

Gemeinde Nauheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben- und Erschließungsplan**

„Graslitzer Straße 10“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80103-P
Bearbeitet: August 2019

Inhalt

1. Ziel der Planung.....	3
2. Verfahren.....	3
3. Lage des Plangebietes /Räumlicher Geltungsbereich.....	4
4. Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP).....	4
5. Artenschutz.....	4
6. Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	6
7. Planung.....	11
7.1 Vorhabenbeschreibung.....	11
7.2 Art und Umfang der baulichen Nutzung.....	11
7.3 Grünordnerische Festsetzungen.....	12
7.4 Festsetzungen zum Artenschutz.....	12
7.5 Verkehrliche Erschließung.....	13
8. Schallschutz.....	14
9. Bodengutachten.....	15
10. Ver- und Entsorgung.....	17
10.1 Stromversorgung.....	17
10.2 Wasserversorgung.....	17
10.3 Abwasserbeseitigung.....	18
11. Umweltbericht.....	18
12. Eingriff / Ausgleich.....	18
13. Alttablagerungen.....	19
14. Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag.....	19
15. Städtebauliche Daten.....	19

1. Ziel der Planung

Auf dem Grundstück Graslitzer Straße Nr. 10 befinden sich die verschiedenen Betriebs- und Produktionsgebäude einer Firma, die Koffer für Musikinstrumente bzw. für Langwaffen und Pistolen sowie Spezial- und Industriekoffer herstellt. Zudem werden Kunststoff-Formteile für die Möbelindustrie und für andere Branchen gefertigt.

Da das Unternehmen plant, seinen hiesigen Betrieb zu verlagern, soll an diesem bisherigen Gewerbestandort eine Wohnanlage errichtet werden. Dabei sind insgesamt sechs Hausgruppen (jeweils drei Reihenhäuser) sowie zwei Doppelhäuser vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf den Grundstücksfreiflächen, insbesondere in den straßennahen Bereichen der Graslitzer Straße bzw. beiderseits einer geplanten Stichstraße, die von der Graslitzer Straße aus in das zukünftige Wohnquartier führt, entstehen.

Das Plangebiet ist zwar den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zuzurechnen. Gleichwohl scheitert die beabsichtigte Planung aber an den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB, wonach sich ein Vorhaben nicht nur nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach der Bauweise, sondern u.a. auch nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Diese Voraussetzungen sind allerdings für das Plangebiet nicht gegeben, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB ausscheidet. Deshalb sollen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, damit die geplante Wohnbebauung innerhalb dieser Flächen realisiert werden kann.

2. Verfahren

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Satz 2 BauGB darf das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dabei ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Aufgrund der in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (vgl. hierzu auch Kap. 7.2) ergibt sich daher bei einer Gesamtbaufäche von ca. 5.000 m² eine zulässige Grundfläche von ca. 2.000 m². Da somit der vorgenannte Maximalwert nicht überschritten wird, gleichzeitig aber auch kein Vorhaben zugelassen werden soll, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, können für dieses Planverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

3. Lage des Plangebietes /Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand der bebauten Ortslage von Nauheim unmittelbar an der Graslitzer Straße bzw. an der Industriestraße. Es gehört zu dem Quartier, das im Norden durch die Bebauung beiderseits der Industriestraße, im Osten durch die Taunusstraße, im Süden durch die Schillerstraße und im Westen durch die Bahnlinie Frankfurt - Mannheim, Frankfurt - Darmstadt begrenzt wird.

Zum Geltungsbereich zählen ausschließlich die Grundstücke Flur 3 Nr. 1/104, 1/120 und 1/121 (Anwesen Graslitzer Straße Nr. 10).

4. Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain ist das Plangebiet, wie auch die Grundstücke nördlich der Industriestraße sowie das Anwesen Graslitzer Straße Nr. 5, gesamtheitlich als „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ ausgewiesen. Die sonstigen Bereiche in diesem Quartier sind dagegen als „Gemischte Baufläche - Bestand“ dargestellt.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll, ergeben sich keine Konsequenzen für die Planung. So kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein solcher Bebauungsplan, auch wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, durchaus aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dieser ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zudem liegt die Fläche im Lärmschutzbereich bzw. im sogenannten „Siedlungsbeschränkungsbereich“ des Verkehrsflughafens Frankfurt am Main. Da in diesen Bereichen aber lediglich keine schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Krankenhäuser, Altenheime, Kindergärten, Schulen) errichtet bzw. keine neuen Wohnbauflächen oder Mischgebiete ausgewiesen werden dürfen, ergibt sich diesbezüglich kein Änderungsbedarf. Zudem gelten diese einschränkenden Bestimmungen gemäß § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm u.a. nicht für Bebauungspläne, die der Umstrukturierung innerörtlicher Bereiche zu Wohnbebauung dienen. Diese Einschätzung ergibt sich auch daraus, dass gemäß Kap. Z3.4.4-1 des Textteils zum RegFNP Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen von dieser Regelung unberührt bleiben.

5. Artenschutz

Zur Klärung, inwieweit mit der Umsetzung der Planung Eingriffe in Lebensräume von geschützten Tierarten verbunden sein könnten, wurde bereits im Vorfeld des Planverfahrens durch das Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach ein Artenschutzgutachten erstellt. Dabei wurde im Sommer 2017 das Plangebiet insbesondere auf das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht. Lebensraumpotential für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Im ehemaligen Baumbestand mit z.T. großen Nadelbäumen wurden keine Höhlen, Spalten oder sonstige für Fledermäuse relevanten Strukturen entdeckt. Eine Begehung des Inneren der Gebäude erfolgte nicht, allerdings bietet der Gebäudebestand im Plangebiet potentielle Quartiermöglichkeiten für gebäude- und siedlungsbewohnende Fledermäuse, insbesondere der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*).

Alle Fledermausarten sind streng geschützt und damit artenschutzrechtlich von Bedeutung.

Bei den Begehungen wurde im Bereich des (mittlerweile aufgelassenen) Gartens im Westen des Plangebietes eine Mauereidechse (*Podarcis muralis*) an der unverputzten Mauer zu den Nachbargrundstücken nachgewiesen. Die Mauereidechse zählt zu den streng geschützten Arten. Lebensraumpotential für weitere artenschutzrechtlich relevante Reptilien, z. B. der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Das im Geltungsbereich zu erwartende Artenspektrum der Vögel wird von allgemein häufigen Vogelarten dominiert. Als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignete Baumhöhlen wurden nicht nachgewiesen. Allerdings bietet der Gebäudebestand Habitatpotential für gebäudebrütende Vogelarten, insbesondere den Haussperling (*Passer domesticus*). Er zählt in Hessen zu den Arten mit ungünstigem-unzureichendem „gelbem“ Erhaltungszustand und ist damit von artenschutzrechtlicher Bedeutung.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen gemäß dem Artenschutzgutachten durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu vermindern:

- Die Rodung von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienende Strukturen) sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig (Gehölzbrüter).
- Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober und Ende Januar durchzuführen (Nischenbrüter, Fledermäuse). Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- Vor dem Abriss von Gebäuden muss eine Begehung erfolgen, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind.
- Die am Westrand des Plangebietes vorhandenen Gartenmauern sind zu erhalten (Mauereidechse).
- Während der Bauphase sind vor diesen Gartenmauern in einem Abstand von mindestens 1 m Amphibienzäune aufzustellen, damit Mauereidechsen nicht in die Baustelle gelangen können (nach Rücksprache mit den Gutachtern ist ein 1 m-Abstand aus fachlicher Sicht ausreichend).

Für Fledermäuse und für den Haussperling sind vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. So sollen, um den möglichen Quartiersverlust auszugleichen, je sechs Kästen für den Haussperling und für Fledermäuse im näheren Umfeld aufgehängt werden.

Die genauen Angaben zur Untersuchungsmethodik bzw. zu den notwendigen Maßnahmen können dem Artenschutzgutachten (Stand September 2017) entnommen werden, welches als Anlage der Begründung beigefügt ist.

6. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand der bebauten Ortslage von Nauheim. Im Norden bildet die Industriestraße, im Osten die Graslitzer Straße die Grenze. Im Westen grenzen die Wohnbaugrundstücke an, die unmittelbar östlich der Schönbacher Straße liegen.

Die Flächen des Plangebietes sind weitgehend versiegelt. So stehen insbesondere in den straßennahen Bereichen der Graslitzer Straße und der Industriestraße ein- und mehrgeschossige gewerblich genutzte Bauten sowie Wohn- und Bürogebäude. Die dazwischen liegenden Freiflächen sind weitgehend versiegelt und dienen als Zufahrten bzw. als Abstell- und Lagerflächen. Am unmittelbaren Westrand, etwa auf Höhe des Anwesens Schönbacher Straße Nr. 15, befindet sich ein mittlerweile aufgelassener Nutzgarten, der zu den Nachbargrundstücken mit einer unverputzten Mauer eingefasst ist. Am Nordrand, entlang der Industriestraße, verläuft eine zum Gebäude hin abfallende Böschung, welche mit ruderaler Vegetation bewachsen ist. Am Südrand befindet sich eine Rasenfläche, die im Westen von einer unverputzten Mauer und einem ehemaligen Schwimmbecken begrenzt wird. Im Osten wurde der Rasen ursprünglich von einem dichten Gehölzbestand eingefasst, in dem vorwiegend Koniferen, darunter auch eine ältere Zeder, standen. Mittlerweile sind die Gehölze gerodet.

Die Grundstücke, die westlich des Plangebietes unmittelbar an der Schönbacher Straße liegen, sind mit überwiegend eingeschossigen und giebelständig zur Straße stehenden Wohngebäuden bebaut. Sie wurden mit einem Satteldach errichtet, wobei auch das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich vereinzelt Nebengebäude, die als Garagen oder als Schuppen genutzt werden und zumeist unmittelbar an den nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenzen errichtet wurden. Die straßenrandnahen Freiflächen stellen sich weitgehend als Vorgärten, die rückwärtigen Grundstücksteile dagegen als Nutz- bzw. als Ziergärten dar, wobei innerhalb dieser Flächen verschiedene Laub- und Nadelgehölze, teilweise aber auch Obstbäume stehen.

Auf den Grundstücken, die nördlich der Industriestraße liegen, stehen verschiedene Gewerbebauten. Dabei war in dem Anwesen Industriestraße Nr. 17 ehemals ein Unternehmen untergebracht, welches Musikinstrumente hergestellt hat. Heutzutage befindet sich innerhalb dieser Gebäude ein Möbel-Lagerverkauf. Das Anwesen Industriestraße Nr. 19 steht leer. Bei dem Anwesen Industriestraße Nr. 21 handelt es sich um ein Busunternehmen sowie um eine Fahrschule für Personen- und Güterverkehr. Neben dem zwei- und dreigeschossigen Bürogebäude, welches sich innerhalb der östlichen Teilflächen des Grundstücks befindet, stehen in den

rückwärtigen Grundstücksbereichen zwei größere Wartungshallen für Fahrzeuge.
Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig versiegelt und dienen als Abstellflächen für Kfz und Busse.



Blick nach Norden auf das Betriebsgelände



Blick nach Süden auf den Rasen (ehemaliges Schwimmbad rechts, ehemalige Baumstandorte links)



aufgelassener Nutzgarten mit Blick nach Westen auf die „Mauereidechsen-Mauer“



Blick von der Industriestraße nach Süden in die Graslitzer Straße (Vorhabensfläche rechts)



Blick von Osten nach Westen in die Industriestraße (Vorhabensfläche links)



Blick von der Industriestraße nach Süden in die Schönbacher Straße

Die Bebauung, die unmittelbar östlich an die Graslitzer Straße angrenzt, ist im Süden durch Wohnbebauung geprägt. Es sind zumeist zweigeschossige Gebäude, wobei es sich bei den Anwesen Graslitzer Straße Nr. 3A bis 3H bzw. 1A bis 1J um Reihenhäuser handelt. Während die einzelnen Gebäude unmittelbar an dem jeweiligen Erschließungsweg stehen, werden die rückwärtigen Grundstücksteilflächen dagegen als Hausgärten genutzt. Bei dem Anwesen Graslitzer Straße Nr. 5 handelt es sich um mehrere, ehemals gewerblich genutzte Gebäude, die heutzutage weitgehend leer stehen. In den Obergeschossen sind Wohnungen untergebracht. Insbesondere die nördlichen Teilbereiche dieses Grundstücks stellen sich als großflächige, parkähnliche Rasenfläche dar, die mit mehreren älteren Großbauten bestanden ist.

Südlich an das Plangebiet grenzen ebenfalls mit verschiedenen Wohngebäuden bebaute Grundstücke an. Es handelt sich dabei um weitgehend ein- und zweigeschossige Häuser. Während die straßennahen Freibereiche entweder als Kfz-Abstellflächen oder als Vorgärten genutzt werden, stellen sich die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Hausgärten dar, wobei diese hinsichtlich ihrer Ausgestaltung mit den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Bebauung an der Schönbacher Straße vergleichbar ist. In dem Anwesen Graslitzer Straße Nr. 8 ist ein Malerbetrieb untergebracht. Während das Gebäude an der Graslitzer Straße zu Wohnzwecken genutzt wird, dient das rückwärtige Gebäude betrieblichen Zwecken

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet bereits baulich genutzt wird bzw. weitgehend versiegelt ist und insgesamt zur bebauten Ortslage von Nauheim gehört, aber auch im Hinblick darauf, dass es sich bei den kleinflächigen Freibereichen lediglich um arten- und strukturarme Grünflächen handelt, besitzt die für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund wird deshalb aus landschaftsplanerischer Sicht die geplante Neubebauung durchaus für vertretbar angesehen, wobei allerdings, in Anpassung an die umgebende Bebauung bzw. zum Schutz des Ortsbildes, durch entsprechende Regelungen überhohe Gebäude nicht zugelassen werden sollten. Auch aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Bebauung als sinnvoll eingestuft. So können durch die Wiedernutzbarmachung bereits derzeit baulich genutzter Flächen innerhalb der bebauten Ortslage von Nauheim bisher unbebaute Freibereiche am Ortsrand geschont werden, wodurch insbesondere dem Grundgedanken des § 13a BauGB Rechnung getragen wird (Nutzung von innerörtlichen Flächen vor der Heranziehung von Außenbereichsgrundstücken). Gleichzeitig ist die für die geplante Neubebauung in Anspruch genommene Fläche bereits derzeit so stark anthropogen überprägt, dass mit der Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen nicht mit negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu rechnen ist.

7. Planung

7.1 Vorhabenbeschreibung

Die innerhalb des Anwesens Graslitzer Straße Nr. 10 vorhandenen Gebäude sollen vollständig niedergelegt werden, um in diesem Bereich dann ausschließlich Wohnhäuser errichten zu können. Dabei sind im überwiegenden Teil des Plangebietes insgesamt sechs Hausgruppen, bestehend aus jeweils drei Reihenhäusern, geplant. Innerhalb der südwestlichen Teilflächen sollen zudem zwei Doppelhäuser errichtet werden. Die einzelnen Gebäude verfügen dabei jeweils über zwei Vollgeschosse sowie über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Für den ruhenden Verkehr werden gemäß dem städtebaulichen Vertrag, der im Rahmen des Planverfahrens zwischen der Gemeinde Nauheim und der Vorhabenträgerin geschlossen wird, je Wohnhaus mindestens zwei Stellplätze vorgesehen (Fläche je Stellplatz mindestens 2,60 m x 5,50 m), wobei diese entweder als Stellplatz oder als Carport geplant sind. Dabei sollen diese im Bereich der Grundstücke, die an der Industriestraße liegen, teilweise innerhalb der jeweiligen Grenzabstandsflächen geschaffen werden. Ansonsten befinden sich diese weitgehend entlang der Graslitzer Straße sowie beiderseits eines neu zu errichtenden Erschließungsweges, der, von der Graslitzer Straße abzweigend, im mittleren Teil des Plangebietes liegt und dabei die im westlichen Bereich geplanten Gebäude erschließt.

7.2 Art und Umfang der baulichen Nutzung

In Anpassung an die auch auf den überwiegenden Teilen der Nachbargrundstücke dieses innerörtlichen Quartiers vorhandene Wohnnutzung wird das Plangebiet gesamtheitlich als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Um dabei aber lediglich solche Nutzungen zuzulassen, die auch weiterhin ein weitgehend störungsfreies Wohnen in diesem Bereich ermöglichen, sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Zudem sollen durch den Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nutzungsbedingte Störungen, auch für die bestehende benachbarte Wohnbebauung (z.B. Erhöhung des Verkehrslärmes durch das aus derartige Nutzung resultierende vermehrte Kfz-Aufkommen), unterbunden werden.

Die Bebauung des Plangebietes wird vom städtebaulichen Entwurf her in der klassischen offenen Bauweise konzipiert. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind, jeweils für einzelne benachbarte Gebäude festgesetzt. Eine vollständige Ausnutzung dieser „Baufenster“ ist allerdings nicht möglich, da dies allein schon die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht zulässt. Gleichzeitig werden aber mit dieser Regelung die Höchstwerte des § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ erreicht. Dadurch wird sowohl eine ökonomisch sinnvolle Grundstücksausnutzung ermöglicht, gleichzeitig kann aber lediglich eine Bebauung entstehen, die sich aufgrund ihres Bauvolumens an die Nachbarbebauung, insbesondere diejenige entlang der Schönbacher Straße, anpasst. So dürfen maximal 40 % der jeweiligen Baugrund-

stücksflächen mit den in diesem Gebiet zulässigen Gebäuden überbaut werden. Da gemäß den entsprechenden Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO weitere 20 % der Baugrundstücksflächen zur Verfügung stehen, werden diese Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung für ausreichend erachtet, um ökonomisch sinnvolle Grundstücksnutzungen zu ermöglichen. Damit aber lediglich Gebäude entstehen, die sich auch hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügen, sind, unter Einhaltung einer Geschossflächenzahl von 0,8, Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen zulässig.

Da allerdings § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung die maximale Höhe eines Vollgeschosses nicht begrenzt, um gleichzeitig aber auch bei einer Maximalausnutzung des Keller- und Dachgeschosses als „Nicht-Vollgeschoss“ das Entstehen überhoher Gebäude zu unterbinden, wird die absolute Gebäudehöhe auf 11,0 m begrenzt, wobei die Straßenoberkante der Graslitzer Straße als Bezugspunkt festgeschrieben wird.

Damit lediglich in den straßenrandnahen Bereichen die notwendigen Stellplätze und Carports angeordnet werden können und somit die sonstigen Grundstücksfreiflächen von derartigen baulichen Anlagen freigehalten werden, enthält dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Regelung, wonach die o.g. baulichen Anlagen ausschließlich in den straßenrandnahen Bereichen (Industriestraße, Graslitzer Straße, geplanter Erschließungsweg) bzw. zwischen den einzelnen Gebäuden zulässig sind.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht baulich nutzbaren Grundstücksteilflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus sollen diese Flächen eine mindestens 30 %ige Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten aufweisen, wobei eine Vorschlagsliste entsprechend für diesen Standort geeignete Gehölzarten enthält. Dadurch kann eine wirksame Durchgrünung der Baugrundstücke erzielt werden, die durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen kaum erreicht werden könnte. Mit diesen Regelungen wird der Umfang der grünordnerisch zu gestaltenden Freiflächenanteile so gewählt, dass neben einer wirksamen Durchgrünung der Bauflächen den zukünftigen Eigentümern auch ausreichend dimensionierte Flächen für die Errichtung von Terrassen, Freisitzen oder Wegen zur Verfügung stehen.

Vor dem Hintergrund des Rückgangs von Artenzahl und Menge der Insekten und Vögel sowie im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels soll die Anlage von sogenannten „Stein- und Kiesgärten“ mit oftmals nicht einheimischen / nicht standortgerechten Gehölzen unterbunden werden. Deshalb enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Regelung, der die Anlage derart ausgestalteten Vorgärten nicht zulässt.

7.4 Festsetzungen zum Artenschutz

Wie bereits in Kap. 5 erwähnt, wurde im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Artenschutzgutachten erstellt. Resultierend aus der Bestandserfassung werden verschiedene vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen in dem Gutachten aufgelistet, die als entspre-

chende Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen wurden:

- Die Rodung von Gehölzen und das Räumen des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.
- Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.
- Vor dem Gebäudeabriss erfolgt eine Begehung der Gebäude, um festzustellen, ob Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sind.
- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gartenmauern sind zu erhalten.
- Während der Bauphase sind in einem Abstand von mindestens 1 m vor diesen Gartenmauern Amphibienzäune aufzustellen, damit Mauereidechsen nicht in die Baustelle gelangen können (aus gutachterlicher Sicht ist dieser 1 m-Abstand ausreichend).
- Darüber hinaus sieht das Gutachten zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sogenannte CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und für den Haussperling vor. So sind, um den möglichen Quartierverlust auszugleichen, je 6 Kästen für den Haussperling und für Fledermäuse aufzuhängen.
- Zur Sicherung, dass die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen im Vorgriff auf die ermöglichten artenschutzrechtlichen Eingriffe durchgeführt werden, enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan zudem eine zeitliche Regelung im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB, wonach der Abriss der im räumlichen Geltungsbereich vorhandenen Gebäude erst dann erfolgen darf, wenn die o. g. Kästen aufgehängt sind.

Außerdem enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Empfehlung, dass Quartiere für Fledermäuse in die Wände der Neubauten integriert werden sollten.

7.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt, wie bereits erwähnt, unmittelbar an die Graslitzer Straße bzw. an die Industriestraße an. Somit kann/können über diese auch weiterhin das sonstige innerörtliche Straßennetz oder auch die überörtlich bedeutsamen Straßen erreicht werden.

Um auch die Grundstücke, die nicht unmittelbar an die o.g. Straßen angrenzen, verkehrlich andienen zu können, sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan im mittleren Bereich des Plangebietes eine ca. 6 m breite Straßenfläche vor, die direkt von der Graslitzer Straße abzweigt.

8. Schallschutz

Da sich das Plangebiet im Einflussbereich der Bahnlinie Frankfurt – Darmstadt bzw. Frankfurt - Mannheim in rd. 300 m Entfernung sowie des Flughafens Frankfurt/Main befindet und zudem auf benachbarten Grundstücken Gewerbebetriebe vorhanden sind, wurde im Rahmen dieses Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr bzw. durch Anlagenlärm der benachbarten Gewerbebetriebe untersucht.

Den Gebäudelärmkarten des Gutachtens kann entnommen werden, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 63 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht auftreten. Im Tagzeitraum ist der Fluglärm maßgeblich für die Geräuscheinwirkungen, nachts dominieren die Einwirkungen durch den Schienenverkehr.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgrund der Geräuschimmissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die Spitzenpegel werden im Tagzeitraum ebenfalls im gesamten Gebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum werden im nordwestlichen Bereich die Anforderungen an die Spitzenpegel überschritten. Da diese Überschreitungen jedoch geringer sind als bei den nächstgelegenen bereits bestehenden Wohngebäuden, ist mit keinen weiteren Einschränkungen bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch das Plangebiet zu rechnen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschimmissionen, die aufgrund der zukünftigen Fahrbewegungen innerhalb des Plangebietes prognostiziert werden, ergibt sich, dass die maßgeblichen zulässigen Geräuschspitzen der TA Lärm im Nachtzeitraum an den Immissionsorten der Gebäude Schönbacher Straße 15 und Graslitzer Straße 8 überschritten sind. Im Tagzeitraum werden die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen der TA Lärm an allen Immissionsorten dagegen deutlich unterschritten. Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Überschreitungen im Nachtzeitraum als zumutbar erachtet werden.

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen. Dabei kommt das Schallgutachten jedoch zu dem Ergebnis, dass die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, nicht zielführend ist.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen sind bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume, auf jeden Fall aber die Kinder- und Schlafzimmer, zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Insbesondere gilt dies für die Gebäude im westlichen Bereich des Plangebietes. Zudem werden passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen (Beachtung der Regelungen der DIN 4109). Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich dabei aus dem Teilplan C des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Aufgrund der Ermittlung der aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie aufgrund des anlagebedingten Lärms von Gewerbebetrieben wird gutachterlich empfohlen, verschiedene Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen. So sind im gesamten Plangebiet bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße hat dabei im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Kenntnissgabeverfahren zu erfolgen. Kann dabei nachgewiesen werden, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, so darf von den im Teilplan C dargestellten Außenlärmpegeln abgewichen werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenem Fenster möglich ist.

Die Ermittlung der Eingangsdaten sowie der schalltechnischen Auswirkungen, aber auch die Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel können der Schallimmissionsprognose des Büros Kurz & Fischer GmbH, Winnenden vom 27.02.2019 entnommen werden, welche als Anlage der Begründung beigelegt ist.

Die bestehenden Gewerbebetriebe an der Industriestraße sind aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich Schönbacher Straße und Graslitzer Straße aufgrund des Rücksichtnahmegebotes i. S. d. § 15 BauNVO bereits heutzutage dazu verpflichtet, ihren Betriebs- und Produktionsablauf so zu gestalten, dass dieser in den benachbarten Wohnquartieren nicht zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen führen. Vor diesem Hintergrund ist daher auch nicht erkennbar, dass die geplante Wohnbebauung im Bereich des Anwesens Graslitzer Straße 10 gegenüber der bisherigen Situation zu zusätzlichen immissionsbedingten Einschränkungen für diese Betriebe führen wird.

9. Bodengutachten

Um Aufschluss über die geologischen Verhältnisse im Untergrund des Plangebietes zu erhalten, wurde vom Vorhabenträger das Büro Institut Dr. Haag, Klein-Welzheim mit der Erstellung eines ingenieurgeologischen Gutachtens beauftragt.

Die geologische Situation stellt sich dabei wie folgt dar:

Die Stärke des Mutterbodens beträgt ca. 0,1 bis 0,2 m. Teilweise wurde eine Oberflächenbefestigung aus Beton oder Steinpflaster mit einer geringfügigen Sandtragschicht vorgefunden. In einzelnen Bereichen wurden Auffüllungen angetroffen, wobei es sich um Sand mit geringen Steinanteilen und kleinen Betonresten handelt. Ansonsten sind braune bis graubraune oder hellgraue Sande der Hochterrasse angetroffen. Dabei handelt es sich um Feinsande mit wechselnden Sand- sowie geringen Ton- und Schluffanteilen.

Hydrogeologische Situation:

In einer Sondierung konnte ein leichter Wasserzutritt bei ca. 4,8 m unter Geländeoberkante beobachtet werden. Auf dem Gelände sind zwei alte Brunnen vorhanden, die für eine Wasserstandsmessung jedoch nicht zugänglich waren. Das Vorhandensein von Pumpensümpfen lässt aufgrund der Höhenlage den Schluss zu, dass gelegentlich Wasser aufgestiegen ist. Aufgrund dieser Beobachtung wird gutachterlich empfohlen, einen Bemessungsstand von 3,7 m unter Geländeoberkante festzulegen.

Angaben zur Gründung:

Aufgrund der Geländesituation und des Schichtaufbaus ist bei einer eingeschossigen Unterkellerung davon auszugehen, dass die Unterkanten der Untergeschoss-Bodenplatten über mindestens 2 m in die Hochterrassensande einbinden werden. Die dort vorhandenen Sande sind für eine Lastabtragung über die vorgesehene Plattengründung grundsätzlich geeignet. Es ist jedoch zu beachten, dass die Bestandsgebäude teilweise und in unterschiedlicher Tiefe unterkellert sind. Zudem gibt es einen Pool sowie einen begehbaren Verbindungsgang zwischen dem ehemaligen Wohnhaus und dem Pool. Dort, wo die vorhandenen Kellerräume unter die Untergeschosse zu den geplanten Gebäuden reichen, wird empfohlen, die vorhandenen Bodenplatten und Fundamente im Untergrund zu belassen und bis zur Unterkante der geplanten Bodenplatten mit einem Splitt-/Schottergemisch lagenweise aufzufüllen und zu verdichten. Ehemalige Arbeitsräume müssen allerdings vollständig ausgehoben und mit Schottermaterial verfüllt werden. Als weitere Maßnahmen ist eine Frosteindringtiefe von 1 m unter späterem Geländeniveau zu beachten. Zudem sind beim Nachweis der Bodenspannungen in der Gründungssohle die Gesamtlasten anzusetzen.

Angaben zum Schutz der Gebäude

Zum Schutz vor Durchfeuchtung sollten folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Die unter der Bodenplatte einzubringende, mindestens 20 cm starke Ausgleichsschicht übernimmt die Aufgabe einer kapillARBrechenden Filterschicht. Das Material muss optimal verdichtet werden.
- Das Gutachten geht bei allen Gebäuden von einer WU-Bauweise für das Untergeschoss aus.
- Der Arbeitsraum müssen von unten bis mindestens zum Niveau des Bemessungswasserstandes mit wasserdurchlässigem Kies- oder Schottermaterial verfüllt werden. Darüber muss bis zur Geländeoberfläche wasserundurchlässig abgedichtet werden.

Angaben zur Baugrube

Baugruben oberhalb des Grundwassers und mit einer Böschungshöhe von weniger als 3 m können, sofern die Platzverhältnisse es zulassen und die Böschungsschulter auf mindestens 2 m Breite unbelastet ist, mit einem Böschungswinkel von maximal 45° abgebösch werden. Die Böschungen müssen gegen eindringende Niederschläge durch Abhängen mit Folien geschützt werden. Dort, wo der Platzbedarf nicht ausreichend ist, ist ein Verbau vorzusehen. Sollten die Baugruben wider Erwarten in das Grundwasser einbinden, muss der Gutachter informiert werden, um Angaben zu einer Wasserhaltung zu machen.

Abschließende Bemerkungen

Sobald mit dem Aushub der Baugruben bzw. der Freilegung der Gründungssohle begonnen wird, ist der Gutachter zu einer abschließenden Baugruben- bzw. Gründungsabnahme aufzufordern, damit ein Vergleich der angetroffenen Baugrundverhältnisse mit den im Gutachten zugrunde gelegten erfolgen kann. Sollten sich Abweichungen ergeben oder aber die angetroffenen geologischen Verhältnisse Fragen aufwerfen, ist der Gutachter hinzuzuziehen.

Weitere Angaben können dem ingenieurgeologischen Gutachten, welches als Anlage der Verfahrensakte beiliegt, entnommen werden.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Stromversorgung

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude sind bereits an die in den angrenzenden Straßen (Industriestraße, Graslitzer Straße) verlegten Versorgungsleitungen angeschlossen. Über diese kann auch die geplante Neubebauung mit elektrischer Energie versorgt werden.

10.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an die in den o.g. Straßen verlegten Wasserleitungen angeschlossen, sodass auch weiterhin eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet bereits derzeit gewerblich genutzt wird, dieser Bereich aber zudem in einem vollständig erschlossenen innerörtlichen Quartier liegt, kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig generell eine Versorgung dieses Bereiches über die o.g. Wasserleitungen sichergestellt werden kann. Im Hinblick darauf, dass durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausschließlich die geplante Bebauung mit insgesamt zwei Doppelhäusern und sechs Hausgruppen auf einem bereits derzeit baulich genutzten Bereich vorgesehen ist, wird durch diese Planung keine „wesentliche Siedlungszunahme“ im Sinne der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ ermöglicht. Daher wird auf Ebene dieses vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes von der Erstellung wasserwirtschaftlicher Nachweise abgesehen.

10.3 Abwasserbeseitigung

Im Vergleich zum Generalentwässerungsplan 2007 weist das Plangebiet eine mögliche höhere Versiegelung auf. Deshalb ist eine Untersuchung der hydraulischen Auswirkungen auf das öffentliche Kanalnetz bzw. ob ein entwässerungstechnischer Anschluss sowohl an die voneinander getrennten Netze in der Industriestraße als auch in der Graslitzer Straße möglich ist, durchzuführen. Die in der Folge resultierenden Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Kanalnetz werden daraus abgeleitet. Die Kosten dieser Sanierungsmaßnahmen sind von der Vorhabenträgerin zu tragen. Auf eine hydraulische Überrechnung des öffentlichen Kanalnetzes kann bei einer Reduzierung der Abflussmenge auf 12, 50 l/s aus dem Plangebiet in den Abwasserkanal in der Graslitzer Straße jedoch verzichtet werden. Die dann notwendigen Rückhalteeinrichtungen sind innerhalb des Plangebiets auf Kosten der Vorhabenträgerin anzuordnen.

11. Umweltbericht

Wie bereits in Kap. 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. Da dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan die entsprechenden rechtlichen Vorgaben erfüllt, wird deshalb gemäß § 13a Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche umweltrelevanten Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

12. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes u.a. die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Dabei ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechend geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bauleitplan gemäß § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da dieser Bauleitplan die o.g. Voraussetzungen erfüllt, wird deshalb das Planverfahren nach der o.g. Rechtslage und damit ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

13. Altlablagerungen

Aus der Altflächendatei (ALTIS) des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für das Plangebiet sowie für die benachbarten Grundstücke keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), von schädlichen Bodenveränderungen und / oder von Grundwasserschäden.

14. Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag zwingend erforderlich, der zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu schließen ist. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Vertragsgebiet ein Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages bzw. nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin verpflichtet sie sich zur Tragung der Planungskosten einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Fachgutachten und der Erschließungskosten. Zudem wird die Vorhabenträgerin darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann.

In einem städtebaulichen Vertrag wird, über die o. g. Regelungen hinaus, u. a. vereinbart, dass, falls eine hydraulische Berechnung notwendig sein sollte, die Auftragsvergabe zur rechnerischen Überprüfung der aufnahmefähigen Abwassermenge gemäß des Generalentwässerungsplans (GEP) durch die Gemeinde Nauheim erfolgt. Die hierfür anfallenden Kosten wird die Vorhabenträgerin tragen. Sollte aus der rechnerischen Überprüfung hervorgehen, dass der Kanal für die geplante Bebauung nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht ausreichend ist, so erfolgt die Aufdimensionierung des Kanals für eine gesicherte Erschließung des Baugebietes über die Vorhabenträgerin. Die hierfür anfallenden Kosten trägt ebenfalls die Vorhabenträgerin. Zudem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Rahmen der Vermarktung der Gebäude mit den Käufern zu vereinbaren, dass je Wohngebäude mindestens zwei Pkw-Stellplätze erworben werden.

15. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich

ca. 0,46 ha

Anlagen
Bestandskarte
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Schallgutachten

