstückes im Südosten des Plangebietes und den Anschluss an die Versorgungsinfrastruktur zu garantieren, wird zu Gunsten dieses Grundstückes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. Darstellung in der Planzeichnung entlang der privaten gemeinschaftlichen Erschließungsflächen festgesetzt.

#### **18.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grundstücksbepflanzung)**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Gebietes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

#### **18.11 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen**

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen mit Mindestqualitäten ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) dienen können.

## **19. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **19.1 Dachform**

In dem Bereich der Vorhabenplanung (WA 2) werden Flach- und Satteldächer festgesetzt. Für das Bestandsgebäude Waldstraße 19 wird festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 35 und 50 ° zulässig sind. Für den restlichen Bereich sind gemäß Vorhabenplanung nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig.

Mit der Festsetzung eines Satteldaches für das Gebäude Waldstraße 19 wird in Kombination mit der Festsetzung zur Stellung des Gebäudes angestrebt, die charakteristische Reihe aus giebelständigen Gebäuden an der Waldstraße in ihrer Gestalt zu bewahren.

Im Bereich der Neubebauung sollen die Vorgaben zu den Flachdächern ein stimmiges Erscheinungsbild in diesem zusammenhängenden Gebiet sicherstellen.

In WA 1 ist eine Festsetzung der Dachform aus städtebaulicher Sicht nicht zwingend erforderlich, da sich um die Kreuzung von Berzallee und Waldstraße ein Bereich anschließt, der aus Gebäuden mit verschiedenen Dachformen besteht.

### **19.2 Einfriedungen**

Die Höhenbeschränkung von 1,50 m und die Vorgaben des Materials der Einfriedungen erhalten ein Mindestmaß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ohne das Erscheinungsbild in diesem Teil der Gemeinde zu beeinträchtigen.

### **19.3 Sichtschutzanlagen**

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei. Der Ausschluss von Anlagen aus Kunststoff verhindert die Beeinträchtigung des Ortsbildes.

## **20. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können, in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2008.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen.

- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
- Mobiliar mobil zu halten.

## **21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

### **21.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von Wohnhäusern planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Nauheim einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen.

### **21.2 Ausgleich**

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## **22. Umweltbericht**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

## **23. Durchführungsvertrag**

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

Der Vertrag enthält u.a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung;
- Archäologische Baubegleitung.

## **24. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

**25. Planungsstatistik**

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>6.369 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1	982 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	4.760 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	627 m <sup>2</sup>