



## Gemeinde Nauheim

### Bebauungsplan

### „Nauheim - Ost, 3. Änderung - Schulstraße“

---

## Begründung

planungsbüro für städtebau  
görringer\_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.: PA90033-P  
Stand: November 2009

## 1 Ziel der Planung

Durch diesen 3. Änderungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um im Bereich des Anwesens Schulstraße Nr. 15, gegenüber der bisherigen Rechtslage, optimalere Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen. So setzt der Bebauungsplan „Nauheim Ost“ in diesem Bereich eine überbaubare Fläche fest, die einen Abstand von 20 m zur Schulstraße hin einhält. Für die westlich bzw. östlich des Planänderungsbereiches gelegenen Grundstücke an der Schulstraße lässt dieser Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderungsplan dagegen in einem Abstand von 5 m zur Schulstraße bestehende Gebäude zu.

Seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben in Kraft. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweisen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch, wenn ein bestehender Bebauungsplan geändert wird. Da dieser Änderungsplan diese Voraussetzungen erfüllt, wird deshalb das so genannte „vereinfachte Verfahren“ durchgeführt.

## 2 Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Nauheim unmittelbar im Einmündungsbereich Schulstraße / „An der Mühlhecke“. Es gehört zu einem Baugebiet, welches im Wesentlichen durch Wohnbebauung geprägt ist. Nördlich des Planänderungsbereiches liegt das Gelände der Grundschule Nauheim.

### 2.2 Bestandsbeschreibung

Die im amtlichen Katasterplan (dieser liegt dem Planbild dieses Änderungsplanes zugrunde) dargestellten Gebäude des Anwesens Schulstraße Nr. 15 wurden zwischenzeitlich niedergelegt. Der gesamte Änderungsbereich stellt sich daher als Rohbodengelände dar und ist gegen benachbarte Nutzungen mit einem Bauzaun abgegrenzt.

Auf den unmittelbar westlich gelegenen Grundstücken Flur 8 Nr. 226/1 und 226/2 stehen ein- und zweigeschossige Wohngebäude, welche jeweils freistehend auf den Grundstücken errichtet wurden. Dabei handelt es sich bei dem erstgenannten Gebäude um einen Neubau, wobei die Grundstücksfreiflächen noch nicht gärtnerisch gestaltet sind und sich deshalb als Rohboden darstellen. Das Anwesen Schulstraße Nr. 13 (Grundstück Flur 8 Nr. 226/2) ist über eine Zufahrt, die unmittelbar westlich des o. g. Neubaus verläuft, an die Schulstraße angebunden. Die gebäudenahen Grundstücksfreiflächen werden als Stellplätze bzw. als Hausgarten genutzt.

Auch die südlich bzw. östlich des Planänderungsbereiches (dort durch die Straße „An der Mühlhecke“ von diesem getrennt) gelegenen Grundstücke sind mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Während die straßennahen Grundstücksfreiflächen dieser Grundstücke als Vorgärten bzw. als Stellplätze oder Garagenzufahrten genutzt werden, dienen die rückwärtigen Freibereiche

weitgehend als Hausgärten, die z. T. mit verschiedenen Laub- und Nadelgehölzen bzw. Obstbäumen bestanden sind. Das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück Flur 8 Nr. 227/6 gehört augenscheinlich zum Anwesen „An der Mühlhecke“ Nr. 14 (hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) und wird z. T. als Hausgarten, z. T. als Stellplatzflächen für Kfz genutzt.

Im Norden wird der Planänderungsbereich durch die Schulstraße begrenzt. Unmittelbar nördlich davon befindet sich das Gelände der Grundschule von Nauheim, auf dem verschiedene Schulgebäude sowie eine dazugehörige Sporthalle stehen.

### **3 Geltender Bebauungsplan**

Für den Planänderungsbereich besteht der Bebauungsplan „Nauheim Ost“. Dieser weist das Plangebiet ebenso wie die umgebenden Grundstücke als Mischgebiet aus. Dabei sind auf diesen in offener Bauweise und unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind z. T. streifenförmig, z. T. als einzelne „Baufenster“ für die jeweiligen geplanten Grundstücke ausgewiesen, wobei sie jeweils durch Baugrenzen näher bestimmt sind. Dabei halten diese innerhalb des Planänderungsgebietes, wie bereits in Kap. 1 erwähnt, einen Abstand von 20 m zur Schulstraße ein. Bei den westlich bzw. östlich davon gelegenen Baugrundstücken dürfen Gebäude dagegen in einem Mindestabstand von 5 m zur Schulstraße errichtet werden. Zudem enthält er eine Regelung, wonach Garagen für Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden einzelne Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen. So dürfen diese zwischen dem Baugrundstück und der Verkehrsfläche eine Höhe von maximal 1,0 m über der Verkehrsfläche aufweisen. Zudem wird, um die Übersichtlichkeit von Straßenkreuzungen und -einmündungen wahren zu können, für einmündungsnahe Grundstücksfreiflächen geregelt, dass die Höhe von in diesem Bereich vorgesehenen Bepflanzungen nicht mehr als 1,2 m über der Verkehrsfläche betragen darf.

Weitere Regelungen zum Änderungsgebiet enthält dieser Bebauungsplan nicht.

Der 1. Änderungsplan umfasst ausschließlich die unmittelbar westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücke Flur 8 Nr. 226/1 und 226/2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nauheim Ost“ erhielt die Bezeichnung „Niederwiesenäcker/Im Rod“ (dieser Geltungsbereich deckt die Baugrundstücke ab, die im Bereich der Straßen „In den Niederwiesenäckern“ bzw. „Im Rod“ liegen).

## 4 Planung

Wie bereits erwähnt, sollen durch diesen Änderungsplan die baulichen Nutzungsmöglichkeiten - in Anpassung an die Nachbargrundstücke an der Schulstraße - im Bereich des Anwesens Schulstraße Nr. 15 optimiert werden. So setzt dieser Bebauungsplan, unter Einhaltung eines Abstandes von jeweils 5 m zur Schulstraße bzw. zur Straße „An der Mühlhecke“ eine überbaubare Grundstücksfläche fest, die durch Baugrenzen näher bestimmt ist. Die Dimensionierung dieses „Baufensters“ ist erforderlich, um ein in diesem Bereich vorgesehene Wohn-/Geschäftshaus errichten zu können.

Die erforderlichen Stellplätze sollen jeweils in den straßenrandnahen Bereichen bzw. am Südrand des Planänderungsgebietes - dort in den Grenzabstandsflächen - errichtet werden. Um allerdings gewährleisten zu können, dass die sonstigen Grundstücksfreiflächen von derartigen baulichen Anlagen freigehalten werden, setzt der Bebauungsplan explizit Flächen für Stellplätze fest. Um diese in der geplanten Anzahl unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze und damit in der vorgesehenen Länge innerhalb der Grenzabstandsflächen zum Grundstück Flur 8 Nr. 227/6 zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan eine klarstellende Regelung. So sind die Stellplätze in diesem Bereich des Planänderungsgebietes - über die entsprechenden Bestimmungen des § 6 Abs. 10 HBO hinaus - ohne Abstandsflächen unmittelbar an der Grundstücksgrenze mit einer Länge von maximal 34 m zulässig.

Aus Praktikabilitätsgründen werden, z. B. für die Prüfung von für dieses Anwesen vorgelegte Bauantragsunterlagen, sämtliche im Bebauungsplan „Nauheim Ost“ für dieses Grundstück geltende bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen (vgl. hierzu Kap. 3) in diesen Änderungsplan übernommen.

## 5 Umweltbericht

Wie bereits in Kap. 1 erwähnt, regelt § 13a BauGB, dass so genannte Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen u. a. solche Bebauungspläne, deren Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Änderungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

## 6 Berücksichtigung der Umweltbelange

- Im Bereich des Anwesens Schulstraße Nr. 15 werden ausschließlich bereits derzeit baulich genutzte Bereiche als Bauflächen ausgewiesen. Ansonsten werden innerhalb dieses Bereiches auch bislang unbefestigte, wohl aber deutlich vorgeprägte und vergleichsweise intensiv genutzte Bodenflächen für eine Überbauung und Versiegelung in Anspruch genommen. Dieser Verlust ist aller-

dings aufgrund der Häufigkeit dieses Bodentyps und des sehr überschaubaren Umfangs nur sehr gering. Zudem wird mit dieser Nachverdichtung eine Inanspruchnahme weniger beeinflusster Böden im Außenbereich vermieden.

- Die Bebauung und Flächenversiegelung von Teilen des Plangebietes führen zu einer verminderten Versickerung von Niederschlagswasser, weil das auf den zukünftigen Dachflächen und versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Regenwasser aller Voraussicht nach in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Allerdings sind diese Auswirkungen 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 weitreichenden Beeinträchtigungen, etwa durch den Eintrag wassergefährdender oder radioaktiver Stoffe, z. B. aus Industriebetrieben oder Deponien, gewährleisten soll.
- Die klimatischen Auswirkungen durch die geplante Bebauung bzw. durch die mögliche Versiegelung in der vorgesehenen Größenordnung werden sich auf das Plangebiet bzw. sein unmittelbares Umfeld beschränken. Aufgrund der verbleibenden Grünflächen und Abstände zwischen den Gebäuden sowie der geringen Größe des Bauvorhabens sind wesentliche Veränderungen, etwa im Sinn der Unterbrechung des Luftaustauschs oder durch deutliche Aufheizungen durch die Oberfläche von Bauten nicht zu erwarten.
- Durch die Errichtung eines einzelnen Wohn- und Geschäftshauses sind angesichts der geltenden Normen für den Betrieb von Heizungsanlagen keine erheblichen zusätzlichen Luftbelastungen zu erwarten. Auch das durch den Neubau hervorgerufene Verkehrsaufkommen mit Pkws wird erwartungsgemäß lediglich in einem Umfang erfolgen, der nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen führt.
- Schalltechnische, über das normale Maß hinausgehende Störungen der Anwohner sind angesichts der Ausweisung als Mischgebiet sowie durch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht zu erwarten.
- Die Bedeutung des Plangebietes für wildlebende Pflanzen und Tiere wird sich durch die Planung angesichts der bereits heute geringen Bedeutung nicht wesentlich verschlechtern. Vielmehr ist auch unter diesem Aspekt die Verdichtung der bestehenden Bebauung einer Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen bei weitem vorzuziehen.
- Die mit der Planung ermöglichte Bebauung wird sich angesichts des überschaubaren Umfangs und der unmittelbaren Nachbarschaft zu bereits derzeit bestehenden Gebäuden ähnlicher Kubatur sowie hinsichtlich seiner Architektur hinsichtlich des Ortsbilds in diesen Teil der Ortslage von Nauheim einfügen.

## 7 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes ist die Frage, inwieweit die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können, in die Abwägung einzustellen.

Dieser Bebauungsplan dient aber, wie bereits erwähnt, der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB. So gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Plangebietes wird durch Erweiterung des vorhandenen Stromversorgungsnetzes gewährleistet. Versorgungsträger ist das Überlandwerk Groß-Gerau GmbH, das auch die Planung übernimmt.

### **8.2 Wasserversorgung**

Das Plangebiet kann an die in der Schulstraße bzw. in der Straße „An der Mühlhecke“ verlegten Wasserleitungen angeschlossen und damit ausreichend mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt werden.

Für die Erstellung detaillierter wasserwirtschaftlicher Nachweise auf Ebene dieses Änderungsplanes wird allerdings kein Erfordernis gesehen, da es aufgrund der geringen Größe der Baufläche nicht zu einer wesentlichen „Siedlungszunahme“ i. S. d. Kriterienkatalogs zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung kommt.

### **8.3 Abwasserbeseitigung**

Die Baufläche kann an die in den o. g. Straßen verlegten Abwasserkanäle angeschlossen werden, über die die anfallenden Abwässer der gemeindlichen Kläranlage zugeführt werden können.

Aufgrund der o. g. Gründe wird im Rahmen dieses Planverfahrens auch von der Erstellung entsprechender Nachweise zur Abwasserbeseitigung abgesehen.

## **9 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

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.

10 **Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, 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.

Rechtswirksam  
seit 08.01.2010



*[Handwritten signature]*  
Waltz  
Bürgermeister  
8. Jan. 2010