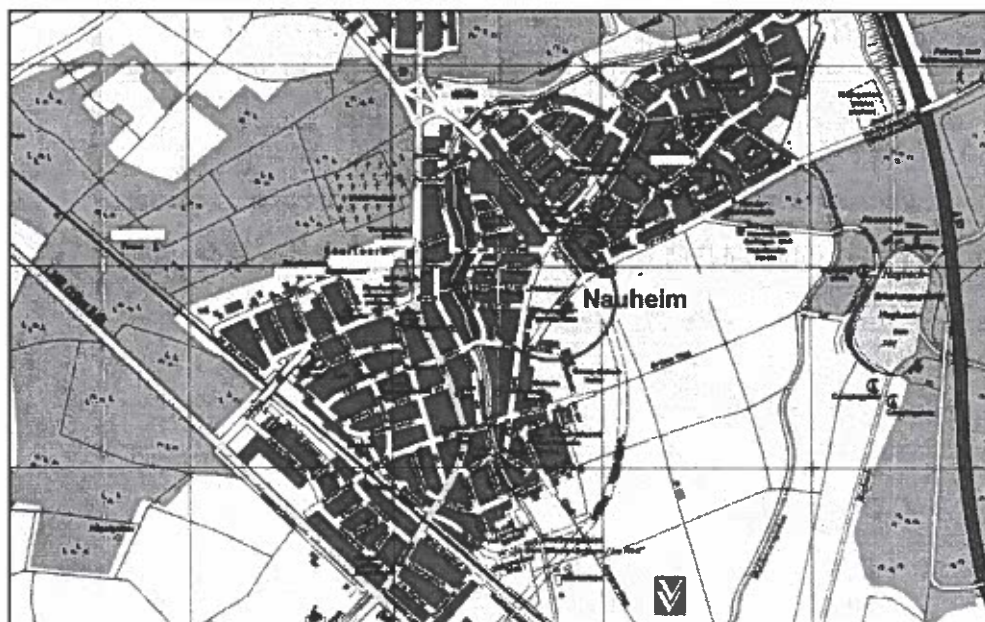




Bebauungsplan "Feldchen / Neue Ortsmitte" der Gemeinde Nauheim

Begründung

Übersicht Plangebiet



Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht mbH

Dr.-Ing. Beate Niemann
Architektin BDA
Stadtplanerin SRL

Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf

Dipl.-Ing. Mirjam Nohlen
Architektin

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Cecilienallee 5
40474 Düsseldorf

Professor
Dr. Ing. Robert H. Beckmann
Landschaftsplaner BDLA

Im Birngarten 6
67661 Kaiserslautern

IBAS - Ingenieurgesellschaft für Bauphysik
Akustik und Schwingungstechnik mbH

Dipl.-Ing. Michael Hofmann

Dipl.-Phys. Dieter Valentin

Nibelungenstraße 35
95444 Bayreuth

Dr.-Ing. Reinhard Wunderlich

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Anlass der Planung	3
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	3
2.1 Ziel und Zweck der Planung	3
2.2 Erfordernis der Planung	5
2.3 Planungsalternativen	6
3 Lage im Raum und Eigentumsverhältnisse	6
3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
3.2 Geländeverhältnisse	7
3.3 Grundeigentums- und Besitzverhältnisse	7
3.4 Plangrundlage	8
4 Planungsvorgaben	8
4.1 Übergeordnete Planungen und Erlasse	8
4.1.1 Raumordnung und Landesplanung	8
4.1.2 Einzelhandelserlass	9
4.1.3 Regionalplanung	9
4.2 Örtliche Planungen	13
4.2.1 Flächennutzungsplan	13
4.2.2 Bebauungspläne im Umfeld	14
4.2.3 Lärminderungsplan	15
4.3 Sonstige relevante Planungen und Festsetzungen	15
4.3.1 Luftverkehr	15
4.3.2 Trinkwasserschutzzone	18
4.3.3 Risikohochwasserschutzgebiet	19
5 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensdurchführung	19
5.1 Bebauungsplanverfahren	19
5.2 Rechtsgrundlage	20
5.3 Verfahrensdurchführung	20
5.3.1 Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)	20
5.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	21
5.3.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	21
5.3.4 Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2, §§ 3 und 4 BauGB)	21
5.3.5 Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	22
5.3.6 Erneute Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie erneute Abstimmung mit den	

	Nachbargemeinden (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB)	22
5.3.7	Veränderungen der Planung gegenüber der erneuten Offenlage	22
5.3.8	Beratung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss	23
6	Zusammenfassende Erfassung und Bewertung der Gegebenheiten in Natur und Landschaft	23
6.1	Vorhandene Arten und Lebensgemeinschaften	23
6.2	Klima	24
6.3	Luftschadstoffe und Gerüche	25
6.4	Geologie und Boden, Grundwasser, Altlasten	26
6.4.1	Geologie und Boden	26
6.4.2	Grundwasser	26
6.5	Altlasten	27
6.6	Landschaftsbild	28
6.7	Geräusche	28
7	Planinhalte	28
7.1	Art der baulichen Nutzung	28
7.1.1	Sondergebiet SO 1 "Kultur- und Musikhalle"	28
7.1.2	Sondergebiet SO 2	31
7.1.3	Mischgebiet MI	33
7.1.4	Betriebe des Einzelhandels in dem Sondergebiet SO 2 sowie in dem Mischgebiet	35
7.1.5	Verkehrerschließung für die Sondergebiete und das Mischgebiet	38
7.1.6	Flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel für die Sondergebiete und für das Mischgebiet	39
7.1.7	Allgemeines Wohngebiet (WA)	45
7.2	Maß der baulichen Nutzung	49
7.2.1	Sondergebiete SO 1 und SO 2	49
7.2.2	Mischgebiet	52
7.2.3	Allgemeines Wohngebiet	52
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	53
7.4	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	55
7.5	Flächen für Stellplätze und Garagen sowie (Einzel-)Stellplätze	56
7.6	Fläche für die Abwasserbeseitigung	58
7.7	Fläche für die Elektrizitätsversorgung	58
7.8	Flächen für den Gemeinbedarf	58
7.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	58
7.10	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen	58
7.11	Örtliche Bauvorschriften	61
7.12	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	62
7.13	Niederschlagswasser-Verwertung, -versickerung	69

8	Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	70
8.1	Erschließung	70
8.2	Ver- und Entsorgung	70
8.2.1	Wasserversorgung	70
8.2.2	Abwasserentsorgung	71
8.2.3	Elektroenergieversorgung	71
8.2.4	Gasversorgung	71
8.2.5	Abfallentsorgung	72
8.2.6	Telekommunikation	72
9	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung	72
9.1	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Landschaftsbild	72
9.2	Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung	72
9.3	Belange der Wirtschaft	72
9.4	Belange der verkehrlichen Erschließung	73
9.4.1	Erschließung	73
9.4.2	Stellplätze	73
9.5	Belange der Umweltverträglichkeit	73
9.5.1	Geräuschverhältnisse, Lärmschutz	73
9.5.2	Klima	73
9.5.3	Orts- und Landschaftsbild	74
9.6	Soziale Belange der Menschen	74
9.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	74
10	Bodenordnung	74
11	Kosten für die Gemeinde Nauheim	75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaft	24
Tabelle 2: Bewertung des Schutzgutes Luft/Klima	25
Tabelle 3: Bewertung des Schutzgutes Boden	26
Tabelle 4: Bewertung des Schutzgutes Oberflächengewässer	27
Tabelle 5: Bewertung des Schutzgutes Grundwasser	27
Tabelle 6: Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild	28

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Nauheim liegt zentral im Ballungsraum des Rhein-Main-Gebietes. Aufgrund u.a. ihrer guten verkehrlichen Anbindungen zu den umliegenden Mittel- und Oberzentren hat sie sich kontinuierlich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt.

Bis zum Zweiten Weltkrieg war Nauheim zunächst ausschließlich dörflich geprägt. Nach dem Kriegsende kam es zum Zuzug und zur Ansiedlung einer großen Zahl von Heimatvertriebenen aus den vormaligen deutschen Ostgebieten. Dadurch wuchs die Einwohnerzahl erheblich an. Die neuen Mitbewohner wurden in die örtliche Gemeinschaft integriert.

Die Neubürger brachten ihr traditionelles Handwerk - den Musikinstrumentenbau - mit und begründeten damit die Nauheimer Musikindustrie, die heute eine weltweite Bedeutung hat.

In den 60er und 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts zogen zahlreiche weitere Einwohner zu. Für diese wurden außerhalb des historischen Ortskerns neue Siedlungsgebiete, insbesondere im Westen und Norden von Nauheim, entwickelt. Das Plangebiet des "Feldchen", das sich an einem zentralen Punkt des Gesamtortes befindet, wurde dabei aber noch nicht in die bauliche Entwicklung einbezogen - trotz vielfacher und sehr unterschiedlicher Nutzungsüberlegungen, die damals bereits erörtert wurden.

Nachdem so in der Vergangenheit noch keine zentrale und attraktive Ortsmitte im Siedlungsgefüge mit einem baulich-räumlichen, einem kulturellen sowie einem den bestehenden Bedürfnissen entsprechenden und genügenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsschwerpunkt zwischen der alten Ortslage und den neuen Siedlungsgebieten entstanden war, ist nunmehr spätestens seit der im Jahr 2003 erfolgten Verkehrsfreigabe der "Verkehrswichtigen Straße im Osten Nauheims" (als Verbindung zwischen der Landesstraße von Rüsselsheim über Nauheim nach Groß-Gerau und der Rüsselsheimer Straße), die unmittelbar an dem "Feldchen"-Areal vorbeiführt und es tatsächlich zum Ortsmittelpunkt werden lässt, der Zeitpunkt gekommen, die neue Ortsmitte "Feldchen" nun zielgerichtet und entschlossen zu entwickeln. Hinzu kommt, dass von der Gemeinde Nauheim in Auftrag gegebene Untersuchungen gezeigt haben, dass u.a. aufgrund des Fehlens einer zentralen Ortsmitte bislang die überdurchschnittlich vorhandene Kaufkraft der Nauheimer Einwohnerschaft in erheblichem Maße in andere Orte abgeflossen ist, was es definitiv zu ändern gilt.

2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Von dem vorstehend Ausgeführten ausgehend, hat sich, nach nunmehr mehrere Jahrzehnte währender Überlegung und Erörterung verschiedenster Entwicklungsmöglichkeiten, die Gemeinde entschlossen, die Bebauung des "Feldchen" auf der Basis des jetzt erarbeiteten Konzeptes zu konkretisieren und definitiv bauplanungsrechtlich umzusetzen.

Gemäß der Beschlüsse der parlamentarischen Gremien, vor allem des Entwicklungs- und Planungsausschusses für das Projekt "Feldchen" (nachfolgend: "Feldchen"-Ausschuss) und der Gemeindevertretung, sollen auf der Fläche insbesondere Läden und ein Verbrauchermarkt, gewerblich genutzte Flächen mit Dienstleistungseinrichtungen, Areale für Wohnnutzungen sowie zu einem späteren Zeitpunkt, sobald sämtliche Voraussetzungen dafür vorliegen, eine Kultur- und Musikhalle für die Musikgemeinde Nauheim mit ca. 400 bis 450 Plätzen und ggf. Gastronomie entstehen.

Wegen der exponierten Lage des Plangebietes am östlichen "Ortseingang" des Siedlungsgebietes der Gemeinde Nauheim sind besondere Anforderungen an die Bebauung des Gebietes zu stellen, insbesondere solche städtebaulicher und architektonischer Art, aber auch bezüglich einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung.

In den Jahren 1999/2000 sowie 2004/2005 wurde jeweils eine sogenannte "Investorenkonkurrenz" durchgeführt, weil die bauliche Realisierung gemeinsam mit Privaten erfolgen soll.

Im Zuge der dazu durchgeführten Verfahren traten potentielle private Investoren mit von ihnen entwickelten Konzepten bezüglich der Planung (insbesondere der städtebaulichen und architektonischen Planung), der Finanzierung, des Baus und des Betriebes des Projektes in Konkurrenz zueinander.

Sämtliche Abstimmungen, Klärungen und Verhandlungen mit den potenziellen Investoren und Bietern wurden in umfassenden, sehr intensiven Beratungen im Gemeindevorstand, im "Feldchen"-Ausschuss und in der Gemeindevertretung behandelt.

Nachdem 1999/2000 die erste Bemühung, mit einem Investor zu einer Durchführung des Gesamtprojektes zu gelangen, nicht zum Erfolg geführt hatte und sich außerdem in der Zwischenzeit einige Rahmenbedingungen geändert haben, wurden inzwischen die Grundzüge einer vom "Feldchen"-Ausschuss sowie der Gemeindevertretung befürworteten städtebaulichen Konzeption mit neu hinzugetretenen Investoren entwickelt und erheblich weiter fortgeschrieben.

Parallel zu der Erarbeitung und Entwicklung der vorgelegten Planungen und der Konzepte für das Projekt "Feldchen" wurde mit den in einem im Gesamtgebiet der Europäischen Union durchgeführten Vergabeverfahren ausgewählten Investoren für die Bebauung des Geschäfts- und Dienstleistungszentrums "Feldchen" eine vertragliche Vereinbarung ausgearbeitet, in der die wesentlichen planerischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Konzeption ausgehandelt und fixiert wurden.

Der ausgewählte Entwurf für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum soll kurzfristig von einer Projektgesellschaft der Firmen Siebte Procom Invest GmbH & Co. KG, Hamburg, mit der AS Projektentwicklung GmbH, Wiesbaden - der Siebte Procom Invest GmbH & Co. KG - realisiert werden. Das Ergebnis des Auswahlverfahrens wurde im Vorfeld dazu städtebaurechtlich abgewogen und wird jetzt im vorliegenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Feldchen / Neue Ortsmitte" bauplanungsrechtlich umgesetzt..

Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei insbesondere auch die Ergebnisse der von den parlamentarischen Gremien gewünschten städtebaulichen Grundzüge einer Entwicklung, mit der die zentrale Lage des Standortes in den Bereichen der geplanten neuen Ortsmitte sowie des Ortseinganges an der Rüsselsheimer Straße markiert wird. Die nunmehr verankerten Fortschreibungen gegenüber dem frühe-

ren Planungsansatz entsprechen den Vorstellungen der Gemeindevertretung an die zukünftige städtebauliche und architektonische Gestaltung.

Der Planungs- und Entscheidungsprozess für das Wohnbauprojekt auf dem "Feldchen" ist dem gegenüber noch nicht abgeschlossen. Es dauert zurzeit noch an. Deshalb soll insoweit zunächst die gemeindepolitisch gewünschte Entwicklung des Wohngebietes durch hinreichend bestimmte, allgemeine Festlegungen definiert werden. Diese sollen erforderlichenfalls später präzisiert werden können.

Die Kultur- und Musikhalle soll einstweilen ebenfalls planerisch festgesetzt, aber voraussichtlich erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden, wenn die von der Gemeinde dafür aufgestellten Voraussetzungen gegeben sind.

Parallel zu dem Aufstellungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan ist mit dem Investor für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum ein städtebaulicher Vertrag entwickelt, verhandelt und —bindend abgeschlossen worden. In diesem ist die Zusammenarbeit mit dem Investor generell geregelt worden. Außerdem sind aber auch ergänzende städtebauliche Regelungen zu dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) bindend fixiert worden. Durch diesen Vertrag wird über den Bebauungsplan hinaus die städtebauliche sowie insbesondere die architektonische Qualität in dem zu entwickelnden Bereich des "Feldchen-Areals sichergestellt und gewährleistet.

2.2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Die Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist vorliegend gegeben, weil die Realisierung der vorgesehenen Bebauung konkret ausschließlich auf der Basis eines aufzustellenden Bebauungsplanes erfolgen kann. Zwar liegt das "Feldchen" inmitten des Bebauungszusammenhanges und ist die Fläche auch von dem älteren Bebauungsplan "Wolfsberg" überlagert

Ein Vorhaben in der hier in Rede stehenden Dimension mit anderen Zielsetzungen als in dem früheren Bebauungsplan kann aber nur dann zugelassen werden, wenn damit zur Herstellung einer optimalen Nutzbarkeit die Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB gesichert wird. Dazu ist es in die stadträumlichen und stadtfunktionalen Strukturen insgesamt verträglich einzubinden sowie in die angrenzende Umgebungsbebauung angemessen zu integrieren. Es ist nicht angezeigt, ohne ein ausreichendes städtebauliches Planungskonzept vorzugehen, um die benannten Ziele zu erreichen. Dies gilt nicht zuletzt vor allem im Hinblick auf die geplante Ansiedlung von Einzelhandel, deren verträgliche Einbindung über eine verbindliche städtebaurechtliche Steuerung zu gewährleisten ist. Denn ansonsten könnte das angestrebte geordnete Miteinander nicht dauerhaft gewährleistet werden. Außerdem haben die durch die festgesetzten Nutzungen zu erwartenden Auswirkungen gezielte dahingehende Untersuchungen, Prüfungen und Gewichtungen - u.a. zur Einzelhandelsthematik, bspw. Aber auch zu Geräuschen - im Rahmen einer städtebaurechtlichen Abwägung zwingend erforderlich werden lassen, die inzwischen durchgeführt wurden. Sie werden mit der vorliegenden Planung in eine verbindliche städtebaurechtliche Planung umgesetzt.

2.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

Das städtebauliche Grundgerüst mit den beabsichtigten Nutzungen Einzelhandel, Verwaltung, Kultur und Wohnen kann zu einem lebendigen und vielfältigen Standort in zentraler Lage der Gemeinde führen. Diese Nutzungsmischung ist auch in Anbetracht der Größe der Gemeinde sowie der Verbindungsfunktion des Standortes zwischen verschiedenen Siedlungsbereichen geeignet, eine neue Ortsmitte zu markieren.

Tragfähige Planungsalternativen haben sich ersichtlich auch im Rahmen der Konzeptfindung mit verschiedenen potenziellen Investoren einschließlich der weitergehenden Verhandlungen sowie Konkretisierungen nicht ergeben.

3 Lage im Raum und Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Nauheim liegt im Rhein-Main-Gebiet im Umkreis der Städte Frankfurt/Main, Mainz, Wiesbaden und Darmstadt. Als selbständige Kommune im Landkreis Groß-Gerau gehört sie zum Regierungsbezirk Darmstadt im Bundesland Hessen.

Das Gebiet der Gemeinde Nauheim befindet sich ca. 6 km südlich der Stadt Rüsselsheim und ca. 6 km nordwestlich der Stadt Groß-Gerau. Die Metropole Frankfurt am Main liegt ca. 35 km nordöstlich. Die Entfernung zum Flughafen Frankfurt/Main beträgt ca. 14 km Luftlinie.

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gebiet des Bebauungsplans "Feldchen / Neue Ortsmitte" befindet sich in zentraler Lage im Osten des Siedlungsgebietes der Gemeinde Nauheim zwischen dem historischen Ortskern im Süden und der Ortserweiterung nach Norden. Es umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet in der Gemarkung Nauheim die nachfolgenden Flurstücke:

Flur 4 Flurstücke Nrn. 700 und 701 teilweise,

Flur 2 Flurstück Nr. 706/3

Er wird im Norden durch die Rüsselsheimer Straße begrenzt. Im Osten wird der Geltungsbereich im nördlichen Teilabschnitt zunächst durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Berzallee abgegrenzt. Etwa 90 m südlich des Einmündungsbereiches Rüsselsheimer Straße / Berzallee verspringt die Grenze des Geltungsbereiches nach Osten, den Straßenzug der Berzallee überquerend. Von dort führt sie weiter nach Süden, und zwar entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Berzallee. Sie führt sodann entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 706/3 der Flur 2 sowie im Süden entlang der südlichen Grenze dieses Flurstückes. Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 706/3 der Flur 2 sowie entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Waldstraße.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Mitte der 70er Jahre errichtete Schwerpunkt "Wolfsberg" mit insbesondere Läden und Dienstleistungseinrichtungen.

Westlich und südlich des Plangebietes sind überwiegend bebaute Lagen vorhanden, in denen vielfach gewohnt wird. Östlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftliche, überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen.

Die Flächen im Plangebiet sind derzeit, mit Ausnahme des Standortes der Feuerwehr und des Deutschen Roten Kreuzes sowie des Gebäudes einer Pumpstation im Südwesten des Plangebietes, unbebaut. Die vorhandenen Freiflächen wurden bislang als provisorischer Festplatz und als Bolzplatz genutzt.

Im westlichen Teilbereich befindet sich zurzeit ein Standort für Glascontainer. Dieser wird im Zuge der Realisierung der angestrebten baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets an eine andere Stelle außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes verlegt werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes lag ein Friedhof, auf dem bis 1968 Bestattungen stattfanden. Nutzungsrechte bestanden bis in das Jahr 1977. Der südliche sowie der südwestliche Bereich des "Feldchen" wurden darüber hinaus bis 1978 als Bauhof genutzt.

Nach der Aufgabe der Friedhofs-Nutzung ist auf diesem Areal das Feuerwehrgerätehaus errichtet worden, das im Zuge der gemeindlichen Entwicklungspolitik allerdings nunmehr wieder verlagert und an einem neuen Standort neu errichtet wird. Die Baugenehmigung für den Neubau ist bereits erteilt.

Die Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet ist aus der auf die Planzeichnung aufgedruckten Übersichtskarte (ohne Maßstab) ersichtlich.

3.2 Geländebeziehungen

Das Gelände im Plangebiet ist relativ eben. Das Höhengniveau liegt bei ca. 87 m über Normal Null (NN).

3.3 Grundeigentums- und Besitzbeziehungen

Die Grundstücksflächen im Plangebiet standen bislang vollständig im Eigentum der Gemeinde.

Die Bereiche, auf denen die Errichtung der Wohnbebauung geplant ist, sollen im Zuge der Realisierung der angestrebten Bebauung jeweils durch die dafür eintretenden Vorhabenträger erworben werden, die auf dem Gebiet bauliche Maßnahmen durchführen werden.

Der Verkauf der Flächen für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum an den dafür ausgewählten Investor ist bereits erfolgt.

Insbesondere die Flächen des Marktplatzes und diejenigen für die Kultur- und Musikhalle werden dagegen dauerhaft im Eigentum der Gemeinde bleiben.

Im gemeindlichen Eigentum verbleiben darüber hinaus die im Bebauungsplan als öffentliche Flächen festgesetzten oder später noch festzusetzenden Erschließungsflächen sowie die Fläche im Südwesten des Plangebietes, auf der sich die Pumpstation befindet.

3.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte des Landkreises Groß-Gerau im Maßstab 1:1.000. In dieser werden die planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei nachgewiesen.

Die geometrische Eindeutigkeit der Plangrundlage ist durch das Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Außenstelle Groß-Gerau, Adolf-Göbel Straße 24, 64521 Groß-Gerau, am 04. Oktober 2005 bestätigt worden.

4 Planungsvorgaben

4.1 Übergeordnete Planungen und Erlasse

Das sog. Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

4.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Hessischen Landesplanungsgesetz (HLPIG) enthalten. Sie wurden in die Regionalplanung umgesetzt. Soweit sie für das Plangebiet relevant sind, werden sie nachfolgend angeführt.

Im Landesentwicklungsplan (vgl. Landesentwicklungsplan Hessen 2000; festgestellt durch Rechtsverordnung vom 13. Dezember 2000 (GVBl. 2001 I S. 2), zur Zeit geltend in der Fassung der Veröffentlichung vom 12. Januar 2003 (GVBl. I S. 62)) sind die im Bundes-Raumordnungsgesetz und im Hessischen Landesplanungsgesetz gesetzlich festgelegten Ziele und Grundsätze nach Maßgabe der Leitvorstellungen der Raumordnung im Sinne einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung konkretisiert. Danach sind mit jeder Planung die räumlichen Entwicklungspotenziale zu stärken.

Nach der zentralörtlichen Gliederung wird die Gemeinde Nauheim als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraumes in räumlicher Nähe zu den großräumigen Achsen ausgewiesen, die durch die Autobahnen A 3 (Niederlande - Köln - Frankfurt/Main - Nürnberg - Österreich - Südosteuropa) und A 5 (Skandinavien - Hamburg - Hannover - Frankfurt/Main - Karlsruhe - Basel - Schweiz - Italien) gebildet werden.

Nach der Definition für Grundzentren hat die Gemeinde Nauheim Einrichtungen vorzuhalten, durch welche die überörtliche Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereiches konzentriert werden soll. Ausstattungsmerkmale von Grundzentren sind neben Schulen der Mittelstufe auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie Bibliotheken, Bürgerhaus usw., Einrichtungen und Anlagen für den Sport, Einrichtungen für die medizinische und Pflegedienstversorgung, eine Gemeindeverwaltung, eine Polizeistation sowie Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.

Prinzipiell sind Siedlungserweiterungen und städtebauliche Entwicklungen - auch der Grundzentren - an den nachfolgend aufgeführten Grundsätzen zu orientieren:

- Anbindung an bestehende Ortsteile
- Fortentwicklung der Siedlungs- und Baustrukturen unter Berücksichtigung der sich ändernden Bedürfnisse in Wirtschaft und Gesellschaft
- Nutzung der Innenbereichspotenziale.

Die hier im Hinblick auf die geplanten Nutzungen verkürzt dargestellten Ziele werden beachtet mit dem vorliegenden Bebauungsplan vollumfänglich und die Grundsätze der Landesplanung werden berücksichtigt. Vor allem wird das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" innerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Siedlungsbereiches der Gemeinde Nauheim liegen und zur Minimierung des festgestellten Defizits an Einzelhandelsangeboten beitragen können.

4.1.2 Einzelhandelserlass

Der Einzelhandelserlass für das Land Hessen (vgl. "Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht - Hinweise und Erläuterungen" [Neufassung 2005]; veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S. 453 mit Ergänzungen im Staatsanzeiger Nr. 18/2005 S. 1596) enthält die dezidierten landesplanerischen Zielvorgaben, die bei der Planung und der Durchführung von Vorhaben zur Ansiedlung, Änderung bzw. Erweiterung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels relevant sind.

Danach sind die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde vor allem auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen in Bezug zu dem in § 11 Abs. 3 Satz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltenen Kriterienkatalog zu prüfen.

Im Zusammenhang mit den zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 8 BauGB wird insbesondere vorausgesetzt, dass durch die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen an zentralen Standorten innerhalb einer Gemeinde die verbrauchernahe Versorgungsstruktur im Sinne der mittelständischen Wirtschaft ausgebaut, gestärkt und gesichert werden kann.

Das grundsätzliche Ziel bei der Ansiedlung von Betrieben des großflächigen Einzelhandels ist deren funktionsgerechte Einbindung in das städtebauliche Ordnungssystem der Gemeinde.

4.1.3 Regionalplanung

Nach den Auswertungen der Bestandsdaten wird im Regionalplan (vgl. Regionalplan Südhessen 2000, erneut genehmigt durch die Landesregierung am 23. August 2004 und durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Staatsanzeiger 37/2004, S. 2937 bekannt gegeben) festgestellt, dass die Region ein attraktiver Zuwanderungsraum bleiben wird. Die aus den anhaltenden Veränderungen der Haushaltsstruktur resultierende Wohnungsnachfrage trägt dazu bei, dass der Bedarf an Wohnraum und der Druck auf Baulandausweisungen bestehen bleiben. Infolge der Zuwanderung nimmt die Nachfrage nach Arbeitsplätzen weiter zu.

a) Zentralörtliche Gliederung

Die Gemeinde Nauheim wird im Regionalplan Südhessen gemäß dessen Ziffer 2.2.3 als Unterzentrum in räumlicher Nähe zu der Stadt Rüsselsheim (Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums) sowie zu der Stadt Groß-Gerau (Mittelzentrum) eingestuft.

Zu den Unterzentren heißt es in Ziffer 2.2.3-1:

"Die Funktion der Unterzentren als Standorte für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung soll gesichert werden. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll hier angeboten werden. Die Funktion der Unterzentren für Wohnen und Arbeiten ist für ihren Nahbereich zu sichern und auszubauen."

In Ziff. 2.2.3-3 - 2.2.3-5 ist ausgeführt:

"Der Grundversorgung zuzurechnende Einrichtungen in den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Gesundheit sollen in den Unterzentren erhalten, erforderlichenfalls ausgebaut oder neu angesiedelt werden."

In Unterzentren im Verlauf von Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden."

Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Unterzentren die Funktion von Verknüpfungspunkten im ÖPNV erfüllen können."

Die Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den angeführten Zielen sowie Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung ist vollumfänglich gegeben.

b) (Verkaufsflächen-)Ausstattung und großflächiger Einzelhandel

Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf dem "Feldchen" - auch im Verhältnis zu den ebenfalls geplanten Wohnungs- und kulturellen Nutzungen - zu ermitteln, wurde im Auftrag der Gemeinde von der BBE-Unternehmensberatung GmbH bereits vor einigen Jahren ein Nutzungskonzept erarbeitet, das auf einer Erhebung des seinerzeitigen Verkaufsflächenbestandes und der vorhandenen Verkaufsflächenstruktur beruht.

Die Gemeinde Nauheim weist nach dem BBE-Bericht ein *"diffuses, von schwerwiegenden Unzulänglichkeiten geprägtes Einzelhandelsgefüge auf. Eine Ortsmitte, die als entwickelter Funktionskern angesprochen werden könnte, lässt die Gemeinde vermissen."*

Die BBE-Unternehmensberatung GmbH kommt - dies zugrundelegend - u.a. zu dem Ergebnis, dass insbesondere infolge der bestehenden strukturellen Schwächen von einer rückläufigen Geschäftsanzahl und Einzelhandelsverkaufsfläche auszugehen ist. Bei einem Verzicht auf gegensteuernde Maßnahmen werde sich die Wettbewerbsposition der Gemeinde Nauheim weiterhin verschlechtern, die Versorgungsdichte abnehmen und die Qualität als Wohn- und Lebensstandort mindern.

Demgegenüber bietet sich der im zentralen Siedlungsgefüge gelegene Standort "Feldchen" an, so heißt es in dem BBE-Bericht weiter, *"einen vitalen Ortsmittelpunkt zu schaffen und" das Handlungsgefüge der Gemeinde Nauheim "samt sonstige(n) Nutzungskreise(n) zu optimieren"*.

Zur landesplanerischen Absicherung der geplanten Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet "Feldchen" hat die Gemeinde Nauheim mit Schreiben vom 18. Oktober 1999 im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens gemäß § 9 Abs. 3 HLPIG einen Antrag auf Abweichung vom seinerzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) für eine Sonderfläche für großflächigen Einzelhandel gestellt.

Der Antrag auf Abweichung wurde gemäß des Beschlusses der Regionalversammlung Südhessen vom 09. Juni 2000 durch den Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23. August 2000 zunächst wie folgt beschieden (Az.: VIII 31.2-93d02/07-10/00):

"I. Gemäß § 9 Abs. 3 HLPIG wird die Abweichung vom RROPS für die geplante Sonderbaufläche im Bereich "Im Feldchen" unter folgender Maßgabe zugelassen:

Die Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzung wird auf 2.500 qm begrenzt.

II. ..."

In der Begründung des Bescheides, mit dem die vorgenannte Verkaufsflächengröße zugelassen worden ist, wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt u.a. folgendes ausgeführt:

"Für das Vorhaben spricht, dass durch die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in Verbindung mit den übrigen vorgesehenen Nutzungen, wie Kultur, Wohnen und Gewerbe, der zur Zeit kaum genutzte Bereich effektiver genutzt, dieser städtebaulich deutlich aufgewertet und der für die Gemeinde Nauheim beträchtliche Kaufkraftabfluss künftig spürbar verringert werden kann."

Auf das Schreiben der Gemeinde vom 14. März 2001 hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung vom 18. Mai 2001 auf den Beschlussvorschlag des Regierungspräsidiums Darmstadt zugestimmt,

"die Maßgabe der Verkaufsflächenbegrenzung von 2.500 qm auf 2.900 qm zur Abweichungszulassung vom 23.08.2000 zu verändern."

"Unter dem Vorbehalt, dass die oberste Landesplanungsbehörde die Entscheidung der Regionalversammlung nicht beanstandet", wurde die Maßgabe der o.g. Abweichungszulassung durch folgende Maßgabe ersetzt (Az.: V31.2-81d 02/01):

"Die Verkaufsfläche für Einzelhandel wird auf 2.900 qm begrenzt."

Die grundsätzliche Art der Nutzung hinsichtlich Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.900 qm ist auch nach der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes beibehalten worden. Diese seinerzeit - mit Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen - im Bebauungsplan vorgesehen gewesene Verkaufsfläche soll auch in den jetzt vorliegenden Bebauungsplan übernommen werden. Zu dieser Vorgehensweise hat es am 11. Mai 2005 einen Abstimmungstermin mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Kreises Groß-Gerau mit dem Ergebnis gegeben, dass die seinerzeit diesbezüglich ausgesprochene Zustimmung weiterhin Bestand hat.

c) Flugverkehr

Die bebaute Ortslage von Nauheim liegt ca. 14 km vom Flughafen Frankfurt/Main und ca. 6 - 7 km Luftlinie vom Gelände der Startbahn West des Flughafens entfernt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Flughafen ergeben sich aus dem derzeitigen Flugverkehrsaufkommen und den dafür einschlägigen gesetzlichen Bestimmun-

gen im Augenblick ausschließlich für einen relativ schmalen Streifen des gesamten östlichen Teilbereiches des Gemarkungsgebietes der Gemeinde Nauheim - außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes - bauliche Restriktionen. Hier verläuft eine Grenze des Siedlungsbeschränkungsbereiches um den Flughafen Frankfurt/Main. Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches können Flächen für Wohnsiedlungszwecke innerhalb wirksamer Bauleitpläne in Anspruch genommen werden, sie werden jedoch im Interesse der Bevölkerung vor Fluglärm nicht für diese Zwecke empfohlen. Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist im Regionalplan als zu bebauende Fläche außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches enthalten.

Die Planaussagen des Regionalplanes geben vorsorgend allen Möglichkeiten einer Weiterentwicklung des Flughafens Frankfurt/Main Raum. Danach sind entsprechend eines u.U. zukünftig ergehenden Planfeststellungsbeschlusses ggf. bauliche Restriktionen aufgrund der geänderten Flugbewegungen hinsichtlich der Anzahl und der Ausrichtung auch für die Gemeinde Nauheim zu erwarten bzw. werden nicht ausgeschlossen. Derzeit werden dazu allerdings noch keine Aussagen getroffen, weil der Regionalplan zunächst an die dann verbindlich gewordenen Ziele eines Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau der Landebahn Nord-West des Flughafens Frankfurt/Main angepasst werden muss.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Flughafens Frankfurt/Main werden im Regionalplan die nachfolgend aufgeführten Grundannahmen getroffen:

"7.4

7.4-1 Luftverkehr

Zur Sicherung der internationalen Anbindungsqualität der Rhein-Main-Region ist der Flughafen Frankfurt/Main in seiner Bedeutung als internationaler Großflughafen zu erhalten und zu stärken. Die genaue planerische Aussage für die erforderlichen Schritte und Maßnahmen lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht treffen. Dies ist erst nach Abschluss des Mediationsverfahrens und der nachfolgenden Entscheidung der Hessischen Landesregierung und des Hessischen Landtags möglich. Eine eventuelle Kapazitätserweiterung des bestehenden Start- und Landebahnsystems für den Flughafen Frankfurt/Main setzt ein Raumordnungsverfahren voraus. Darin ist die Vereinbarkeit einer eventuellen Erweiterung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu prüfen. Sollten sich daraus Siedlungs- oder sonstige Flächenrestriktionen ergeben, sind diese im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang in einem Änderungsverfahren zum Regionalplan zu bearbeiten und verbindlich festzustellen. ..."

In dem Beschluss der Hessischen Landesregierung vom 14. November 2000 zur Genehmigung des Regionalplans Südhessen ist unter Ziffer 3. ausgeführt:

"3. Der Regionalplan Südhessen wird mit folgender Auflage versehen: "Gemäß Ziffer 7.4-1 wird der erforderliche Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main in einem Änderungsverfahren zum Regionalplan erarbeitet und verbindlich festgelegt. Dabei sind die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 zu beachten:.. Der Flughafen Frankfurt/Main soll auch künftig den zu erwartenden Entwicklungen gerecht werden und seine Funktion als bedeutende Drehscheibe im internationalen Luftverkehr sowie als wesentliche Infrastruktureinrichtung für die Rhein-Main-Region erfüllen. Hierzu ist eine Erweiterung über das bestehende Start- und Landebahnsystem hinaus zu planen und zu realisieren. ..."

Zwischenzeitlich ist das Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main mit dem Bau der Start- und Landebahn Nord-West Länge sowie den daraus resultierenden Anpassungen der Vor- und Rollfelder eingeleitet worden. Die Planfeststellungsunterlagen haben den Trägern öffentlicher Belange und den Kommunen in der Zeit vom 27. Dezember 2004 bis zum 29. März 2005 zur Stellungnahme vorgelegen. Über die von den Trägern öffentlicher Belange sowie den betroffenen Kommunen während dieser Zeit abgegebenen Stellungnahmen wird zurzeit befunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nach der Auswertung der Stellungnahmen die Durchführung eines Anhörungstermins im dritten Quartal 2006 vorgesehen.

Gleichwohl sind die durch das eingeleitete Planfeststellungsverfahren zum Flughafenbau formulierten Zielsetzungen und Festlegungen auch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den aufzustellenden Bebauungsplan nach der bestehenden Rechtslage nunmehr zu berücksichtigen.

Das ist der Fall, obwohl sich die Gemeinde Nauheim - wie zahlreiche andere Kommunen in der Umgebung ebenfalls - gegen das zur Planfeststellung Beantragte ausgesprochen und förmliche Einwendungen im Verfahren erhoben hat.

Jedenfalls geht das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung derzeit von dem Erlass des Planfeststellungsbeschlusses im Jahr 2007 aus. Nach dessen Auffassung werden derzeit der Planfeststellung noch entgegenstehende Belange einvernehmlich gelöst werden können.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Nauheim - vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt am 12. November 2002 - wird für den nördlichen Bereich des Plangebietes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Neue Ortsmitte - Feldchen", für den südlich angrenzenden Bereich eine Wohnbaufläche zeichnerisch dargestellt. Im südwestlichen Bereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" zeichnerisch dargestellt. Entlang der Rüsselsheimer Straße sowie in Teilabschnitten der Berzallee wird eine Ortsrandeingrünung durch anzupflanzende Bäume vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den vorgenommenen Konkretisierungen hinsichtlich der Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine in dem Bebauungsplan gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichende Festsetzung erfolgt lediglich hinsichtlich der Fläche, die im Flächennutzungsplan für das Feuerwehrgerätehaus vorgesehen ist. Diese Fläche wird im Bebauungsplan nicht mehr vorgehalten, weil das Feuerwehrhaus verlagert werden soll. Die Gemeinde Nauheim hatte sich im Jahr 2002 dazu entschieden, für die - zumindest im konkreten Fall von Einsätzen - lärmintensive Nutzung durch die Feuerwehr einen hinsichtlich möglicher Nutzungskonflikte geringer sensiblen Standort benachbart zur örtlichen Kläranlage im Bereich Groß-Gerauer Weg und der Rüsselsheimer Straße (L 3040 neu) vorzusehen. Auf den dafür gestellten Bauantrag wurde mit dem Bescheid vom 18. Juni 2002 (Az.: V/1.1-BS-2004-83-bru-1-di) vom Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau die Genehmigung erteilt.

Aus diesem Grund ist die planerische Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes nun nicht mehr erforderlich. In diesem Zusammenhang ist eine anderweitige Festsetzung für die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche allerdings nicht als Abweichung von dem Entwicklungsgebot zu werten.

Das Entwicklungsgebot ist eine Konsequenz aus der Stufenfolge der Planung, die dem Flächennutzungsplan die Funktion des vorbereitenden Bauleitplanes zuweist. Der Sinn und der Zweck der Bindung für die Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB bestehen darin, eine integrierende und koordinierende raumbezogene Planung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen zu gewährleisten. Die Bindungswirkung eines Flächennutzungsplanes ist demnach nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung der einzelnen Darstellungen, sondern als planerische Fortentwicklung der im FNP dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen.

Voraussetzung für eine Änderung des Flächennutzungsplanes aufgrund der Ziel- und Entwicklungsaussagen eines Bebauungsplanes ist die Überschreitung des Entwicklungsgebotes. Die Frage, ob ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, beurteilt sich nach der planerischen Konzeption für den engeren Bereich des Bebauungsplanes. Nach rechtsgrundsätzlicher Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes ist mit dem Begriff des Entwickelns ein gewisser Spielraum der Gestaltung verbunden, der Abweichungen auch hinsichtlich Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellung als auch von den räumlichen Abgrenzungen zulässt. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind in erster Linie qualitative Kriterien maßgebend, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge.

Die Anpassungen der Planung, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden, bewegen sich im Rahmen des Entwicklungsgrundsatzes. Die grundsätzliche flächenhafte Nutzungszuweisung mit den Sondergebieten und dem südlich angrenzenden Wohngebiet bleibt erhalten.

4.2.2 Bebauungspläne im Umfeld

Der Bebauungsplan "Der Wolfsberg" aus dem Jahre 1979 umfasst die nordöstlich an die Rüsselsheimer Straße angrenzenden Bereiche mit dem in den 1980er Jahren entstandenen Versorgungszentrum sowie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans "Feldchen / Neue Ortsmitte". Für diesen Geltungsbereich sind in dem Bebauungsplan "Der Wolfsberg" im Norden ein Sondergebiet und südlich angrenzend eine Freifläche zur Nutzung als Bolzplatz sowie weiterhin Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Unmittelbar nord-östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Verkehrswichtige Straße im Osten Nauheims". Er umfasst den Kreisverkehr im Einmündungsbereich der Rüsselsheimer Straße in die Berzallee sowie den weiteren Straßenverlauf der Rüsselsheimer Straße / der "Verkehrswichtigen Straße im Osten Nauheims".

Südöstlich grenzt an das vorliegende Bebauungsplangebiet das Plangebiet des Bebauungsplanes "Nauheim Ost" aus dem Jahre 1981 an.

Für den nordwestlich des vorliegenden Bebauungsplanes unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich der Gemeinde Nauheim liegt der Bebauungsplan "Im Ochsengrund Nord und Süd" in der Fassung seiner dritten Änderung aus dem Jahre 1968 vor.

Im Westen grenzt an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes räumlich unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Wüsten Wiese" der Gemeinde Nauheim an. Er erstreckt sich u.a. auf den Bereich zwischen der Waldstraße, der Straße Am Schafsteg und der südlich gelegenen Jahnstraße. Für diesen Bebauungsplan wurde 1965 der Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst. Für den Bereich zwischen der Straße Am Schafsteg und dem Ahornweg, der westlich und südwestlich der geplanten Musikhalle auf der westlichen Straßenseite der Waldstraße gelegen ist, wurde die 1. Änderung dieses Bebauungsplans am 30. Juni 1971 als Satzung beschlossen.

4.2.3 Lärminderungsplan

Ein Lärminderungsplan für die Gemeinde Nauheim gemäß § 47 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - ("Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main; Abteilung Landschaft / Umwelt", Lärminderungsplan der Gemeinde Nauheim; Erster Teil: Schienenverkehr, Flugverkehr, Gewerbe; Stand: August 2004) - liegt im Vorentwurf vor und berücksichtigt zunächst die Lärmquellen Flugverkehr, Gewerbe, Schiene. Danach werden in der Prognosebetrachtung insbesondere Lärmauswirkungen durch den für das Jahr 2015 angesetzten Flugverkehr durch den Flughafen Frankfurt/Main ermittelt. Näheres zu den Auswirkungen des Flugverkehrs hinsichtlich der hier beabsichtigten Planungen ist diesbezüglich in Kap. 4.3.1 ausgeführt.

Wegen der Lärmquellen Gewerbe und Schiene werden innerhalb des Gemeindegebietes geringfügige bzw. keine Konfliktsituationen festgestellt. Der vorliegend zu betrachtende Geltungsbereich ist jedenfalls nicht durch derartige Lärmquellen betroffen.

4.3 Sonstige relevante Planungen und Festsetzungen

4.3.1 Luftverkehr

- a) Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Landebahn Nord-West des Flughafens Frankfurt / Main
- aa) Für den Ausbau des Flughafens Frankfurt / Main mit u.a. dem Bau der Start- und Landebahn Nord-West sowie den daraus resultierenden Anpassungen der Vor- und Rollfelder ist das Planfeststellungsverfahren eingeleitet worden und wird zurzeit durchgeführt.

Der dafür relevante Planfeststellungsantrag wurde am 9. September 2003 beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht. Die Planfeststellungsunterlagen haben - wie bereits in Kap. 4.1.3 lit. c) dargestellt - den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 27. Dezember 2004 bis zum 29. März 2005 vorgelegen. Über die während dieser Zeit - u. a. auch von der Gemeinde Nauheim - erarbeiteten und vorgelegten Stellungnahmen wird derzeit befunden.

Der Anhörungstermin soll - wie gleichfalls bereits ausgeführt - im dritten Quartal 2006 durchgeführt werden, der Planfeststellungsbeschluss soll nach der Einschät-

zung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung im Jahr 2007 ergehen.

Erst wenn der Planfeststellungsbeschluss gefasst ist und rechtlichen Bestand hat sowie vollzogen werden kann, werden die aus dem Flughafenausbau resultierenden Restriktionen verbindlich für die Kommunen. Sie "überholen" dann vorher ergangene Planungen. Gleichwohl ist rechtlich bereits jetzt eine Berücksichtigung der Planungsabsichten in dem vorstehend in Kap. 4.1.3 lit. c) benannten Rahmen nach ständiger Rechtsprechung der Obergerichte erforderlich.

Derzeit sind Aussagen zu den ggf. verbindlich werdenden Restriktionen freilich nur auf der Grundlage der Angaben der Antragstellerin in dem Planfeststellungsverfahren sowie der Gutachten möglich, die im Zusammenhang mit der Planfeststellung erarbeitet worden sind.

- bb) Im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren sowie im Rahmen des durchgeführten Mediationsverfahrens sind dabei verschiedene Gutachten hinsichtlich der zu ermittelnden Auswirkungen erarbeitet worden. In dem mit G.10.1A bezeichneten Gutachten, das vom Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) erstellt wurde, wurden die Isolinien der Mittelungspegel für die Beurteilung des Fluglärms am Tage sowie die Isolinien der Pegelhäufigkeiten für die Beurteilung des Fluglärms in der Nacht unter Berücksichtigung der von diesen Isolinien eingeschlossenen Flächen ermittelt. Zusätzlich wurden die für den Flugverkehr relevanten Immissionen an ausgewählten Nachweispunkten berechnet.

In der Studie zur Feststellung einer Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Umfeld des Flughafens Frankfurt / Main (vgl. INFRASTRUKTUR & UMWELT; Professor Böhm und Partner; Band C, Gutachten G11 Wohn- und Wohnumfeldanalyse, Stand: 25. August 2004) wird für die Gemeinde Nauheim für den Ist-Zustand 2000 sowie für den Prognosenullfall 2015 (Entwicklung des Flugverkehrs ohne Flughafenausbau) kein Handlungsbedarf für die Gemeinde Nauheim festgestellt. Für den Planungsfall 2015 (Entwicklung des Flugverkehrs einschließlich Flughafenausbau) wird für einen Teil der Wohnbevölkerung von Nauheim eine erhebliche Belästigung festgestellt. In diesem Fall kann der präventive Richtwert des Schutzziels Kommunikation nicht eingehalten werden. Betroffen sind auch insgesamt sieben Gemeinbedarfseinrichtungen (eine Altenpflegeheim einrichtung, fünf Kindergärten bzw. -tagesstätten und eine Schule). Für das Schutzziel Schlaf wird auch in einigen Baugebieten, für die mittels der Bauleitplanung Festsetzungen getroffen wurden, der kritische Toleranzwert erreicht bzw. der präventive Richtwert überschritten.

Nach dem dem Planfeststellungsantrag zugrunde liegenden Gutachten G 12.2 "Bewertung der Lärmbelastung der Anwohner des Flughafens" (vgl. Griefahn Jansen Scheuch Spreng; G 12.2 Spezieller Teil: "Bewertung der Lärmbelastung der Anwohner des Flughafens"; Dortmund, Düsseldorf, Dresden, Erlangen; Stand: 4. September 2004) sollen derzeit jedoch keine Restriktionen zu vermuten sein. Trotz einer deutlichen Zunahme der Flugbewegungen in Richtung Südwest ist danach die Ortslage Nauheim selbst nicht betroffen. Hier wird der für den Planungsfall 2015 mit 657.000 Flugbewegungen (gegenüber der Ist-Situation mit 458.731 für das Jahr 2000 und 499.000 für den Prognosenullfall für das Jahr 2015) angenommene präventive Richtwert von 62 dB(A) am Tag eingehalten, während für die Gesamtnachtzeit eine Betroffenheit von Randgebieten der Gemeinde festgestellt wird. Nach der kartografischen Darstellung (vgl. Gutachten Teil G.10) der Isophonenlinie zum Planungsfall 2015 liegt die Gemeinde Nauheim innerhalb der Lärmbereiche mit 57

dB(A) bis 59 dB(A) für den Tag und innerhalb der Lärmbereiche mit 6 x 75 dB(A) in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr sowie 8 x 71 dB(A) in der Zeit von 22.00 Uhr bis 1.00 Uhr.

Hier besteht nach der Aussage der Gutachter aufgrund der festgestellten Überschreitung des kritischen Toleranzwertes Handlungsbedarf, der jedoch nicht weiter konkretisiert wird. Dieser festgestellte Handlungsbedarf wird dann vor dem Hintergrund des durch den Flughafenbetreiber gleichzeitig mit dem Planfeststellungsantrag beantragten Nachtflugverbotes relativiert. Mit der Ausweisung eines Nacht-schutzgebietes (das die Gemeinde Nauheim nicht einbezieht) soll der Schutz der Nachtruhe auch für Bewohner der dem Flughafen benachbarten Gemeinden gewährleistet werden.

- cc) Die Antragstellerin des Planfeststellungsantrags geht hinsichtlich der Auswirkungen derzeit von einer Beeinträchtigung, jedoch nicht von einer gesundheitlichen Schädigung aus.

Die Gemeinde Nauheim hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Einwendungen gegen den Planfeststellungsantrag erhoben.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim hat dazu beantragt:

- den Planfeststellungsantrag bzw. die Planfeststellung in vollem Umfang zurückzuweisen,
- das mit der Erweiterung des Flughafens von der Antragstellerin des Planfeststellungsverfahrens, der Fraport AG, beantragte Nachtflugverbot in der gesetzlichen Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nach der Inbetriebnahme der Landebahn Nordwest auf den gesamten Flughafen auszuweiten,
- den Beginn des Baus der Landebahn erst zu genehmigen, wenn die Bestandskraft des geforderten Nachtflugverbotes rechtskräftig festgestellt worden ist.

In der Begründung zu den Einwendungen führt die Gemeinde zunächst eine Verletzung ihrer Rechte hinsichtlich der kommunalen Liegenschaften zum Wohnen sowie Einrichtungen wie Seniorenheime, Kindertagesstätten, ein Naherholungsgebiet - und hier insbesondere die Entwicklungsmöglichkeiten, aber auch die sonstigen gemeindlichen Pflichtaufgaben sowie Waldeigentum - an. In der weiteren Begründung wird weiter ausgeführt, dass es keine Erforderlichkeit des Flughafenausbaus gibt, diesem die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen und im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens sowohl materiell-rechtliche als auch formale Fehler unterlaufen sind.

So seien bspw. in der Betrachtung und Diskussion von Alternativen nur Standortalternativen, jedoch keine wirtschaftlichen Alternativen geprüft worden. Auch gegen die Prognosen zum Fluggastaufkommen wendet sich die Gemeinde, welche nach ihrer Darstellung von einem zu hohen Aufkommen ausgingen. Zudem würden hierzu keine Alternativ-Szenarien - wie bspw. der Einsatz größerer Flugzeuge - in Ansatz gebracht.

Insgesamt führt die Gemeinde Nauheim umfangreiche, durch den Flughafenausbau bedingte Beeinträchtigungen ihrer gemeindlichen Belange an. Neben der Unzumutbarkeit von Lärmimmissionen für den Bestand als auch für die gemeindliche Ortsentwicklung werden außerdem die Belange des Wald- und Naturschutzes angeführt.

b) Planfeststellungsverfahren A 380-Werft

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat nach §§ 8 ff. des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) auf den Antrag der Fraport AG Frankfurt Airport Services Worldwide (Fraport AG) vom 29. Januar 2003 in der Fassung vom 14. Juli 2004 den Plan zum Bau einer Wartungshalle insbesondere für Flugzeuge des Typs Airbus A 380 einschließlich der damit verbundenen Folgemaßnahmen festgestellt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 26. November 2004 erteilt.

Neben den eigentlichen Hochbauten für die Wartungshalle werden mit diesem Beschluss auch bauliche Erweiterungen von Flugbetriebsflächen sowie verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen ermöglicht. Es handelt sich bei allen baulichen Maßnahmen um originäre Anlagen des Flughafens im Sinne des § 8 Abs. 1 LuftVG. Das Erfordernis für diesen Ausbau wurde mit der von der Deutschen Lufthansa AG geplanten Stationierung des Airbus A 380 am Flughafen Frankfurt / Main ab September 2007 begründet.

Der im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung festgelegte Untersuchungsraum umfasst das unmittelbare Areal des Flughafens sowie hinsichtlich von immissionsrelevanten oder sonstigen Auswirkungen die Städte Frankfurt/Main, Mörfelden-Walldorf und Rüsselsheim.

Die Beurteilung der dargestellten Umweltauswirkungen ergab, dass die höchsten Auswirkungen das Schutzgut Tiere und Pflanzen betreffen. Hinsichtlich Lärmauswirkungen wurden in diesem Untersuchungsrahmen keine Auswirkungen festgestellt.

Das Gebiet der Gemeinde Nauheim und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach dem, was Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens für die Werft war, weder gebietlich noch durch Auswirkungen betroffen.

Gerichtliche Verfahren, in denen gegen den v.g. Planfeststellungsbeschluss geklagt wird, sind zur Zeit noch anhängig. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hatte die Zulässigkeit des Vorhabens im Wege einer Ausnahmeentscheidung nach Maßgabe der Vorgaben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses bejaht. Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat eine hiergegen gerichtete Klage unter dem 28. Juni 2005 im Wesentlichen abgewiesen und die Revision nicht zugelassen. Die Zulassung vorläufigen Rechtsschutzes hat er mit Beschluss vom gleichen Tage abgelehnt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 7. September 2005 (- 4 B 49.05 -) die aufschiebende Wirkung nicht angeordnet. Demzufolge ist ein Baustopp für die Airbus 380-Wartungshalle am Flughafen Frankfurt nicht erfolgt.

4.3.2 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Zone III B der "Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Hof Schönau" der Stadtwerke Mainz AG, Sitz in Mainz" vom 10. August 1984 (St Anz. 36/1984, S. 1745). In dieser Zone sind verboten:

- " a) die Abwasserversenkung, das Versenken von radioaktiven Stoffen,*
- b) das Ablagern von Stoffen mit auslaugbaren beständigen Chemikalien, z.B. Rückstandshalden von Kalibergwerken, Halden der chemischen Industrie,*

- c) *das Ablagern von Öl, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdölbohrungen, Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen und nicht sorgfältig gedichteten Gruben,*
- d) *das Errichten von abwassergefährlichen Betrieben, wenn das Wasser nicht vollständig aus dem Gebiet hinausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird."*

Anhand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht mit einer Beeinträchtigung nach Maßgabe der o. a. Schutzverordnung zu rechnen. Allerdings bedarf die Verordnung der Berücksichtigung in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Es wird deshalb ein entsprechender Hinweis auf die Verordnung in den Plan aufgenommen.

4.3.3 Risikohochwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins und in einem Risikoüberschwemmungsgebiet des Mains. Hierbei ist im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins für das Plangebiet mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,0 m bis 0,5 m und im Risikoüberschwemmungsgebiet des Mains mit einer mittleren Überflutungshöhe von 1,5 m bis 2,0 m zu rechnen

Durch eine zeichnerische Signatur wird der gemäß § 13 Abs. 3 Sätze 1 und 4 des neuen Hessischen Wassergesetzes (HWG) vom 6. Mai 2005 n.F. bestehenden Verpflichtung zur Kennzeichnung des Gebiets als Gebiet, das bei Versagen eines Deichs überschwemmt wird, nachgekommen. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen (vgl. hierzu Ziff. 7.12). Im Fall eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen (Wintereiche) an Rhein und Main in extremen Hochwassersituationen kann es ausweislich der hierzu angefertigten Kartenwerke des Regierungspräsidiums Darmstadt zu Überflutungen des Plangebiets kommen.

5 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensdurchführung

5.1 Bebauungsplanverfahren

Die Gemeinde Nauheim hat sich mit der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes dazu entschieden, die städtebauliche Entwicklung des Areals "Feldchen" zu einer neuen Ortsmitte zielgerichtet durchzuführen.

Dass in diesem Zusammenhang auch private Vorhabenträger bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes als Grundlage des Bebauungsplanes sowie zu anderen Punkten im Verfahren selbst mitbewirkt haben, ist - insbesondere in dem durch § 11 BauGB gesetzten Rahmen - ausdrücklich vom Gesetzgeber zugelassen und befürwortet worden. Die gemeindliche Bauleitplanung bewegt sich nicht abstrakt im freien Raum, so dass - wie hier - dem Planverfahren vor- und parallel geschaltete Besprechungen, Abstimmungen, Zusagen und Verträge geradezu unerlässlich sein können, um überhaupt sachgerecht planen und eine angemessene effektive Realisierung dieser Planung gewährleisten zu können.

Es ist unbeachtlich, wer das Bebauungsplanverfahren angestoßen hat bzw. welche Motive letztlich Veranlassung gegeben haben, in die Prüfung einzutreten. Maßgebend ist vielmehr das Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens. Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan muss den Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen, die sie für die Bebauungsplanung anführt. Er ist federführend sowie maß-

geblich und entscheidend inhaltlich von ihr zu entwickeln und zu beschließen, soweit darüber Beschluss gefasst werden soll.

5.2 Rechtsgrundlage

Das vorliegende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch nach dem Inkrafttreten der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB n.F.) gemäß des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) nach § 244 Abs. 2 BauGB n.F. unter Zugrundelegung der bisher geltenden Gesetzesfassung fortgeführt.

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan ist nämlich am 8. September 2000 eingeleitet worden und wird bis zum Stichtag 20. Juli 2006 abgeschlossen sein, so dass den entsprechenden Voraussetzungen des § 244 Abs. 2 BauGB genügt ist.

Gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist vorliegend keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, weil es sich nicht um ein Vorhaben i. S. des Gesetzes ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 1 UVPG in Verbindung mit Nr. 18.7 und Nr. 18.8 der Anlage 1 zu dem UVPG handelt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und wird nach den getroffenen Festsetzungen keine Nutzungen enthalten, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Vorgaben zur Umweltprüfung nach Maßgabe des mit dem 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Baugesetzbuches sind aus den gleichen Gründen gemäß der Überleitungsvorschrift des § 244 Abs. 2 BauGB n.F. hier nicht unmittelbar relevant. Materiell-rechtlich wird vorliegend allerdings allen umweltrelevanten Anforderungen, insbesondere auch in der durchzuführenden durchgeführten Abwägung, in vollem Umfang entsprochen.

5.3 Verfahrensdurchführung

5.3.1 Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim hat am 08. September 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan "Feldchen / Neue Ortsmitte" und die Durchführung des dazu notwendigen Verfahrens beschlossen.

Ebenfalls in der Sitzung am 08. September 2000 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Landschaftsplan "Feldchen" in der Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Der Wolfsberg" vom 06. September 1985 aufgehoben.

Dieser Beschluss war erforderlich, da sich der Geltungsbereich sowie die in dem damaligen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen nunmehr aufgrund weiterentwickelter Planungen der Gemeinde geändert haben. Das Verfahren der zweiten Änderung war bis zur Auslegung (02. Februar 1987 bis 04. März 1987) geführt worden.

Soweit der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit dem Geltungsbereich des bislang in Kraft befindlichen Bebauungsplanes "Der Wolfsberg" in der Fassung seiner 1. Änderung deckungsgleich ist, wird der Bebauungsplan "Der Wolfsberg" in der Fassung seiner 1. Änderung mit dem Inkrafttreten des vorlie-

genden Bebauungsplanes vollinhaltlich überlagert. Er tritt insoweit mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Plans außer Kraft. Der neue Plan soll in Zukunft die erforderlichen Festsetzungen zur künftigen planungsrechtlichen Ordnung im Gebiet enthalten. Der Bebauungsplan "Der Wolfsberg" gibt bezüglich des durch die neue Planung betroffenen Teilbereiches nicht mehr die planerische Intention wieder, welche die Gemeinde heute für das Gebiet des "Feldchen" hat.

In dem verbleibenden Teilbereich des Geltungsbereiches - außerhalb des "Feldchen" - bleibt der Bebauungsplan "Der Wolfsberg" in der Fassung seiner 1. Änderung unverändert wirksam. Gegen seine Weitergeltung nur in dem nunmehr verbleibenden restlichen Bereich bestehen rechtlich keine Bedenken.

5.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Im Rahmen der Vorbereitung des Verfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan sowie innerhalb der Investorenkonkurrenz hat die Gemeinde Nauheim am 19. September 2000 eine frühzeitige informelle Beteiligung wichtiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die schriftlich und mündlich mitgeteilten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden, soweit sie für das Bebauungsplanaufstellungsverfahren relevant waren, in den vorliegenden Bebauungsplan eingearbeitet. Die für die weitere Ausgestaltung der Entwurfsplanung maßgeblichen Stellungnahmen wurden außerdem den an der Investorenkonkurrenz beteiligten Investoren mitgeteilt.

5.3.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den Entwurf des Bebauungsplanes "Feldchen" wurde am 28. November 2000 in der Form einer Bürgerversammlung durchgeführt. In dieser wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie sich darbietende mögliche Varianten vorgestellt. Darüber hinaus wurden der Verlauf und die Ergebnisse der von der Gemeinde Nauheim durchgeführten Investorenkonkurrenz dargestellt und erläutert. Die während der Bürgerversammlung vorgebrachten Anregungen wurden, sofern sie für den vorliegenden Bebauungsplan relevant waren, berücksichtigt.

5.3.4 Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2, §§ 3 und 4 BauGB)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim hat - aufgrund einer vorhergehenden Empfehlung des zuständigen "Feldchen"-Ausschusses vom 21. Mai 2001 sowie des Hauptausschusses am 30. Mai 2001 - die öffentliche Auslegung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 31. Mai 2001 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist in der Zeit vom 18. Juni 2001 bis zum 18. Juli 2001 durchgeführt worden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgten parallel zu der Auslegung.

5.3.5 Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Die eingegangenen Anregungen wurden, soweit sie für die Inhalte der Planung relevant sind, in dem weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Nach der Auslegung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist das Verfahren seinerzeit allerdings angehalten worden, u. a. weil die damalige Investorenkonkurrenz nicht erfolgreich fortgeführt werden konnte.

Aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbarkommunen sowie denjenigen aus der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen für den vorliegenden Bebauungsplan. In ihm wird vielmehr entscheidend abgestellt auf die zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen sowie das geänderte städtebauliche Konzept. Er ist zu betrachten im "Zusammenspiel" mit dem, was zu der bauplanungsrechtlichen Thematik in ergänzenden städtebaulichen Verträgen fixiert ist.

5.3.6 Erneute Auslegung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie erneute Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB)

Sodann ist auf der Grundlage eines angepassten städtebaulichen Konzeptes das Verfahren fortgeführt worden, nachdem jedenfalls für einen Teil der beabsichtigten Bebauung - nämlich das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum - eine vollkommen neue Planung vorliegt. Dazu sind die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung nach einvernehmlicher Diskussion mit dem Gemeindevorstand an die geänderten Rahmenbedingungen bereits angepasst und geändert worden. Diese nunmehr vorliegenden Entwürfe wurden nach ihrer Beratung und Beschlussfassung am 22. Juni 2005 erneut öffentlich in der Zeit vom 15. Juli 2005 bis zum 29. August 2005 ausgelegt sowie erneut - parallel zu der Auslegung mit Schreiben vom 29. Juni 2005 - den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.

5.3.7 Veränderungen der Planung gegenüber der erneuten Offenlage

Hinsichtlich der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzungen sind folgende Änderungen gegenüber der Planfassung zur erneuten Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange in den zum Satzungsbeschluss vorgelegten Plan aufgenommen und in der Begründung entsprechend erläutert worden:

- Die Planzeichnung wurde ergänzt durch ein zusätzliches Planzeichen „vernässungsgefährdeter Bereich“ – Planzeichenerklärung Ziff. 1.7. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Die Planzeichnung wurde ergänzt durch ein zusätzliches Planzeichen „Gebiet, das bei Versagen eines Deichs überschwemmt wird“ – Planzeichenerklärung Ziff. 1.7. Darüber hinaus wurde ein zusätzlicher Hinweis – Textliche Festsetzungen Ziff. 4.2 - auf die Planzeichnung aufgebracht und die Begründung entsprechend ergänzt.
- Die Geschossflächenzahl für das SO 2 „Ladengebiet“ wurde von 2,0 auf 1,4 reduziert.
- In der textlichen Festsetzung Ziff. 1.2.1. wurde die Mindestanzahl von Stellplätzen von 128 Stellplätzen auf 120 geändert.

- Die textliche Festsetzung Ziff. 1.3.1 Dritter Spiegelstrich wurde hinsichtlich der höchstzulässigen Netto-Verkaufsfläche von 400 qm im MI präzisiert.
- In der Planzeichnung wurde ein zusätzlicher Hinweis zum Brandschutz – Textliche Festsetzungen Ziff. 4.5 - aufgenommen und die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Es wurde eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift für die Baulinie im SO 2 „Ladengebiet“ – Textliche Festsetzungen Ziff. 3.2 - hinsichtlich der Ausbildung als Brandwand aufgenommen und die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Die erfolgten Modifizierungen wurden mit denjenigen, die sie betreffen, vorab gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB abgestimmt. Sie berühren die Grundzüge der Planung nicht. Nachbarliche Belange sind nicht tangiert. Einer erneuten Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB (in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung) bedürfte es demzufolge nicht.

5.3.8 Beratung und Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss

Die Anregungen und die Stellungnahmen sind Gegenstände der Beratung und einer Beschlussempfehlung für den Gemeindevorstand, den Feldchen-Ausschuß und den Bauausschuss in ihrer Sitzung am 18. Oktober 2005 sowie für den Haupt- und Finanzausschuß am 02. November 2005. Der Gemeindevertretung sollen sie zur Beratung und Beschlussfassung zu ihrer Sitzung am 03. November 2005 vorgelegt werden.

Außerdem sind die mit der Siebte Procom Invest GmbH & Co. KG, der Projektgesellschaft der Firmen Siebte Procom Invest GmbH & Co. KG, Hamburg, und AS Projektentwicklung GmbH, Wiesbaden, geschlossenen Verträge inzwischen verbindlich geworden.

6 Zusammenfassende Erfassung und Bewertung der Gegebenheiten in Natur und Landschaft

6.1 Vorhandene Arten und Lebensgemeinschaften

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind nach dem dazu von der Gemeinde eingeholten Fachgutachten und dem ebenfalls dazu erarbeiteten Landschaftsplan (Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Feldchen / Neue Ortsmitte", Professor Dr. R.H. Beckmann, Kaiserslautern, 2001) insgesamt als arten- und strukturarm einzustufen. Neben nahezu vegetationsfreien oder vegetationsarmen Arealen bestehen auf Teilflächen ruderalisierte Säume mit Beifuß-Rainfarn-Gesellschaften sowie eine Initialverbuschung. Darüber hinaus sind vereinzelt Baum- und Gebüschgruppen vorhanden, die auf eine ehemalige gartenbauliche Nutzung hinweisen. Geschützte oder gefährdete Biotoptypen sind im Plangebiet nicht zu erkennen.

Die jährlich zwei- bis dreifache Mahd der Festwiese sowie das Befahren und die übrigen Aktivitäten am Bolzplatz schränken die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein.

Die Relevanz des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der teilweise intensiv genutzten Biotoptypen überwiegend als gering einzustufen. Die

Schutzbedürftigkeit und Empfindlichkeit dieser von intensiver Nutzung geprägten Flächen ist für die Mehrzahl der Schutzgüter ebenfalls überwiegend als gering einzuschätzen.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften			
Typ-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Naturnähe des Biotoptyps / Vorkommen gefährdeter Arten	Bedeutung für Landespflege
04.210	Baum-, Obstbaumgruppe	bedingt naturfern ohne potentiell Vorkommen gefährdeter Arten	allgemeine
09.220	ausdauernde Ruderalfluren trockener Standorte	"	"
10.210	Bodenentnahmestelle	"	"
10.520	Schwarzdecke, Pflasterung	künstlich o. pot. Vorkommen gefährdeter bzw. zurückgehender Arten	geringe
10.530	Schotter, Kies- und Sandflächen	künstlich ohne potentiell Vorkommen gefährdeter Arten	"
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	künstlich o. pot. Vorkommen gefährdeter bzw. zurückgehender Arten	"
11.221	Arten- und strukturarme Grünanlage	naturfern ohne potentiell Vorkommen gefährdeter Arten	"
11.225	Extensivrasen im besiedelten Bereich	bedingt naturfern ohne potentiell Vorkommen gefährdeter Arten	allgemeine

Tabelle 1: Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaft

6.2 Klima

Naturräumlich liegt die Gemeinde Nauheim im Hegbach-Apfelbach-Grund, dem südwestlichen Teil der rechtsrheinischen Untermainebene.

Die Gemeinde Nauheim gehört zum Klimabezirk Südwest-Deutschland, Rhein-Main-Gebiet, der als eine der mildesten Klimazonen Deutschlands gilt. Das Klima ist als kontinental und submediterran (wintermild, sommerwarm und mäßig humid) einzustufen. Die Klimacharakteristik wird stadtklimatisch, z.B. durch Wärmeinseln der Siedlungen, verstärkt sowie geländeklimatisch modifiziert. Das planare Beckenklima im Oberrheingraben bedingt generell eine Tendenz zu bioklimatisch und lufthygienisch belastenden Inversionswetterlagen.

Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 550 bis 600 ml/Jahr, das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur liegt bei 9° bis 10°.

Reliefbedingte Luftaustauschbahnen, die insbesondere während austauscharmer Hochdruckwetterlagen wirksam werden können, bestehen durch die innerörtliche, teils baulich überprägte und weitgehend ebene Lage des Plangebietes nicht. Lediglich die nordöstliche Öffnung zur freien Landschaft stellt neben den Straßen eine potentielle Schneise für Flurwindeffekte innerhalb der südlich, westlich und nördlich anschließenden Bebauung dar.

Trotz eines ausgesprochenen Strahlungsklimas auf den befestigten und überbauten Teilflächen übernehmen die vorhandenen Vegetationsbestände und Grünflä-

chen im Gebiet eine gewisse luftreinigende Funktion. Sie besitzen auch eine Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen. Mögliche Wirkungen sind durch die weitgehend abgeschirmte Insellage des Plangebietes wenig erheblich und auf die unmittelbare Umgebung beschränkt (vgl. hierzu ebenfalls: Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Feldchen / Neue Ortsmitte", a.a.O.)

Bewertung des Schutzgutes Luft und Klima			
Nr.	Erfassungseinheit	Natürlichkeitsgrad	Bedeutung für die Landespflege
04.210	Baum-, Obstbaumgruppe	Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion im Siedlungsbereich	allgemeine
09.220	ausdauernde Ruderalfluren trockener Standorte		
10.210	Bodenlagerstelle		
10.520	Schwarzdecken, Pflasterung	stark beeinträchtigter Bereich mit hohem Anteil wärmeerzeugender Flächen	geringe
10.530	Schotter, Kies- und Sandflächen		
10.710	Dachfläche, nicht begrünt		
11.221	Arten- und strukturarme Grünanlage	Bereiche mit Klimaausgleichsfunktion im Siedlungsbereich	allgemeine
11.225	Extensivrasen im besiedelten Bereich		

Tabelle 2: Bewertung des Schutzgutes Luft/Klima

6.3 Luftschadstoffe und Gerüche

Bezogen auf das Plangebiet bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich Luftverunreinigungen oder Gerüchen.

Von dem nordöstlich des Einmündungsbereiches Rüsselsheimer Straße / Berzallee gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Gemarkung Nauheim Flur 8 Flurstücke Nrn. 22 und 25/2) mit einer Rinderhaltung gehen gemäß des Gutachtens des Kuratoriums für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (KTBL), Darmstadt, vom 29. September 1997 bereits keine erheblichen Geruchsimmissionen für die dem Plangebiet gegenüberliegende Wohnbebauung an der Berzallee aus. Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes deutlich weiter von dem Emissionsort entfernt liegt als die in den Gutachten betrachteten Nutzungen, sind für das Plangebiet deshalb erst recht keine erheblichen Geruchsimmissionen zu erwarten.

Sonstige relevant werdende Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe und Gerüche sind nicht ersichtlich.

6.4 Geologie und Boden, Grundwasser, Altlasten

6.4.1 Geologie und Boden

Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht überwiegend aus versickerungsfähigen Flugsanden, stellenweise mit stauenden Deck- und Zwischenschichten und Flussschlick über Flugsand.

Die von Natur aus vorherrschenden sandigen und sandig-lehmigen Bodenarten sind im Bereich des Plangebietes durch die vorhandenen Nutzungen (wie u.a. Gebäude, Flächenbefestigungen, Bolzplatz) anthropogen überformt und großflächig verfestigt worden. Das Bodenpotential ist größtenteils im natürlichen Gefüge verändert und damit als vorbelastet einzuschätzen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind unter den versiegelten und überbauten Flächen grundlegend gestört. Sie besitzen eine nur geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Die unversiegelten Böden sind von allgemeiner sowie teilweise besonderer Bedeutung für die Landschaftspflege.

Der Boden im Plangebiet weist im derzeitigen vegetationsbedeckten Zustand gegenüber der Erosion durch Wasser und Wind keine Empfindlichkeiten auf (vgl. hierzu wiederum: Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Feldchen / Neue Ortsmitte", a.a.O.).

Bewertung des Schutzgutes Boden			
Typ-Nr.	Biotoptyp	Natürlichkeitsgrad	Bedeutung
04.210	Baum-, Obstbaumgruppe	überprägter Naturboden bzw. anthropogen entwickelter Boden	besondere
09.220	ausdauernde Ruderalfluren trockener Standorte	stark überprägter Naturboden bzw. anthropogen entwickelter Boden	allgemeine
10.210	Bodenentnahmestelle	stark überprägter Naturboden bzw. anthropogen entwickelter Boden	allgemeine
10.520	Schwarzdecke, Pflasterung	vollständig versiegelte Fläche	geringe
10.530	Schotter, Kies- und Sandflächen	Weitgehend versiegelte Fläche	geringe
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	vollständig versiegelte Fläche	geringe
11.221	Arten- und strukturarme Grünanlage	anthropogen veränderter Naturboden,	allgemeine
11.225	Extensivrasen im besiedelten Bereich	anthropogen veränderter Naturboden,	allgemeine

Tabelle 3: Bewertung des Schutzgutes Boden

6.4.2 Grundwasser

Im Plangebiet selbst sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Die in der Nähe verlaufenden Fließgewässer weisen in den für das Plangebiet relevanten Abschnitten eine Gewässergüte der Stufen II (Schwarzbach, mäßig belastet) bzw. II-III (Hegbach, kritisch belastet) auf. Der Wasserstand ist aufgrund künstlicher Vorflut (Pumpwerk Schwarzbach im Mündungsbereich des Altneckar), jahreszeitlicher

Schwankungen im Abflußregime und deshalb erforderlicher Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen im Einzugsbereich stark verändert (so z.B. der Schwarzbach im Messeler Hügeland). Diese Charakteristik wird durch die naturferne Gewässermorphologie und bauliche Prägung (s.o.) weiter verstärkt. Dementsprechend ist dieser Bachabschnitt derzeit für das Schutzgut Oberflächengewässer als gering bedeutsam einzustufen.

Bewertung des Schutzgutes Oberflächengewässer			
Nr.	Erfassungseinheit	Natürlichkeitsgrad (Güte/Wasserführung)	Bedeutung
	Lage Plangebiet zum Vorfluter (s.o.)	Vorfluter mäßig bis kritisch belastet, Gewässerführung bzw. Wasserstand völlig verändert	gering

Tabelle 4: Bewertung des Schutzgutes Oberflächengewässer

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen in einem Bereich mit einem Grundwasserflurabstand von 0,5 - 1,0 m (nach einem Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung aus dem Jahre 1979) oder von 1,5 - 2,0 m (vgl. hierzu: Arcadis Trischler & Partner, Hydrologische Erkundung und Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, Darmstadt 1998).

Von den Nutzungen im Plangebiet gehen derzeit keine Belastungen des Wasserhaushaltes und der Grundwassergüte aus. Beeinträchtigungen und Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes sind auch durch die geplante Bebauung und die Befestigung von Flächen nicht zu erwarten.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist wegen der Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung, aufgrund der vorhandenen Bodenarten, der Bodenversiegelung und Bodenverdichtung, der früheren Nutzung sowie der Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers aus landespflegerischer Sicht von allgemeiner Bedeutung (vgl. hierzu ebenfalls Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Feldchen / Neue Ortsmitte", a.a.O.).

Bewertung des Schutzgutes Grundwasser			
Nr.	Erfassungseinheit	Natürlichkeitsgrad	Bedeutung für den Naturschutz
	Plangebiet	beeinträchtigte Grundwassersituation (NLfÖ, 1994:41)	allgemeine

Tabelle 5: Bewertung des Schutzgutes Grundwasser

6.5 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aufgrund der Vornutzung keine Altablagerungsflächen oder registrierte Altstandorte bekannt. Die Grundstücke sind darüber hinaus keinem laufenden Sanierungsfall nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischen Altlastengesetz (HAltlastG) zuzuordnen (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Darmstadt, vom 22.09.2000, Az. IV/Da-43.1-100 i 06.03. (3)-Nauheim).

6.6 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die ungeordnete Nutzung als zeitweise Abstellfläche von Fahrgeschäften, Gebäude ohne hinreichende Einbindung, Rudimente des früheren Gartenbaus und der Landwirtschaft, unzureichende Straßenraumbegrünung und vor allem die Unterschiede der umgebenden Bebauung bestimmt.

Eine naturraumtypische Ausprägung ist ebensowenig feststellbar wie eine entsprechende stadträumliche, z. B. als grünordnerisch gestaltete städtische Freifläche.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild			
Nr.	Erfassungseinheit	Natürlichkeitsgrad	Bedeutung
	Plangebiet	beeinträchtigter Landschaftsbildbereich (naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist gemindert)	allgemeine

Tabelle 6: Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild

6.7 Geräusche

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch einwirkende Geräuschimmissionen beeinträchtigt. Es handelt sich hierbei um den Fluglärm, der vor allem durch den Rhein-Main-Flughafen in Frankfurt/Main anfliegende sowie von ihm abfliegende Flugzeuge verursacht wird (vgl. zu dessen rechtlicher Bewertung und zur Einbeziehung in das vorliegende Planverfahren die Ausführungen in den vorstehenden Kapiteln 4.1.3 sowie 4.3.1), die Straßenverkehrsgeräusche von den umliegenden Straßen, insbesondere der Rüsselsheimer Straße, der Waldstraße und der Berzallee (vgl. dazu die Ausführungen in dem nachfolgenden Kapitel 7.9), sowie um Geräusche, die von den Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen in den geplanten Sondergebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgehen werden oder ihnen zuzurechnen sind (vgl. dazu nachfolgend Kapitel 7.1.3).

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die zentralen Bereiche der geplanten Neuen Ortsmitte unmittelbar südlich der Rüsselsheimer Straße werden gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Sondergebiete (SO) sowie gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Sondergebiete ist dabei unterschiedlich. Sie werden differenziert als Sondergebiet SO 1 "Kultur- und Musikhalle" und Sondergebiet SO 2 "Ladengebiet" zeichnerisch festgesetzt.

Die südlich an die vorgenannten Baugebiete anschließenden Bereiche des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7.1.1 Sondergebiet SO 1 "Kultur- und Musikhalle"

Die zentrale Grundstücksfläche, auf der die geplante Kultur- und Musikhalle im Nordwesten des Plangebietes errichtet werden soll, wird gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als Sondergebiet SO 1 "Kultur- und Musikhalle" zeichnerisch festgesetzt.

Die Fläche dieses Sondergebietes wird im Nordosten durch die Rüsselsheimer Straße sowie im Westen durch den Straßenzug der Waldstraße begrenzt. Im Süden und Osten grenzt sie unmittelbar an die geplante Freifläche des Marktplatzes an.

Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 dient aufgrund seiner Zweckbestimmung der Unterbringung der geplanten Kultur- und Musikhalle.

- | | |
|-------|--|
| 1. | Art der baulichen Nutzung |
| 1.1 | Sondergebiet SO 1 |
| 1.1.1 | <p>Es wird gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO ein Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Musikhalle" festgesetzt:</p> <p>Das Sondergebiet "Kultur- und Musikhalle" dient der Errichtung einer Kultur- und Musikhalle zur Unterbringung von Räumen, Anlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe zur Durchführung kultureller, musikalischer, sonstiger unterhaltender und gemeindlicher Veranstaltungen, Tagungen und Feierlichkeiten sowie zur Durchführung von Veranstaltungen von Vereinen.</p> <p>Es dient darüber hinaus zur Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft sowie von Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur der Kultur- und Musikhalle einschließlich diesen Hauptnutzungen dienenden Nebenanlagen, wie Übungsräumen, Werkstatträumen, Betriebs- und Lagereinrichtungen. Schließlich dient es der Unterbringung von Flächen und Einrichtungen für die Anlieferung zu der Kultur- und Musikhalle einschließlich von Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen, deren Zu- und Abfahrten sowie Verkehrs- und Rangierflächen.</p> |
| 1.1.2 | <p>In dem Sondergebiet SO 1 ist zulässig die Errichtung einer Kultur- und Musikhalle mit Räumen, Anlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe</p> <ul style="list-style-type: none">- zur Durchführung von kulturellen, musikalischen, sonstigen unterhaltenden und gemeindlichen Veranstaltungen, Tagungen und Feierlichkeiten sowie von Veranstaltungen von Vereinen,- zum Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft,- zur Installierung von Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur der Kultur- und Musikhalle,- zur Installierung der den vorstehend genannten Hauptnutzungen dienenden Nebenanlagen, wie Übungsräumen, Werkstatträumen, Betriebs- und Lagereinrichtungen. |

- 1.1.3 In dem Sondergebiet SO 1 sind weiterhin zulässig:
- Flächen und Einrichtungen für die Anlieferung zu der Kultur- und Musikhalle (einschließlich von Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen), deren Zu- und Abfahrten sowie Verkehrs- und Rangierflächen,
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
- 1.1.4 Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- 1.1.5 Unzulässig in dem Sondergebiet SO 1 sind andere Nutzungen, insbesondere:
- Vergnügungsstätten,
 - Stellplätze und Garagen.

Durch die vorgenannten textlichen Festsetzungen wird die im Bereich der Rüsselsheimer Straße / Waldstraße geplante Kultur- und Musikhalle planungsrechtlich gesichert. Durch die Errichtung und den Betrieb der Halle sollen insbesondere das kulturelle, das musikalische und unterhaltende Angebot in der Gemeinde Nauheim gefördert und weiterentwickelt sowie angemessene Räumlichkeiten für Tagungen und Feierlichkeiten geschaffen werden. Die Möglichkeit, in der Kultur- und Musikhalle auch Veranstaltungen von Vereinen durchzuführen, ist durch die Festsetzung gewährleistet.

Darüber hinaus soll ermöglicht werden, in der Kultur- und Musikhalle gemeindliche Veranstaltungen - wie beispielsweise Sitzungen der Gemeindevertretung, von Ausschüssen, Bürgerversammlungen und Versammlungen politischer Gremien der Gemeinde Nauheim - durchzuführen.

Die Gemeinde Nauheim trägt mit der Errichtung und dem Betrieb der Kultur- und Musikhalle ihrer Aufgabe Rechnung, nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie gemäß § 19 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit für ihre Einwohner die erforderlichen kulturellen Einrichtungen bereitzustellen.

Die Festsetzung als Sondergebiet ist für die Kultur- und Musikhalle im vorliegenden Rahmen gerechtfertigt und geboten. Denn durch die Zusammenfassung der konkret zugelassenen Nutzungen in einem abgegrenzten Bereich des "Feldchen"-Arealen erhält dieses sein eigenes Gepräge (vgl. zu der Angemessenheit einer solchen Festsetzung in einem derartigen Fall allgemein: Fickert/Fieseler, BauNVO, § 11, Rdnr. 4). Darüber hinaus handelt es sich bei der Kultur- und Musikhalle um eine zentrale Einrichtung der Gemeinde Nauheim (vgl. zu dieser Thematik im Allgemeinen ebenfalls: Fickert/Fieseler, BauNVO, § 6, Rdnr. 14). Die Erforderlichkeit zur und die Angemessenheit der Festsetzung eines Sondergebietes für die Kultur- und Musikhalle sind damit hinreichend gegeben.

Innerhalb des als Sondergebiet SO 1 festgesetzten Gebietes sind andere Nutzungen, insbesondere Vergnügungsstätten sowie Stellplätze und Garagen, nicht zulässig:

Vergnügungsstätten werden vor allem aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie deshalb nicht zugelassen, weil sie mit dem Gebietscharakter, der durch die Realisierung der festgesetzten Nutzungen in besonderer Weise geprägt werden soll (z.B., was die Durchführung kulturell hoch stehender Veranstaltungen angeht), nicht in Einklang zu bringen sind.

Stellplätze und Garagen sind aus städtebaulichen Gründen sowie zur Gewährleistung des Verkehrsflusses in dem Einmündungsbereich Rüsselsheimer Straße / Waldstraße in dem festgesetzten Sondergebiet SO 1 nicht erwünscht und werden deshalb nicht zugelassen.

Die aufgrund der geplanten Nutzung bauordnungsrechtlich sowie nach den betreffenden Regelungen der Gemeinde erforderlichen Stellplätze für die Kultur- und Musikhalle sowie deren Zugänglichkeit werden außerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 1 in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar und zu dem Zeitpunkt, zu dem sie später benötigt werden durch vertragliche Regelungen zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde Nauheim gesichert und bereitgestellt. Die rechtlich bindende Festlegung dahingehend erfolgt zu gegebener Zeit in dem für die Kultur- und Musikhalle durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren.

Hinsichtlich des Zu- und Abfahrtsverkehrs zu der Kultur- und Musikhalle sind keine grundlegenden Auswirkungen zu erwarten. Die Straßen, über welche die Zu- und Abfahrten insbesondere zu der Stellplatzanlage für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum an der Berzallee erfolgen werden, sind genügend leistungsfähig.

Eine unmittelbare verkehrliche Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr von der Rüsselsheimer Straße aus, die unter Umständen Probleme für den Verkehrsfluss auf dieser Straße aufwerfen könnte, ist nicht vorgesehen und kommt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Betracht.

Durch die an der Waldstraße geplante Anlieferung der Kultur- und Musikhalle ist aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum Einmündungsbereich der Rüsselsheimer Straße zwar mit Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrsflusses auf dieser Straße zu rechnen. Es handelt sich jedoch nur um wenige, allein jeweils einen kurzen Zeitraum erfordernde An- und Abfahrten, die dort abzuwickeln sein werden, so dass sich bezüglich der Aufrechterhaltung des Verkehrsflusses keine durchgreifenden Probleme ergeben werden. Die Anlieferung ist deshalb in dem geplanten und zeichnerisch in dem Bebauungsplan festgesetzten Bereich als möglich festgesetzt worden.

Die Festsetzung der Kultur- und Musikhalle unter Einräumung von Spielräumen, wie die Errichtung im einzelnen erfolgen soll, kann vorgenommen werden, obwohl die Gemeinde als Eigentümerin des Grundstücks deren Bau ggf. erst später durchzuführen beabsichtigt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Rechtssinne um eine sog. Angebotsplanung. Sie kann vollzogen werden, muss es aber nicht oder jedenfalls erst zu gegebener Zeit. In jedem Fall handelt es sich bei der vorliegenden um eine generell durchführbare Planung.

7.1.2 Sondergebiet SO 2

Gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO wird für die Fläche des geplanten Verbrauchermarktes mit Ladengeschäften ein Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestim-

mung "Ladengebiet" zeichnerisch festgesetzt. In diesem sollen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie weitere Läden und sonstige Einrichtungen angesiedelt werden.

Dieses Sondergebiet liegt unmittelbar am verkehrlich neu gestalteten Einmündungsbereich der Rüsselsheimer Straße in die Berzallee. Südlich der Sondergebietsfläche schließt sich die geplante Wohnbebauung an.

Das festgesetzte Sondergebiet dient darüber hinaus der Unterbringung einer Stellplatzanlage für die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze.

1.2 Sondergebiet SO 2

1.2.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO ein Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" festgesetzt:

Das Sondergebiet "Ladengebiet" dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie nicht störenden Handwerks- und/oder Gewerbebetrieben verschiedener Art und Größe, Schank- und Speisewirtschaften und – in dem dafür festgesetzten Teil-Sondergebiet – einer ebenerdigen Stellplatzanlage mit mindestens 120 Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten. Es dient darüber hinaus der Unterbringung von Räumen für freie Berufe sowie von Räumen für Verwaltungen und für sonstige Büro- und Praxisräume, von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie der haustechnischen Infrastruktur des Ladengebietes, von Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie von Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung des Ladengebietes einschließlich von Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten.

1.2.2 In dem Sondergebiet SO 2 sind zulässig:

- ein Verbrauchermarkt sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe mit einer Netto-Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 qm,
- Dienstleistungs- und nicht störende Handwerks- sowie Gewerbebetriebe,
- Räume für freie Berufe sowie Räume für Verwaltungen und für sonstige Büro- und Praxisräume,
- ausschließlich in dem dafür gesondert festgesetzten Teil-Sondergebiet "Stellplatzanlage" eine ebenerdige Stellplatzanlage mit mindestens 120 Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten.

1.2.3 In dem Sondergebiet SO 2 sind weiterhin zulässig:

- Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie der haustechnischen Infrastruktur des Ladengebietes,
- Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Flächen und Einrichtungen zur Warenanlieferung zu dem Ladengebiet (einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen) und deren Zu- und Abfahrten,
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

1.2.4 Unzulässig in dem Sondergebiet SO 2 sind andere Nutzungen, insbesondere:

- (Einzel-) Stellplätze und (Einzel-) Garagen

1.2.5 Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig, auch insoweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität sind nur an der zeichnerisch dafür festgesetzten Stelle zulässig.

Durch die vorgenannte textliche Festsetzung wird das im Bereich der "Neuen Ortsmitte" Rüsselsheimer Straße / Waldstraße/Berzallee geplante Sondergebiet SO 2 "Ladengebiet" planungsrechtlich gesichert.

An dem neu zu schaffenden zentralen Marktplatz in Nauheim sollen dadurch (direkt in der Nähe der an diesen ebenfalls angrenzenden, zentral gelegenen, allseits leicht erreichbaren Kultur- und Musikhalle als dem neuen kulturellen Mittelpunkt von Nauheim) - in Ergänzung und im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Einkaufszentrum "Wolfsberg" auf der gegenüberliegenden Seite der Rüsselsheimer Straße - Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe, Dienstleistungseinrichtungen, Räume für freie Berufe, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Gaststätten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen, um keine Stellplatzprobleme erwachsen zu lassen, auf einer ebenfalls zu errichtenden Stellplatzanlage die notwendigen Stellplätze für die neuen Einrichtungen bereitgestellt werden. Insgesamt geschieht dies mit der Zielsetzung, das gesamtgemeindliche Gefüge der Gemeinde Nauheim zu stärken und es an der Nahtstelle zwischen dem alten Ortsteil und demjenigen, in dem sich vorzugsweise Neubauten finden, zu verbinden.

7.1.3 Mischgebiet MI

Die Fläche südlich des geplanten Marktplatzes wird für die vorgesehene Nutzung zur Ermöglichung der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.3 Mischgebiet (MI)

1.3.1 In dem Mischgebiet sind zulässig:

- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss (OG),
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Netto-Verkaufsfläche von 400 qm, wobei eine Gesamt-Obergrenze von 400 qm Netto-Verkaufsfläche in dem Mischgebiet nicht überschritten werden darf, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der Mischung an Nutzungen soll in Anlehnung an den durch die Sondergebiete geprägten zentralen Bereich zur Vielfalt und Lebendigkeit des Standortes beigetragen werden. Insbesondere die Wohnnutzung oberhalb des Erdgeschosses kann einen nicht unerheblichen Beitrag zur Belebung des künftigen Ortszentrums in den Stunden außerhalb von Ladenöffnungszeiten leisten.

1.3.2 In dem Mischgebiet nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

(§ 1 Abs. 5 und Abs. 7 Nr. 1 BauNVO).

1.3.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem Mischgebiet werden:

- Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3.4 Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen ist, ebenso wie in den festgesetzten, unmittelbar benachbarten Sondergebieten, dadurch begründet, dass sie aufgrund des Verkehrsaufkommens sowie von Beeinträchtigungen des Gebietscharakters im Fall der Vergnügungsstätten nicht mit den höherwertigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete in Einklang zu bringen sind. Insbesondere werden sie aber auch aufgrund ihres ansonsten regelmäßig erheblichen Platzbedarfes sowie des z.T. erheblichen Zu- und Abfahrtverkehrs nicht zugelassen, wobei letzteres gerade bezüglich der Vergnügungsstätten für die Nachtzeit gilt, weil diese während der Nachtstunden gemeinhin am höchsten frequentiert sind.

Die Beschränkung dahingehend, Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses in dem zugelassenen Wohn- und Geschäftshaus etablieren zu dürfen, erfolgt im

Hinblick auf die städtebaulich angestrebte Nutzungs-Durchmischung in dem betreffenden Bereich des Baugebietes. Außerdem geschieht sie, um Bewohner von Wohnungen nicht Lärmeinwirkungen auszusetzen, die nicht mehr als hinzunehmend eingestuft werden könnten.

Die Begrenzung des zulässigen Einzelhandels auf eine Netto-Verkaufsfläche von nicht mehr als 400 qm erfolgt deshalb, weil nur eine solche Größenordnung im Rahmen des regionalplanerisch bewilligten "Gesamt-Kontingent" für das Feldchen zur Verfügung stehen und von diesen bereits 2.500 qm für das Sondergebiet "verbraucht" wurden (vgl. dazu auch Kap. 7.1.2).

Anlagen für Verwaltungen sind u.a. deshalb als zulässig festgesetzt worden, weil - alternativ zu Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen - in dem Sondergebiet SO 2, wie vorstehend dargestellt, die Etablierung eines Bürgerbüros innerhalb des Wohn- und Geschäftshauses ermöglicht werden soll.

7.1.4 Betriebe des Einzelhandels in dem Sondergebiet SO 2 sowie in dem Mischgebiet

- a) Soweit mit der vorgenannten Festsetzung eine Netto-Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.900 qm innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 2 und des Mischgebietes in Übereinstimmung mit den v.g. Festlegungen der Regionalversammlung Südhessen und des Regierungspräsidiums Darmstadt zugelassen wird, ist dieses sowohl landes-/regionalplanerisch (bezogen auf überörtliche Auswirkungen) als auch städtebaurechtlich (insoweit bezogen auf das Gebiet der Gemeinde Nauheim) nicht nur unbedenklich, sondern erstrebenswert:

In einem erläuternden Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 07.09.2000, der Gemeinde Nauheim zugegangen am 12.09.2000, heißt es ergänzend zu dem Bescheid vom 23.08.2000:

"... zu o.g. Vorhaben bestehen, nachdem die Regionalversammlung der Abweichung vom Regionalen Raumordnungsplan Südhessen zugestimmt hat, keine regionalplanerischen Bedenken. Ich bitte jedoch zu beachten, dass sie dies mit dem Hinweis getan hat, dass neben einem Verbrauchermarkt und einem Lebensmittel-discounter mehrere kleinere Geschäfte (von jeweils 50-350 qm Verkaufsfläche) realisiert werden sollen (s. Protokoll der HPA-Sitzung vom 09.06.2000)."

Der zur Zeit zur Errichtung vorgesehene Verbrauchermarkt, hinsichtlich dessen der Vorhabenträger, der das Gesamtprojekt im Plangebiet verwirklichen soll, Verträge mit zumindest potenziellen Anker-Mietern inzwischen bereits abgeschlossen hat, wird voraussichtlich eine Netto-Verkaufsfläche von rd. 2.000 qm haben. Diese Größe ist für einen Verbrauchermarkt, der die vorgesehene Leistungsfähigkeit und das angestrebte vielfältige Angebot bieten soll, unabdingbar notwendig. Ein Einzelhandelsunternehmen mit Vollversorgungs- und Frischeangeboten, dessen Ansiedlung hier nach Maßgabe des im ergänzend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag Geregelt vorgesehen wird, benötigt i. d. R. mindestens eine solche Größe, weil es erfahrungsgemäß rund 20.000 Artikel führt.

Um zusätzlich, wie von der Regionalversammlung befürwortet, noch einige kleinere Geschäfte ansiedeln zu können, ist die weitergehende "Aufstockung" des Flächenangebots für Einzelhandel hinsichtlich der regionalplanerischen Festlegungen ermöglicht worden.

Es zeichnet sich dabei ab, dass die Besiedlung dieser Einzelhandelsflächen mit Läden erfolgen kann, die im Wesentlichen ausschließlich den örtlichen Bedarf der

Nauheimer Bevölkerung decken werden. Auswirkungen auf das Handelsgefüge benachbarter Städte und Gemeinden sind durch die Ansiedlung dieser kleinen Ladengeschäfte demzufolge nicht zu erwarten.

- b) Schließlich ist zu der durch den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 18. Mai 2001 vorgenommenen Modifizierung zu dem zunächst ergangenen Bescheid des Regierungspräsidiums vom 23. August 2000 mit der (danach erfolgten) Benennung von 2.500 qm Netto-Verkaufsfläche im Verhältnis zu der jetzt festgesetzten Netto-Verkaufsfläche von 2.900 qm festzustellen, dass dadurch, wenn überhaupt, jedenfalls keine wesentliche Vergrößerung des Einkaufsflächenvolumens in Nauheim insgesamt zustande kommt - schon gar nicht eine solche, die negative Auswirkungen auf die Potentiale bezüglich der Nachbarstädte und Gemeinden hätte. Denn wenigstens zu einem großen Teil handelt es sich um ein Verkaufsflächenvolumen, das anderweitig in der Ortslage der Gemeinde Nauheim inzwischen bereits weggefallen ist. So sind allein in jüngerer Zeit wiederum Verluste von Verkaufsflächen - z.B. infolge von Ladenschließungen und Umwandlungen von Ladenlokalen in Wohnraum - festzustellen:

- Königstädter Straße 3 - 5: 180 qm waren genehmigt, sie sind nicht realisiert worden, sondern werden jetzt anderweitig genutzt,
- Bahnhofstraße 3: 70 qm Verkaufsfläche sind entfallen und werden anderweitig genutzt,
- Bahnhofstraße 33: 100 qm Verkaufsfläche, die von einer Bäckerei und einem Café genutzt wurden, sind entfallen,
- Bahnhofstraße 10: 70 qm Verkaufsfläche sind aufgegeben worden und werden als Wohnraum genutzt,
- Königstädter Straße 16: die 65 qm große Verkaufsfläche ist aufgegeben worden und wird nunmehr in anderer Art und Weise genutzt.

Die Regionalversammlung Südhessen hat dementsprechend in ihrer Sitzung vom 18. Mai 2001 der Erweiterung der Verkaufsflächenbegrenzung von 2.500 qm auf 2.900 qm zugestimmt.

- c) Durch die festgesetzte Netto-Verkaufsfläche in einer Größe von insgesamt 2.900 qm sind im Rahmen einer Gesamtbetrachtung insgesamt gesehen keine i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO relevanten Auswirkungen

- auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich (innerorts und außerorts),
- auf die Versorgungsbereiche in der Gemeinde,
- auf das Orts- und Landschaftsbild und/oder
- auf den Naturhaushalt

zu erwarten. Hierzu gilt, soweit dazu Aussagen nicht bereits in den vorstehenden Darlegungen enthalten sind:

Durch die Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan sowie ergänzend die zu treffenden Vereinbarungen in dem vor einem eventuellen Satzungsbeschluss dazu abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag i.S.d. § 11 BauGB und in dem außerdem noch zwischen der Gemeinde als jetziger Grundstückseigentümerin

und dem Vorhabenträger als künftigem Grundstückseigentümer zu vereinbarenden privatrechtlichen Grundstückskaufvertrag wird infolge entsprechender Regelungen gewährleistet werden, dass sich die Ladengeschäfte von ihrem äußeren Erscheinungsbild her in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern. Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwachsen nicht.

Die infrastrukturelle Einbindung, was Ver- und Entsorgung angeht, ist dadurch gewährleistet, dass bezüglich der erforderlichen Kapazitäten problemlos an die bestehenden Netze angeschlossen werden kann. Negative Auswirkungen auf den Verkehr ergeben sich nicht. Die Straßen, über welche die Zu- und Abfahrten erfolgen werden, sind genügend leistungsfähig, um den zusätzlichen Verkehr, der durch die zu schaffenden Verkaufsflächen ausgelöst wird, aufzunehmen. Verbindungen für den Kraftfahrzeugverkehr von der Rüsselsheimer Straße, die u.U. Probleme aufwerfen könnten, sind nicht vorgesehen und kommen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Betracht.

Zufahrten und Stellplätze sind ausreichend vorhanden bzw. können rechtzeitig bereitgestellt werden. Mehraufwendungen der Gemeinde in einer gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO relevanten Art werden dadurch nicht ausgelöst, da die Stellplätze aufgrund vor einem eventuellen Satzungsbeschluss zu schaffender vertraglicher Sicherungen durch den Vorhabenträger finanziert, rechtzeitig errichtet, betrieben und unterhalten werden.

Für die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Nauheim entstehen keine negativen, sondern - wie vorstehend schon dargestellt - positive Auswirkungen. Die Läden sollen in einer integrierten Lage an einer zentralen Stelle errichtet werden, an der aus städtebaulichen Gründen künftig eine Stärkung und ein Ausbau von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ausdrücklich gewünscht sowie angestrebt werden. Hierdurch sollen eine angesichts der Größe und Einwohnerzahl Nauheims unerwünschte Zersplitterung der Handelseinrichtungen sowie die bislang zu beobachtende Abwanderung und Schließung von Ladengeschäften zukünftig vermieden oder doch zumindest gemildert werden. Die verbrauchernahe Ansiedlung der Betriebe ist infolge ihrer integrierten Lage gewährleistet. Es kann davon ausgegangen werden, dass zu einem - wenn sicherlich auch kleineren - Teil lediglich die "Übernahme" derzeit an anderen Stellen in der Ortslage bereits jetzt brachgefallener Verkaufsflächen erfolgen und ansonsten nur eine heutigen Ansprüchen genügende Erweiterung in der "Neuen Ortsmitte" erfolgen wird. Diese übersteigt ansonsten "kritische" Größenordnungen zusätzlicher Nettoverkaufsflächen nicht.

- d) Die in dem Sondergebiet SO 2 zugelassenen weiteren Nutzungen - neben den Einzelhandelsbetrieben mit den diesen zugeordneten Verkaufsflächen - sind ebenfalls unproblematisch. Ihre Ansiedlung wird zu einer Stärkung der Mittelpunktfunktion, die das "Feldchen" für Nauheim zukünftig haben soll, beitragen. Dies gilt auch für das mit der festgesetzten Zulässigkeit von Anlagen für die Verwaltung beispielsweise dort zur Ansiedlung mögliche Bürgerbüro, durch dessen Errichtung in diesem Gebietsteil die angestrebte Multifunktionalität des Standortes weiter gestützt werden kann -gleichgültig, ob dessen Ansiedlung aktuell erfolgen soll oder nicht.

Dass von den anzusiedelnden Betrieben Immissionen nicht in einem nicht hinnehmbaren Maß auf die Umgebung einwirken - insbesondere, dass es nicht zu inakzeptablen Geräuschauswirkungen kommt - ist dadurch sichergestellt, dass nur nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Im übrigen wird (vgl. dazu das nachfolgende Kapitel 7.1.6) durch die Festsetzung von flächenbe-

zogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln gewährleistet, dass nicht mehr an Geräuschemissionen von dem Gelände ausgehen darf, als dort als vertraglich angesehen wird.

7.1.5 Verkehrserschließung für die Sondergebiete und das Mischgebiet

- a) Das geplante Ladengebiet ist durch die unmittelbar angrenzende Rüsselsheimer Straße im Norden sowie die Berzallee im Osten und die Waldstraße im Westen begrenzt.

Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Rüsselsheimer Straße ist gemäß den Vorgaben der zuständigen Behörde eine direkte Anbindung des geplanten Ladengebietes über diese Straße nicht möglich. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgabe nach Abwägung, indem zur Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der Rüsselsheimer Straße in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten sowie keine Anlieferungsmöglichkeiten zugelassen werden. Negative Auswirkungen in Bezug auf die Rüsselsheimer Straße sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben daher nicht zu erwarten.

Die Zu- und Abfahrt zu der geplanten Stellplatzanlage sowie die Anlieferung des Verbrauchermarktes erfolgen allein von der Berzallee aus. Die Ein- und Ausfahrt zu der Stellplatzanlage sowie der Anlieferungszone des Verbrauchermarktes werden dabei so geplant, dass der für den Einfahrtsbereich von den zuständigen Stellen geforderte und als ausreichend bestätigte Mindestabstand von 40 m von dem Einmündungsbereich der Berzallee in die Rüsselsheimer Straße hinreichend berücksichtigt wird. Damit werden Probleme wegen eines möglichen Rückstaus des Verkehrsaufkommens auf der Berzallee sowie im Einmündungsbereich der Rüsselsheimer Straße von vornherein vermieden.

Die Anlieferung zu Ladengeschäften im Bereich des Marktplatzes erfolgt über die Waldstraße. Das Befahren des Marktplatzes zur Anlieferung ist möglich.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist unmittelbar angrenzend an den Verbrauchermarkt eine ebenerdige Stellplatzanlage mit insgesamt mindestens 120 Stellplätzen geplant und nach der erfolgten Festsetzung zulässig.

Die bauordnungsrechtlich für den Verbrauchermarkt und die Ladengeschäfte erforderlichen Stellplätze sind auf diese Weise in ausreichendem Umfang innerhalb des Sondergebietes SO 2 städtebaurechtlich zulässig zu errichten. Ihre Errichtung kann im Baugenehmigungsverfahren verbindlich gesichert werden.

Mit einer erfolgten Detaillierung der Planung für den Verbrauchermarkt und seiner Stellplatzanlage werden Lösungen aufgezeigt, die durch konzeptionelle Änderungen der Anordnung der Stellplätze, insbesondere durch den Wegfall von Stellplätzen im Bereich des Übergangs zu dem Bereich des Marktplatzes, städtebaulich erhebliche Verbesserungen erreicht. Der sogenannte Übergangsbereich zum Marktplatz kann dadurch „offener“ gestaltet werden und der Blick von Süden in Richtung Kultur- und Musikhalle wird geöffnet. Darüber hinaus wird die Erschließung städtebaulich großzügiger und fußgängerfreundlicher gestaltet.

Die möglicherweise zu erreichende zeitweise Zugänglichkeit der privaten Stellplatzanlage für die Nutzer der Kultur- und Musikhalle nach deren Errichtung soll durch vertragliche Regelungen in dem erforderlichen Umfang vereinbart werden. Ansonsten werden zum Zeitpunkt der Errichtung der Kultur- und Musikhalle auf in fußläufiger Entfernung gelegenem Grundbesitz in genügender Anzahl ebenerdige Stellplätze durch die Gemeinde bereitgestellt werden können. Die erforderliche Absi-

cherung wird in dem Baugenehmigungsverfahren für die Kultur- und Musikhalle erfolgen.

- b) Die verbindliche rechtliche Absicherung und die Verortung der Stellplatzanlage innerhalb des Sondergebietes SO 2 erfolgen in der Art und Weise, dass dafür ein Teil-Sondergebiet festgesetzt wird.

Dies ist erforderlich, weil wegen der Regelung in § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in dem vorliegenden gegebenen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - anders als bezüglich der Baugebiete nach §§ 2-9 BauNVO - die Differenzierungsinstrumente des § 1 Abs. 4 BauNVO keine Anwendung finden können.

Die Festsetzung eines Teil-Sondergebietes innerhalb eines Sondergebietes ist demgegenüber gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO rechtlich zulässig (vgl. insoweit deutlich Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 11, Rdnr. 9, und § 1, Rdnr. 73, unter Hinweis auf Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), Urteil vom 7. September 1984 - 4 N 3.84 -, Baurechtssammlung (BRS) 42 Nr. 55, sowie Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 9, Rdnr. 79, wo zusätzlich auf die Festsetzungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB abgestellt wird).

7.1.6 Flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel für die Sondergebiete und für das Mischgebiet

1.4 Flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel für die Sondergebiete und für das Mischgebiet

1.4.1. In dem Sondergebiet SO 1 "Kultur- und Musikhalle", dem Sondergebiet SO 2 "Ladengebiet", in dem Teil-Sondergebiet zu dem Sondergebiet SO 2 "Stellplatzanlage" sowie in dem Mischgebiet MI sind nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten, der in der Planzeichnung in dem für das jeweilige Baugebiet eingezeichneten Baufeld jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone jeweils angegeben ist, wobei der Wert nach dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist.

- Für jeden Betrieb, jede Anlage und jede Einrichtung in dem jeweiligen Baugebiet, für welchen/welche die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb, von der Anlage oder von der Einrichtung ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des jeweiligen Baugebietes, für das die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technische(n) Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503)) erzeugen, als er dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter des jeweiligen Teilbereiches, für den die Festsetzung gilt, der festgesetzte Schalleistungspegel $L_{w,r}$ abgestrahlt würde.

- | | |
|-------|--|
| 1.4.2 | In dem Sondergebiet SO 1 "Kultur- und Musikhalle" sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von 47/57 dB(A)/qm in der Nacht/am Tag nicht überschreiten. |
| 1.4.3 | In dem Sondergebiet SO 2 "Ladengebiet" sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von 40/50 dB(A)/qm in der Nacht/am Tag nicht überschreiten. |
| 1.4.4 | In dem Teil-Sondergebiet zu dem Sondergebiet SO 2 "Stellplatzanlage" sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von 47/57 dB(A)/qm in der Nacht/am Tag nicht überschreiten. |
| 1.4.5 | In dem Mischgebiet MI sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel von 40/50 dB(A)/qm in der Nacht/am Tag nicht überschreiten. |

In den jeweiligen Sonder- und Teil-Sondergebieten sowie in dem Mischgebiet sind nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den jeweils festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in der Nacht und am Tag nicht überschreiten.

- a) Mit den sich darüber verhaltenden, vorstehend wiedergegebenen Festsetzungen wird das von dem dazu von der Gemeinde eingesetzten Gutachter (IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth; Bericht Nr. va-he-01.1878 vom 30. Mai 2005) empfohlene Lärmschutzkonzept zum Schutz der umliegenden - vor allem der zukünftig südlich der Sondergebiete gelegenen - Wohnbebauung nach Abwägung durch die Gemeinde - insbesondere unter den nachfolgend behandelten Aspekten - rechtlich umgesetzt.

In dem Gutachten ist hinsichtlich der Situation betreffend die festgesetzten Sondergebiete mit der Kultur- und Musikhalle, dem Ladengebiet sowie der Stellplatzanlage untersucht worden, welche maximalen Geräuschkontingente - fixiert durch flächenbezogene Schalleistungspegel - im Hinblick auf die geplante und bestehende Nachbarschaft zugelassen werden können. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet sind im Zusammenhang damit keine Festsetzungen erforderlich und nach den Ausführungen des Gutachters auch nicht üblich.

Es wurde untersucht, "welche maximalen Geräuschkontingente - fixiert durch flächenbezogene Schalleistungspegel - sowohl für die Musikhalle als auch für das Ladengebiet (einschließlich Stellplatzanlage) als auch für den Bereich Bürgerbüro (mit Parkplatz) im Hinblick auf die geplante Wohn-Nachbarschaft zugelassen werden können."

Zu den Emissionsquellen in den festgesetzten Sondergebieten führt der Gutachter nach der Aktualisierung der städtebaulichen Vorgaben aus:

"Es ergeben sich zu unseren bisherigen Ausführungen (IBAS-Bericht-Nr. 01.1978/3 v. 06.03.2001) nahezu identische Ergebnisse. Gemäß Anlage 2 führt der Ansatz mit $L_w = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ entsprechend einem GE nach DIN 18005, Pkt: 5.2.3, zu deutlichen Pegelüberschreitungen. Es wird eine Emissionskontingentierung erforderlich!"

Die L_w -Ansätze gemäß Anlage 3.1 (Tagzeit) bzw. Anlage 3.2 (Nachtzeit) führen zur Nachtzeit gerade zur Einhaltung der Orientierungswerte im WA-Gebiet, zur Tagzeit wurde ein Vorhaltemaß berücksichtigt und der Tagesorientierungswert wird sicher eingehalten.

Den Geräuschemittenten (Musikhalle, EKZ, Stellplatzanlage), welche bei den schalltechnischen Berechnungen entsprechend DIN ISO 9613-2 als Flächenschallquellen in Ansatz gebracht wurden, wurden danach folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet:

immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w

- SO 1 Musikhalle: $L_w = 47 / 57 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts / tags
- SO 2 Ladengebiet: $L_w = 40 / 50 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts / tags
- SO 2 Ladengebiet $L_w = 47 / 57 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts / tags / Stellplatzanlage:
- MI Bürgerbüro: $L_w = 40 / 50 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts / tags

Dies entspricht in etwa folgenden immissionswirksamen Gesamt-Schalleistungspegeln L_{WA} der von allen Geräuschquellen zusammen abgestrahlt werden darf:

- Musikhalle: $L_w = 81 / 91 \text{ dB(A)}$ nachts / tags
- Ladengebiet, Stellplatzanlage: $L_w = 83 / 93 \text{ dB(A)}$ nachts / tags
- Bürgerbüro, Stellplätze: $L_w = 71 / 81 \text{ dB(A)}$ nachts / tags"

Dazu führt der Gutachter weiter aus:

"Anhand dieser vergleichsweise niedrigen Emissionswerte wird hinsichtlich der Planungen und Nutzung (...) deutlich, dass

- aus schalltechnischer Sicht bereichsweise mit Einschränkungen zu rechnen sein wird, bzw.
- schalltechnisch optimierte Gebäudeabschirmungen zu realisieren sein werden, um den schalltechnischen Anforderungen zu genügen."

Gemäß der vorliegenden Planung geht der Gutachter von einer Stellplatzanlage mit ca. 120 ebenerdigen Stellplätzen aus.

Im Hinblick auf eine - vorsorglich, um auf der "sicheren Seite" zu sein - einmal eingerechnete zeitweise Mitbenutzung der Stellplatzanlage durch Besucher der Musikhalle (> 400 Plätze) etwa in den Abendstunden, z.B. auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten, wird bezüglich eines Falls nach der Beendigung einer ausverkauften Veranstaltung davon ausgegangen, dass in der ungünstigsten Nachtstunde (z.B. 22.00 - 23.00 Uhr) mit etwa 100 Pkw-Abfahrten zu rechnen ist. Dieser Ansatz liegt auf der schalltechnisch sicheren Seite, weil für die Kultur- und Musikhalle vorsorglich insgesamt 80 Stellplätze angenommen worden sind.

"Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine übliche Tagnutzung des SB-Markt-Parkplatzes (...), ebenso auch eine Nachtnutzung mit 100 Abfahrten in der ungünstigen Nachtstunde (bei Musikhallen-Betrieb, wie bislang zugrundegelegt) wegen der Abschirmung des SB-Markt-Gebäudes zu keinen Überschreitungen im

Bereich des geplanten WA-Gebietes führen wird.

Eine Nachnutzung (Komplett-Entleerung der 18 Stellplätze im Bereich Bürgerbüro zur ungünstigen Nachtstunde) führt hingegen zu Pegelüberschreitungen und Lärm-minderungsmaßnahmen würden erforderlich werden."

- b) Um vorliegend flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel festsetzen zu können, ist im Hinblick auf die Sondergebiete SO 1 und SO 2 konkret der Rückgriff auf § 1 Abs. 3 BauNVO erfolgt, da § 1 Abs. 4 BauNVO, der bezüglich des Mischgebietes herangezogen wird, insoweit in diesem Einzelfall nicht nutzbar gemacht zu werden vermag. Denn die letztgenannte Bestimmung kann nach ihrem Wortlaut nur für "die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete" herangezogen werden.

§ 1 Abs. 3 BauNVO ermöglicht aber die erfolgte Festsetzung derart, dass - wie hier - die Festschreibung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Rahmen der erforderlichen näheren Bestimmung des Gebietscharakters der Sondergebiete geschieht. (Soweit dazu bei Fickert/Fieseler, BauNVO, § 1, Rdnr. 61 a.E., unter Berufung auf BVerwG, Beschluss vom 10. August 1993 - 4 NB 2.93 -, BRS 55 Nr. 11, eine anderslautende Auffassung vertreten wird, kann dieser nicht gefolgt werden. In dem zitierten Urteil wird nur die Unzulässigkeit der Festsetzung sog. Zaunwerte anhand des § 1 Abs. 4 BauNVO dargelegt. Dort ist nicht ausgeführt, dass die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel nicht auf § 1 Abs. 3 BauNVO gestützt werden könnte. Denn eine bestimmte Nutzungsart kann sehr wohl mit Festlegungen zum Immissionsverhalten der Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen umschrieben werden - vgl. BVerwG, Urteil vom 14. April 1989 - 4 C 52.87 -, Buchholz 406.11 § 9 BauGB Nr. 36 -).

- c) Die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel geht auch der Sache nach in Ordnung:

Die durch gutachterliche Feststellungen erhobenen Geräuscheinwirkungen, die von dem Betrieb der Objekte ausgehen werden, die in den Sondergebieten sowie in dem Mischgebiet errichtet werden sollen, sind bewertet und in Beziehung zu dem gesetzt worden, was der Wohnnutzung in den angrenzenden Wohnlagen als zumutbar auferlegt werden soll.

Hinsichtlich der daraus zu ziehenden Schlüsse, was zukünftig zulässig sein kann, ist im Wege der nach den Anforderungen des BauGB erforderlichen und durchzuführenden Abwägung zunächst zu konstatieren gewesen, dass Obergrenzen bezüglich des Lärms, der noch hinzunehmen ist oder nicht mehr hingenommen werden muss, durch den Gesetzgeber des Baugesetzbuches nicht bestimmt wurden. Im BauGB ist lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" in Verbindung mit der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung". Zwar handelt es sich bei der TA Lärm nicht um eine Rechtsnorm. Als Regelungen, die schalltechnische Orientierungswerte beinhalten, werden die in ihr enthaltenen Vorschriften indes im Regelfall bei der Beurteilung dessen zugrunde gelegt, was im Zuge

der Bauleitplanung umzusetzen ist (vgl. hierzu allgemein: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 - 4 N 6.88 -, BRS 50 Nr. 25).

Da die TA Lärm und die DIN 18005 die Bestimmungen enthalten, die regelmäßig in einem Planungsprozess zum Schutz der Wohnbevölkerung zugrunde gelegt werden sollen, wurde unter Beachtung des Vorsorgeprinzips die Betrachtung der Lärmthematik hier konkret auf deren Fundament vorgenommen: In der TA Lärm und der DIN 18005 sind - hier relevant werdend - für Allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht vorgesehen.

Diese Immissionsrichtwerte werden allerdings nach den Feststellungen des Geräuschgutachters - wie vorstehend dargelegt - überschritten, wenn es zu einer ungehinderten Schallausbreitung von den in den Sondergebieten sowie in dem Mischgebiet zugelassenen Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen in Richtung auf die umgebenden (vor allem die südlich angrenzenden) Wohnnutzungen käme.

Auf diese Situation wird vom Plangeber, der Gemeinde Nauheim, nicht so reagiert, dass sie neben den Sondergebieten die zu errichtenden Wohngebiete nicht zuließe oder dass sie zum Schutz der vorhandenen und der neu zu errichtenden Wohngebiete die Nutzungen in den geplanten Sondergebieten nicht vorsähe.

Es ist nicht unabdingbar, eine räumliche Trennung der Gebiete in dem Bebauungsplan festzusetzen. Der sog. Trennungsgrundsatz schreibt eine Trennung in einem Fall der vorliegenden Art nämlich durchaus nicht zwingend vor.

In der Regel kommt zwar eine Lösung eines städtebaulichen Aufeinandertreffens zwischen einer Bebauung mit Nutzungen, von denen Emissionen ausgehen, mit einer Bebauung, die vor Immissionen zu schützen ist, mittels eines Bebauungsplanes nur in Betracht, wenn bei der Aufstellung des Planes dem sog. Trennungsgrundsatz Geltung verschafft werden kann. Dieser Grundsatz, der gesetzlich ein Fundament insbesondere in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) hat, besagt, dass bei Planungen *"die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete"* vor den Auswirkungen schädlicher Umwelteinwirkungen soweit wie möglich geschützt, also von Gebieten und Baulichkeiten, aus denen Emissionen nach außen gelangen, räumlich getrennt angeordnet werden sollen. Dies kommt rechtsgrundsätzlich auch in den von den Bundesländern herausgegebenen Erlassen über nutzungsbezogene Mindestabstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits zum Ausdruck.

Von besonderer Bedeutung ist jedoch, dass es rechtlich nicht von vornherein zwingend erforderlich ist, auch in solchen Situationen wie der hier gegebenen immer und stets bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes dem ansonsten herrschenden Grundsatz der räumlichen Trennung zu folgen. Das Bundesverwaltungsgericht hat schon in seinem Beschluss vom 15. Januar 1980 - 4 B 265.79 -, Zeitschrift für Baurecht (ZfBR) 1980, S. 146, ausdrücklich hervorgehoben, dass das regelmäßig geltende Prinzip der Trennung im Einzelfall bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen auch einer Durchbrechung fähig sei (vgl. hierzu auch BVerwG, Beschluss vom 17. Februar 1984 - 4 B 191.83 -, Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.) 1984, S. 343).

Insoweit ist für die anzustrebende Problembewältigung von besonderer Bedeutung, dass eine im Zusammenhang mit Immissionen erforderliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen auch mit anderen planerischen und sonstigen Mitteln zu einer Lösung geführt werden kann:

Allein das - relativ unmittelbare - Neben- und Miteinander der in den Sondergebieten und in dem Allgemeinen Wohngebiet zuzulassenden Nutzungen führt vorliegend dazu, dass die gewünschte Nutzungsmischung und -ergänzung zu einer für einen Ortsmittelpunkt typischen Bebauung und Nutzung zustande kommt. Diese wird unbedingt angestrebt, um - wie zuvor schon ausführlich dargestellt - zum einen eine starke Zentralität der Ortsmitte von Nauheim zu erreichen, damit das bislang fehlende Zentrum geschaffen werden kann, und um zum anderen auch zu einer Zusammensetzung der verschiedenen Nutzungen zu gelangen, die es dem vorgesehenen Investor möglich werden lässt, zu wirtschaftlich tragfähigen Konditionen das Gesamtensemble zu errichten und zu betreiben.

Mit der Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel wird - wie zuvor dargestellt - der gewünschte Lärmschutz in dem Gebietsteil, in dem auch Wohnnutzungen zulässig sein werden, erreicht.

Hinsichtlich des Lärmschutzes der bestehenden Wohnbauflächen westlich der Waldstraße wurden die zu erwartenden Belastungen ebenfalls berücksichtigt und auch Immissionsorte für diesen Bereich gesetzt (IO 4, IO 5). Dieser Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Wüsten Wiese", der sich u.a. auf den Bereich zwischen der Waldstraße, der Straße Am Schafsteg und der südlich gelegenen Jahnstraße erstreckt, ist überwiegend als WA-Fläche festgesetzt. Für den Bereich zwischen der Straße Am Schafsteg und dem Ahornweg - der westlich und südwestlich der geplanten Musikhalle auf der westlichen Straßenseite der Waldstraße gelegen ist - wurde im Zuge der 1. Änderung dieses Bebauungsplans (Satzungsbeschluss am 30. Juni 1971) ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Immissionsorte beruhen zwar auf einem zwischenzeitlich wesentlich veränderten städtebaulichen Konzept, jedoch ist der aktuelle Planungsstand hinsichtlich der Stellplatzanlagen aus schalltechnischer Sicht gegenüber der Planung aus dem Jahr 2001 wesentlich verbessert.

Die Immissionswerte der TA Lärm für ein WR zur Nachtzeit werden an beiden Immissionsorten überschritten. Da das betreffende Gebiet jedoch - wie dargestellt - bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund bereits vorhandener Verkehrslärmbelastungen nicht mehr die Eigenschaften eines WR aufweist, soll die betreffende Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt werden. Entsprechend seinem städtebaulichen Bestand und seiner Immissionsvorbelastung ist das Gebiet materiell-rechtlich auch eventuell im Falle der Realisierung aller Nutzungen im vorliegenden Fall anzu als WA einzustufen. Die hierfür anzuwendenden Immissionswerte der TA Lärm werden evtl. im Falle der Realisierung aller Nutzungen im vorliegenden Fall auftretender zusätzlicher Geräusche deutlich eingehalten.

Die Plangeberin ist sich dabei im Zusammenhang mit ihrem wie vorstehend benannten Vorgehen bewusst, dass sie mit der Auferlegung der in Ansatz gebrachten niedrigen - ohne Erhöhung der an den schalltechnischen Orientierungswerten für Wohngebäude ausgerichteten - flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegel den Erbauern und Betreibern von Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen in den Sonder- und Teil-Sondergebieten zusätzliche wirtschaftliche Belastungen auferlegt, da sie teilweise besondere Lärminderungsmaßnahmen ergreifen müssen. Dies ist bereits jetzt absehbar, auch wenn es sein mag, dass weitere Details erst im Laufe des weiteren Plan- sowie des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens definitiv zu klären sein werden.

Auch bezüglich der Kultur- und Musikhalle wird eine sorgfältige Planung der Bauausführung mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen unumgänglich sein.

Angesichts der entstehenden Zentralität und der sich nicht zuletzt daraus ergebenden guten Nutzungs- und Ertragsmöglichkeiten, die in dem Bereich der Sondergebiete und des Mischgebietes gegeben sein werden, erscheint die Auferlegung solcher zusätzlicher Maßnahmen indes als vertretbar, aber auch ausreichend: An den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung der Sondergebiete entstehen für die allein kritische Nachtzeit bei Beachtung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel an keiner Stelle Mittelungspegel, die über 40 dB(A) hinausgehen. Der maßgebliche Immissionsrichtwert wird vielmehr an allen Punkten, z.T. deutlich, unterschritten (vgl. dazu im Einzelnen die Darstellungen in dem v.g. Schallgutachten).

Der künftig überwiegend erst entstehenden Wohnbebauung von vornherein ein Mehr an Lasten aus Geräuscheinwirkungen aufgrund des Betriebes benachbarter baulicher Anlagen aufzuerlegen, erschien der Plangeberin nicht als angezeigt. Hierbei ist insbesondere berücksichtigt worden, dass es sich nicht um ein bereits vorhandenes, langjährig gewachsenes Wohngebiet handelt, sondern um eine neu zu errichtende, an heutigen angemessenen Verhältnissen auszurichtende Bebauung. Weiterhin ist dabei berücksichtigt worden, dass - worauf sogleich noch ausführlich einzugehen sein wird - die Wohnbebauung bereits ein Mehr an Belastungen als normalerweise in Betracht kommend hinzunehmen haben wird durch die auftretenden Verkehrsgeräusche.

Jetzt flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel festzusetzen, die Detail-Umsetzung sodann der Ausführungsplanung zu überlassen, ist vorliegend ausreichend. Durch die erfolgende strikte Kontingentierung ist gewährleistet, dass *"die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe der Planung sichergestellt ist"* (vgl. zu diesem Erfordernis BVerwG, Beschluss vom 14. Juli 1994 - 4 NB 25.94 -, Buchholz 406.11 § 1 Nr. 75, Urteil vom 8. Oktober 1998 - 4 CN 7.97 -, NVwZ 1999, S. 414).

Insgesamt gesehen erscheint es im Hinblick auf die der v.g. abwägenden Überlegungen als rechtlich bedenkenfrei, dass die Festsetzungen zum Schallschutz so, wie sie vorstehend wiedergegeben worden sind, vorgenommen wurden.

7.1.7 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Areal südlich der geplanten Kultur- und Musikhalle und des Verbrauchermarktes sowie der Fläche für das Wohn- und Geschäftshaus wird gemäß § 4 BauNVO zeichnerisch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll die Errichtung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten in zentraler innerörtlicher Lage zur Erweiterung des Wohnungsangebotes in der Gemeinde Nauheim ermöglicht werden.

Zur Sicherung einer allgemeinen städtebaulichen Ordnung wird für das gesamte Areal des allgemeinen Wohngebietes zunächst mit einer Baugrenze die überbaubare Fläche bestimmt. Zusätzlich werden - über dann allgemein für das Wohngebiet insgesamt geltende Festsetzungen - das Maß der baulichen Nutzung, die Höhenlage usw. bestimmt.

Die derzeit (noch) relativ pauschale Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes ohne Regelungen z.B. bezüglich der internen Erschließung trägt dem Sinn einer reinen Angebotsplanung, die ein Bebauungsplan nach dem gesetzgeberischen Grundsatz darstellt, Rechnung. Aufgrund derzeit noch nicht konkretisiert umzusetzender städtebaulicher Strukturen - auch weil insoweit ein konkretes Investoren-

Nutzungs-Konzept noch nicht definitiv feststeht - soll mit dem Bebauungsplan ein weitgehender Spielraum für die weiter unten aufgeführten zulässigen Nutzungen mit den Festsetzungen zum Dichtegrad sowie der Höhenentwicklung gelassen werden. Die zugleich vom Gesetzgeber geforderte städtebauliche Ordnung wird gleichwohl über einen für einen oder mehrere Vorhabenträger verbindlich umzusetzenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Sicherstellung der von der Gemeinde Nauheim - als auch zukünftig alleiniger Grundstückseigentümerin dieses Teils des "Feldchens" - gewünschten städtebaulichen Ordnung innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes kann mittels eines solchen städtebaulichen Vertrages verbindlich gewährleistet werden. Erforderlichenfalls können zudem die Festsetzungen des Bebauungsplanes vertieft und detailliert werden - was auch soweit problemlos möglich ist, weil die Gemeinde bis zum Beginn einer Bebauung Eigentümerin des Areals bleiben wird. Schließlich kommen auch Regelungen in einem zu gegebener Zeit gleichfalls noch abzuschließenden Grundstücksverkaufsvertrag in Betracht.

Auch wenn die "Feinabstimmung" zur Nutzungseinteilung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes aufgrund des Vorstehenden derzeit noch nicht abschließend konkretisiert sein mag, handelt es sich gleichwohl insgesamt um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, der sowohl Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den örtlichen Verkehrsverhältnissen enthält. Die hier vorliegend vorgenommenen Festsetzungen bspw. zu der Art und zu dem Maß der baulichen Nutzung gelten allgemein für das Wohngebiet und bilden damit die Grundlage für ggf. zukünftig vorzunehmende Detailplanungen.

Es ist auch höchstrichterlich entschieden worden, dass die Durchführung von Maßnahmen, die nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden, dem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes richtet sich danach, was nach den Umständen des Einzelfalles (Planungsziele, örtliche Verhältnisse) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten und öffentlichen Belangen entspricht (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. März 1988 - 4 C 56.84 – DVBl. 1988, S. 845 = DÖV 1988, S. 686).

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Regelnutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, nämlich Wohngebäude, zulässig.

1.5 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude.

Das Allgemeine Wohngebiet ist aufgrund seiner Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Gemäß dem Gebietscharakter sind innerhalb des Gebietes Wohngebäude allgemein zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO von Gesetz wegen Räume zulässig für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

1.5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die vorgenannten, gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes regelmäßig ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, werden vorliegend konkret als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies ist aus städtebaulichen Gründen geboten:

Der südliche Teil des Plangebietes "Feldchen", für den die Festsetzung gilt, wird geprägt durch die umliegend vorhandenen und geplanten Nutzungen - und zwar im Westen (westlich der Waldstraße) durch eine überwiegend reine Wohnbebauung, im Osten durch landwirtschaftliche, überwiegend gärtnerische Nutzungen sowie im Norden durch die in dem Sondergebiet "Ladengebiet" überwiegend geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie die dort zur Errichtung vorgesehene Kultur- und Musikhalle.

Durch die vorgenannte textliche Festsetzung soll der durch die wie vorstehend ausgeführt vorhandene oder zu errichtende Umgebungsbebauung begründeten besonderen Lage dieses Teilbereiches des Plangebietes in einer Art "Übergangszone" zwischen den beschriebenen verschiedenen Nutzungen Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes bleibt durch die vorgenannte Festsetzung gewahrt - auch im Zusammenhang mit den wie nachstehend ebenfalls als ausnahmsweise zulässig festgesetzten weiteren Nutzungen:

1.5.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet können darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind die bereits in der Baunutzungsverordnung gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO als (generell) ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Mit der Möglichkeit, die Zulässigkeit dieser Anlagen nur in begründeten Ausnahmefällen zuzulassen, trägt die Gemeinde der zunächst gewünschten Entwicklung des neuen Ortszentrums Rechnung, in dem diese zentralen Anlagen und Einrichtungen entstehen sollen. Nur bei einem darüber hinausgehenden Bedarf an woh-

nergänzenden Nutzungen sollen diese auch anderer Stelle z. B. unmittelbar südlich an die Sondergebietsnutzungen angrenzend errichtet werden können.

1.5.4. In dem Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden:

- Anlagen der Verwaltung,
- Schank- und Speisewirtschaften

(§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.5.5. Nicht Bestandteile des Bebauungsplanes in dem Allgemeinen Wohngebiet werden

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5.6. Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt wurden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Nicht zulässig nach Maßgabe der Regelung in § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet, insbesondere aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs, die innerhalb eines solchen Gebietes ansonsten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften. Die Anlagen der Verwaltung sind hier ausgeschlossen, weil sie den zentralen Bereich beleben und damit nur innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sowie des festgesetzten Mischgebietes untergebracht werden sollen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO regelmäßig ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - werden für Flächen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie regelmäßig einen hohen Flächenbedarf und -verbrauch aufweisen. Diesem soll in dem ansonsten überwiegend kleinflächig gegliederten Gebiet kein Vorschub geleistet werden. Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb und/oder am Rande der bewohnten Bereiche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll vermieden werden, dass die Wohnruhe durch die Zulassung von nicht im Wesentlichen geräuschfrei oder geräuscharm zu betreibenden baulichen Anlagen innerhalb des Gebietes negativ tangiert wird.

Ansonsten zulässige Betriebe, die aufgrund der für sie angestrebten Größenordnung oder des durch sie bewirkten Störgrades die für das hier behandelte Gebiet geeignete Dimension überschreiten (etwa ein großes Hotel mit dem Erfordernis zahlreicher Stellplätze), können erforderlichenfalls nach § 15 BauNVO untersagt

werden, während ein entsprechend geringer dimensionierter Betrieb (etwa ein kleiner Beherbergungsbetrieb mit dem Erfordernis nur einiger weniger Stellplätze) durchaus zugelassen werden kann.

Die ursprünglich innerhalb des jetzt festgesetzten allgemeinen Wohngebietes vorgesehene Fläche für den Gemeinbedarf zum Erhalt und zur Sicherung des noch vorhandenen Feuerwehrgerätehauses an dem heutigen Standort kann jetzt aufgrund der vorgesehenen Verlagerung des Feuerwehrstandortes in einen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan entfallen. Die Baugenehmigung für das neue Feuerwehrgerätehaus liegt bereits vor und ein Baubeginn dort ist kurzfristig beabsichtigt. Aus diesem Grund hat sich bei den Überlegungen und Prüfungen zu einer städtebaulich sinnvollen "Nach"-Nutzung für die Fläche des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses die Abrundung des Wohngebietes als die beste Alternative herausgestellt.

Die Entwicklung des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes steht auch dem Vorhandensein eines südwestlich des Plangebiets ansässigen Metallbaubetriebes nicht entgegen. Da sich der Betrieb in einem nach § 34 BauGB zu beurteilendem Gebiet befindet, ist zur Beurteilung aus schalltechnischer Sicht auf ihn bezogen insbesondere Wohnbebauung nördlich der Jahnstraße und westlich der Waldstraße als maßgebliche Nachbarschaft zugrunde zu legen. Dieser Bereich liegt in dem Bebauungsplan „In der Wüsten Wiese“ der Gemeinde, in welchem für den maßgeblichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Insgesamt ist es deshalb ohne weiteres möglich, das konfliktfreie Nebeneinander von Nutzungen zu gewährleisten und darüber hinaus den erhöhten Wohnbedarf innerhalb des bereits zur Entwicklung anstehenden Areals zu decken.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO innerhalb der Baugebiete über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse verbindlich geregelt. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Traufhöhen (TH) festgesetzt.

7.2.1 Sondergebiete SO 1 und SO 2

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete darauf ausgerichtet, die vorhandene und die geplante Maßstäblichkeit der Bebauungsstruktur zur Wahrung und Herstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus werden zur Sicherung eines städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbildes in den stadtbildprägenden Bereichen Traufhöhen (TH) zeichnerisch festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Traufhöhen, soll außerdem ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild, soweit schon vorhanden, erhalten und, soweit noch nicht vorhanden, entwickelt werden.

- a) Die Grundflächenzahl wird in den Baugebieten SO 1 und SO 2 mit 1,0 zeichnerisch festgesetzt. In Kombination mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich eine erforderliche Geschossflächenzahl von 2,4 für das Baugebiet SO 1 mit der beabsichtigten Kultur- und Musikhalle, die als Höchstmaß festgesetzt wird. Mit

dieser Festsetzungskombination ist es grundsätzlich möglich, einen über einen großzügigen Teil der überbaubaren Fläche dreigeschossigen Gebäudekörper zu realisieren.

Die Geschossflächenzahl in dem SO 2 "Ladengebiet" wird zeichnerisch aufgrund der beabsichtigten Zweigeschossigkeit mit 1,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Gemeinde Nauheim strebt für die "Neue Ortsmitte" im Gebiet Feldchen die Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsmischung sowie einer vergleichsweise hohen Nutzungsdichte an, um günstige Bedingungen für eine nachhaltige Belegung des Gebiets zu schaffen. Aus diesem Grund sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der überbaubaren Flächen im SO 2 "Ladengebiet" planerisch auch in der Ebene des 1.OG geschaffen werden. Da eine völlige Überbauung des für die Erdgeschosebene vorgesehenen Verbrauchermarktes mit Räumen für Dienstleistungen aufgrund anderer Ansprüche von dort denkbaren Nutzungen - etwa hinsichtlich einer natürlichen Belichtung und Belüftung - nicht möglich ist, ist eine Geschossflächenzahl von 1,4 im 1. OG städtebaulich ausreichend, ohne der angeführten Zielsetzung der Gemeinde Nauheim entgegenzustehen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl für das Teil-Sondergebiet in dem Sondergebiet SO 2 "Stellplatzanlage" wird verzichtet. Sie ist auch nicht erforderlich, weil nur eine ebenerdige Nutzung zulässig ist. Dementsprechend ist die vorgesehene Festsetzung der GRZ ausreichend, um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 entspricht den notwendigen organisatorischen Vorgaben und Anforderungen an die in diesen Bereichen geplante Kultur- und Musikhalle sowie an die vorgesehene Einzelhandelsnutzung und die gewerbliche Nutzung. Dabei wurden neben der erforderlichen Grundfläche für die geplante Kultur- und Musikhalle sowie für den geplanten Verbrauchermarkt und die Ladengeschäfte selbst auch die Flächen berücksichtigt, die für die Anlieferung und die im Sondergebiet SO 2 geplanten erforderlichen Stellplatzflächen sowie deren Zufahrt hergestellt werden müssen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO und der Geschossflächenzahlen gemäß § 20 BauNVO entsprechen dem hinsichtlich der geplanten Nutzungen erforderlichen Maß der Ausnutzung der Grundstücke.

- b) Hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl überschreiten sie jedoch geringfügig die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung von 0,8. Die Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen geboten und erforderlich, um die Ergebnisse der durchgeführten Investorenkonkurrenz sowie deren Weiterentwicklung für diesen Bereich planungsrechtlich umzusetzen. Begründet ist das erhöhte Nutzungsmaß mit dem Überschreitungstatbestand gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zunächst mit dem besonderen städtebaulichen Grund der Schaffung eines zentralen Ortszentrums für die Gemeinde Nauheim. Die geplante erhöhte bauliche Dichte soll die beabsichtigten "urbanen" Strukturen innerhalb des Sondergebietes ermöglichen sowie wirtschaftlich tragfähige Lösungen zur Ansiedlung zentraler Nutzungen zulassen.

Im Rahmen der Abwägung wird zugunsten einer den städtebaulichen Zielvorstellungen und Bedingungen insgesamt entsprechenden erhöhten Verdichtungsmög-

lichkeit eine Überschreitung der nach § 17 BauNVO regelmäßig maximal zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung vorgesehen.

Damit wird in besonderer Weise der Tatsache Rechnung getragen, dass die vorgesehene Bebauung den künftigen Ortsmittelpunkt von Nauheim bildet und deshalb auch hinsichtlich ihrer Charakteristik und Funktion einer Lage dort angemessen sein soll. Durch die Überschreitung der Grundflächenzahl werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse - insbesondere in Bezug auf die Belichtung und Belüftung, die bauliche Beschaffenheit der Gebäude sowie die Zugänglichkeit der Grundstücke - nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie den fließenden und ruhenden Verkehr sind nicht zu erwarten. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden hinreichend berücksichtigt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung nicht entgegen.

Damit sind die in § 17 Abs. 2 BauNVO geregelten Voraussetzungen für eine Überschreitung eines regelmäßig geltenden Höchstmaßes der baulichen Nutzung gegeben.

- c) Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhen.

In dem Sondergebiet SO 1 wird für den Hauptbaukörper der geplanten Kultur- und Musikhalle die Zahl der Vollgeschosse mit drei als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt.

In dem Sondergebiet SO 2 "Ladengebiet" - außerhalb des außerdem darin festgesetzten Teil-Sondergebietes - wird für das Gebäude des Verbrauchermarktes eine Vollgeschossigkeit von zwei als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzte Mindesthöhe beträgt dabei 4,4 m bezogen auf die Berzallee. Maximal ist hier eine Traufhöhe von 9,0 m zulässig.

Durch die differenzierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Sondergebiete soll eine städtebaulich angepasste Höhenentwicklung im Übergang zu der Freifläche des Marktplatzes sowie den angrenzenden Wohngebieten geschaffen werden. Die bauliche Erhöhung im Bereich des Ortseingangs in das Siedlungsgebiet der Gemeinde Nauheim an der Rüsselsheimer Straße entspricht der Maßstäblichkeit der nördlich der Rüsselsheimer Straße angrenzenden Gebäude. Sie ist aus städtebaulichen Gründen wünschenswert, um in diesem Bereich eine prägende Eingangssituation zu schaffen.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich angepassten Höhenentwicklung wird in den Sondergebieten außerdem in jedem Fall eine Traufhöhe, also die Schnittkante zwischen den Außenwandflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (vgl. hierzu Fickert/Fieseler, BauNVO, § 16, Rdnr. 31), zeichnerisch festgesetzt.

Im Bereich der geplanten Kultur- und Musikhalle im SO 1 wird die Traufhöhe für den Hauptbaukörper mit mindestens 4,4 m und maximal 9,0 m, bezogen auf den Gehweg Waldstraße, festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen für die geplante Bebauung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sowie im Mischgebiet, die das Umfeld des geplanten Marktplatzes definieren, entsprechend der städtebaulich wünschenswerten und angesichts der Gebäudehöhen der nördlich unmittelbar angrenzenden Bebauung verträglichen Größenordnung.

7.2.2 Mischgebiet

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Mischgebietes (MI) wird über die Festsetzung der GRZ von 1,0 sowie der GFZ von 2,0 jeweils als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ sind höher als die nach § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten regelmäßigen Obergrenzen für Mischgebiete mit einer max. GRZ 0,6 und GFZ von 1,2.

Auch hier soll das erhöhte Nutzungsmaß - wie in Kap. 7.2.1 näher ausgeführt - die Ausbildung eines für die Gemeinde Nauheim zentralen Standortes ermöglichen.

Durch die nach Maßgabe des Überschreitungstatbestandes gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mögliche Überschreitung der Werte nach § 17 Abs. BauNVO werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Relevante Beeinträchtigungen infolge des Entzugs von Licht, Luft und Sonne sind aufgrund der eher geringen Dimension der zu bebauenden Fläche, die ein geplantes Gebäude auch in der Tiefe "natürlich" begrenzt, nicht zu erwarten. Insgesamt kann trotz der möglichen erhöhten Verdichtung davon ausgegangen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Damit sind auch für das festgesetzte Mischgebiet die in § 17 Abs. 2 BauNVO geregelten Voraussetzungen für eine Überschreitung eines regelmäßig geltenden Höchstmaßes der baulichen Nutzung gegeben.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird zwingend mit zwei zeichnerisch festgesetzt. Demgemäß wird die Traufhöhe mit einer Mindesthöhe von 4,4 m sowie einer maximal zulässigen Höhe von 7,0 m festgesetzt.

Entsprechend der ortsentwicklungspolitischen Planung, hier einen zentralen Bereich mit den entsprechenden Mischfunktionen zu entwickeln, soll in Korrespondenz zu der innerhalb des SO 1 geplanten Kultur- und Musikhalle die Höhenentwicklung der baulichen Anlage/Anlagen einen markanten Punkt am Marktplatz darstellen.

Die geplante Nutzung mit einem Wohn- und Geschäftshaus, das den Bereich um den Marktplatz prägen soll, lässt auch nur eine Zweigeschossigkeit zu. Zum einen soll die geplante Wohnnutzung - die in der geplanten Kombination mit Gewerbe (insb. Einzelhandel) nur im oberen Geschoss sinnvoll untergebracht werden kann, um die von (Einzelhandels-)Betrieben bevorzugte ebenerdige Ansiedlung von Verkaufsräumen im Erdgeschoss zu ermöglichen - zur Belebung des Planbereiches beitragen. Zum anderen entspräche eine eingeschossige Bebauung an diesem Standort nicht den städtebaulich vorgegebenen und auch weiterhin von der Gemeinde geplanten "urbaneren" Strukturen, die einen zentralen Ort wie diesen schaffen und sichern können.

7.2.3 Allgemeines Wohngebiet

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in dem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 16 BauNVO ebenfalls über die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse verbindlich geregelt. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Traufhöhen (TH) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind darauf ausgerichtet, die Maßstäblichkeit der Struktur der geplanten Bebauung zur Wahrung und Herstel-

lung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern. Durch die Festsetzungen insbesondere zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen soll zudem eine dem Siedlungsbild angepasste Höhenentwicklung gewährleistet werden.

Das Verhältnis der überbaubaren zu der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird einheitlich mit einer Grundflächenzahl von 0,4 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zeichnerisch festgesetzt.

Für den weitaus überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes soll die vorgefundene Bebauungsstruktur der bestehenden Wohnsiedlungen im unmittelbaren Umfeld fortgesetzt werden. Aus diesem Grund wird für das mit WA 1 gekennzeichnete Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 0,8 zeichnerisch festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß zeichnerisch festgesetzt.

Aufgrund des bislang erforderlichen großen Spielraumes hinsichtlich des allgemeinen Wohngebietes ist es unumgänglich, gleichzeitig Ausnahmen von den Festsetzungen zuzulassen. Diese sollen in Abstimmung mit der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Struktur unter dem Aspekt des "Einfügens" auch hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse zugelassen werden.

Allerdings werden für das WA 2 eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen von drei zeichnerisch festgesetzt. Durch das dort gewählte Maß der baulichen Nutzung soll zur städtebaulichen Betonung des Einmündungsbereiches der Berzallee in die Waldstraße eine Bebauung mit einer größeren Höhe ermöglicht werden. Hier soll sozusagen als „Pendant“ eine südliche Auftaktsituation zum geplanten neuen Ortszentrum entstehen.

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahlen gemäß § 19 BauNVO sowie der Geschossflächenzahlen gemäß § 20 BauNVO werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Sie entsprechen darüber hinaus der in den westlich an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsgebieten überwiegend vorhandenen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Der zusätzliche Ausbau der Dachräume ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorgaben zulässig, um die Möglichkeit zu eröffnen, weiteren Wohnraum zu schaffen, soweit nicht dadurch die Zahl der Vollgeschosse erhöht wird.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ebenfalls die Höhe der baulichen Anlagen durch die Angabe von Traufhöhen – fallbezogen auf die jeweils nächstgelegene anbaufähige Verkehrsfläche, auf den Gehweg Waldstraße sowie Berzallee - zeichnerisch festgesetzt. Sie wird – davon ausgehend - mit maximal 7,50 m für die zulässigen zweigeschossigen Gebäude innerhalb des WA 1 sowie mit maximal 11,5 m für die zulässigen dreigeschossigen Gebäude innerhalb des WA 2 zeichnerisch festgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzung einer Bauweise gemäß § 22 BauNVO verzichtet. Sie ist gemäß der gesetzlichen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB auch nicht erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) werden ausschließlich durch

Baugrenzen und für einen Teilbereich des Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung Ladengebiet durch Baulinien bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden, es kann aber hinter ihnen zurückgeblieben werden. Gemäß der gesetzlichen Vorgaben kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden, während das Zurückbleiben hinter der Baugrenze jederzeit zulässig ist (§ 23 Abs. 3 Sätze 1 und 2 BauNVO). Mit einer Baulinie wird dagegen konkret festgelegt, dass nur auf dieser zu bauen ist. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist begründeten Fällen zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die überbaubare Fläche ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Baulinien werden nicht festgesetzt. Dies ist aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 überwiegend durch Baugrenzen so bestimmt, dass ein ausreichender planerischer Spielraum in Bezug auf die Umsetzung der geplanten Kultur- und Musikhalle sowie des Ladengebietes mit dem Verbrauchermarkt und der Stellplatzanlage gewährleistet wird. Dies gilt ebenfalls für die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes.

Für den Bereich des Sondergebietes SO 2 mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" wird dagegen an der südlichen Grenze zum allgemeinen Wohngebiet sowie an der westlichen Grenze zum öffentlichen Straßenverkehrsraum, der in den Marktplatz mündet und an der der zukünftige Verbrauchermarkt z.T. dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus mit dem dort - als eine in Betracht kommende Alternative - auch vorgesehenen Bürgerbüro gegenübersteht, eine Baulinie festgesetzt.

Mit den festgesetzten Baulinien werden deutliche baulich-räumliche Kanten gebildet, die zusammen mit dem Marktplatz eine interessante Raumfolge bilden sollen. Auch zum allgemeinen Wohngebiet soll eine klare städtebauliche Figur gebildet werden, die den Übergang zwischen der ggf. kleinteiligen Wohnnutzung und dem beabsichtigten zentralen Standort markiert. Städtebaulich ist zugunsten der getroffenen Regelung auszuführen, dass hier ein zentraler Bereich entstehen soll, der in seiner Funktion und aufgrund des Stadtbildes die Fußgänger leiten kann.

In der Kombination der festgesetzten Baulinie mit der Geschossflächenzahl sowie der möglichen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des SO 2 "Ladengebiet" werden die Abstandsflächen nach § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) unterschritten. Die Abweichung von der nach Landesrecht verbindlichen Abstandsregelung und die Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstände sind gemäß § 6 Abs. 11 HBO ausdrücklich zugelassen, wenn sie aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich erforderlich sind und durch den aufzustellenden Bebauungsplan ausdrücklich zugelassen werden. Dabei dürfen Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Hinsichtlich einer vollständigen Ausschöpfung bei der baulichen Nutzung der Fläche für das Mischgebiet bedeutet das, dass eine entsprechende brandschutztechnische Regelung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen muss.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für die geplanten Nutzungen können sowohl im SO 2 "Ladengebiet" als auch im Allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden. Zurzeit wird zunächst die städtebaulich eindeutig aus-

zubildende Raumkante innerhalb dieses SO 2 geregelt. Die Stellung der Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist dagegen flexibler zu handhaben.

Die zunächst für das Allgemeine Wohngebiet noch sehr flexibel zu nutzende Ausweisung eines Baufensters durch die festgesetzte Baugrenze wird durch vertragliche Regelungen zur Steuerung der erforderlichen städtebaulichen Ordnung durch die Gemeinde ergänzt bzw. mit einem beabsichtigten Baubeginn des Areals hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung zu konkretisieren sein.

Innerhalb der überbaubaren Fläche des Allgemeinen Wohngebiets ist das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 auf ein ausreichendes Maß beschränkt.

7.4 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- a) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Teilabschnitte der Berzallee sowie der Waldstraße (Geh- und Radweg) werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Teilabschnitte als öffentliche Straßenverkehrsflächen wird der Bestand planungsrechtlich abgesichert.

Zur Gewährleistung eines reibungslosen Verkehrsflusses auf der Rüsselsheimer Straße sowie im unmittelbaren Einmündungsbereich der Rüsselsheimer Straße in die Berzallee werden in diesen Teilbereichen "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" zeichnerisch festgesetzt.

Zur Sicherung der Ein- und Ausfahrt zu der geplanten Stellplatzanlage und zu dem Anlieferungsbereich innerhalb des Sondergebietes SO 2 wird in dem östlichen Bereich dieses Baugebietes entlang der vorderen Gebäudefront zur Berzallee diese Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

Durch die vorgenannte Festsetzungen wird der von der zuständigen Behörde geforderte Mindestabstand von 40 m (gemessen von dem äußeren Fahrbahnrand des geplanten Kreisverkehrs im Einmündungsbereich der Rüsselsheimer Straße in die Berzallee) für die Ein- und Ausfahrt zum Anlieferungs- und Stellplatzbereich innerhalb des SO 2 berücksichtigt.

Durch diese Festsetzung der Ein- und Ausfahrt soll ein reibungsloser Verkehrsfluss in dem Einmündungsbereich Rüsselsheimer Straße / Berzallee gesichert werden. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich kein Rückstau von Fahrzeugen entsteht.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten Anlieferungszone der Kultur- und Musikhalle an der Waldstraße wird für diesen Bereich ebenfalls die Anlieferung zeichnerisch festgesetzt.

- b) Die südlich der Rüsselsheimer Straße - zwischen der geplanten Kultur- und Musikhalle im Nordwesten und dem geplanten Verbrauchermarkt im Südosten - gelegenen Erschließungsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Durch die Festsetzung eines Fußgängerbereiches wird der Funktion der geplanten Freifläche des Marktplatzes als Kommunikations- und Aufenthaltsort Rechnung getragen. Es wird möglich, dort im Einzelfall Veranstaltungen im Freien durchzuführen. Darüber hinaus entspricht die Festsetzung den Darstellungen des weiterentwickelten städte-

baulichen Entwurfes, der aus der durchgeführten Investorenkonkurrenz hervorgegangen ist.

Anhand der Planung soll in diesem zentralen Bereich eine attraktive und vielfältig nutzbare Platzfläche inmitten des geplanten neuen Zentrums entstehen. Sie bildet eine Schnittstelle zwischen der in der Ortsmitte geplanten zentralen Bebauung der Kultur- und Musikhalle und dem Verbrauchermarkt mit Ladengeschäften im Norden sowie dem geplanten Wohngebiet im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" soll außer zum Begehen und Verweilen durch Fußgänger zur fußläufigen Erschließung, zur Erschließung für Rettungsfahrzeuge und zur Anlieferung der an ihr gelegenen baulichen Anlagen zur Verfügung stehen. Dies kann im Einzelnen straßenverkehrsrechtlich genehmigt werden.

Die genaue Ausstattung und Gestaltung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Einzelnen im weiteren Verfahren im Zuge einer noch zu erarbeitenden Objektplanung abzustimmen. Sie ist in der dabei zu erzielenden Detailliertheit nicht Grundlage für die Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan. Regelungen im einzelnen dazu werden in dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag enthalten sein.

7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie (Einzel-)Stellplätze

Der ruhende Verkehr soll ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.

Der für den geplanten Verbrauchermarkt und die Ladengeschäfte in dem SO 2 bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf wird innerhalb des festgesetzten Sondergebietes gedeckt.

Räumlich unmittelbar im nördlichen Anschluss an den dort geplanten Verbrauchermarkt ist in dem Teil-Sondergebiet "Stellplatzanlage", das zu dem Sondergebiet SO 2 gehört, eine Stellplatzanlage mit mindestens ca. 120 Stellplätzen festgesetzt. Der Ein- und Ausfahrtsverkehr zu dieser Stellplatzanlage wird über die Berzallee erfolgen.

Der Stellplatzbedarf für die Kultur- und Musikhalle kann auf einem fußläufig erreichbaren Areal gedeckt werden, das zu gegebener Zeit anlässlich der Errichtung der Kultur- und Musikhalle bereitgestellt wird.

Die für das Wohn- und Geschäftshaus vorzusehenden Stellplätze dürfen aus städtebaulichen Gründen ausschließlich in der eigens dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze nachgewiesen werden.

2. Stellplätze und Garagen

Innerhalb des Mischgebietes sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Die aufgrund der Stellplatz- und Bausatzung der Gemeinde Nauheim vom 19. Mai 1995 nachzuweisenden Stellplätze werden in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

	Gewerbliche Nutzung	
1.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
	Büro- und Verwaltungsräume	1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche
2.	Verkaufsstätte	
	Läden, Geschäftshäuser	1 Stpl. je 35 qm Verkaufs-Nutzfläche
	Verbrauchermarkt	1 Stpl. je 15 qm Verkaufs-Nutzfläche
3.	Versammlungsstätte Kultur- und Musikhalle	1 Stpl. je 7 Sitzplätze
4.	Gastronomie	1 Stpl. je 8 Sitzplätze
5.	Wohngebäude	
	Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 Stpl. je Wohnung

Die mit der Stellplatzverordnung der Gemeinde Nauheim geforderte Anzahl an Stellplätzen kann innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze innerhalb des Mischgebietes nicht vollumfänglich nachgewiesen werden.

Die v.g. Stellplatzregelung der Gemeinde Nauheim ist jedoch nur in den Fällen zugrundezulegen, in denen keine anderweitigen Regelungen über einen Bebauungsplan getroffen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Gemeinde Nauheim dahingehend entschlossen, für die Betriebe des Einzelhandels eine Stellplatzanlage mit etwa 120 Stellplätzen als ausreichend für einen gesicherten Ablauf des Parksuchverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs insgesamt zu betrachten und die für die Musik- und Kulturhalle erforderlichen Stellplätze zu gegebener Zeit in fußläufiger Entfernung bei einer evtl. entsprechenden Notwendigkeit anzubieten.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden keine Stellplätze oder Stellplatzflächen zugeordnet. Das wäre aufgrund des noch ausstehenden definitiven städtebaulichen Konzeptes auch nicht möglich. Wie in den ortstypischen "Einfamilienhausgebieten" üblich werden Stellplätze, Garagen und Carports zunächst auf den eigenen Grundstücken hergestellt. Gleichwohl sollen begründete Ausnahmen auf der Grundlage eines entsprechenden städtebaulichen oder Bebauungskonzeptes möglich sein.

Die aufgrund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet gemäß der Stellplatz- und Bausatzung der Gemeinde Nauheim erforderliche Anzahl an Abstellplätzen für Fahrräder wird im erforderlichen Umfang nachgewiesen.

7.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im südlichen Bereich des Plangebietes - im Einmündungsbereich der Berzallee in die Waldstraße - befindet sich eine Pumpstation der Gemeinde Nauheim. Der Grundstücksteil, auf dem sich die Pumpstation befindet, wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Abwasser" zeichnerisch festgesetzt. Die Zugänglichkeit der Pumpstation wird durch die Festsetzung ebenfalls gewährleistet. Durch die Festsetzung wird der vorhandene Bestand planungsrechtlich abgesichert.

7.7 Fläche für die Elektrizitätsversorgung

Östlich der für den Verbrauchermarkt vorgesehenen überbaubaren Fläche im SO 2 wird eine Fläche für die Aufstellung einer Kompakt-Trafostation der Überlandwerke Groß-Gerau, die für die Versorgung des Gebiets benötigt wird, vorgesehen. Die Fläche ist durch die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu sichern.

Für die Versorgung des WA sind keine Versorgungsflächen festgesetzt. Hier können die erforderlichen Anlagen auf der Grundlage der textlichen Festsetzung 1.5.6 dieses Bebauungsplans genehmigt werden.

7.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Der im westlichen Bereich des Marktplatzes geplante öffentliche Spielplatz wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als "Fläche für den Gemeinbedarf" (hier: Spielanlagen) zeichnerisch festgesetzt.

7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet verläuft nördlich der Pumpstation im Bereich der geplanten Stellplatzanlage ein Mischwasserkanal. Für das auf der privaten Grundstücksfläche verlaufende Teilstück dieses Kanals wird eine mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Nauheim zu belastende Fläche zeichnerisch festgesetzt.

Südlich des Sondergebietes SO 2 "Ladengebiet" wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Nauheim zu belastende Fläche zeichnerisch festgesetzt. Auf ihr soll insbesondere der Feuerwehr die Zufahrt zu dem Verbrauchermarkt ermöglicht und gesichert werden.

7.10 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 lit. a) und/oder 25 lit. b) BauGB sind in dem Bebauungsplan nicht enthalten.

Dies beruht auf § 21 Abs. 2 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG), wonach *„auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches ... und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches ... die §§ 18 bis 20 (nicht anzuwenden sind).“*

Hervorzuheben ist auch die Regelung in § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB n.F., früher Satz 4 a.F., nach der ein „Ausgleich ... nicht erforderlich (ist), soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Danach ist im vorliegenden Plan zunächst insoweit keine Festsetzung eines Ausgleichs erforderlich, soweit ein Eingriff bereits in dem seinerzeit von der Gemeinde aufgestellten "alten" Bebauungsplan "Wolfsberg" zugelassen war. Dass es sich grundsätzlich so verhält, ist vom Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 20. März 2003 – 4 BN 57.02 – unzweifelhaft so gesehen worden, indem es dort wörtlich ausgeführt hat:

„Der Wortlaut des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist eindeutig. Er stellt allein darauf ab, welche Bebauung vor der Aufstellung des neuen Bebauungsplans zulässig war und differenziert nicht danach, wann und unter welcher Rechtslage die bestehenden Baurechte entstanden sind. Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen. Angesichts des klaren Wortlauts der Regelung kommt eine ... einschränkende Auslegung, nach der von einem Ausgleich nur abgesehen werden darf, wenn bei der Aufstellung oder dem Vollzug des alten Bebauungsplans die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfüllt worden sind, auch mit Blick auf die Staatszielbestimmung in Art. 20 a GG nicht in Betracht.“

Dementsprechend heißt es in einem der amtlichen Leitsätze zu diesem Beschluss:

"§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB gilt auch im Hinblick auf solche alten Bebauungspläne, bei deren Aufstellung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht berücksichtigt worden ist."

In Bezug auf diese bundesgesetzlichen Regelungen sind dementsprechend eventuelle "alte" Ausgleichserfordernisse bereits abgegolten und vorliegend nicht mehr zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der sodann anschließend (nur noch) erforderlichen Abgleichung, ob durch den neuen Plan ein Mehr an ausgleichspflichtiger Bebaubarkeit entsteht, waren für den Bereich des Feldchens das „alte“ Baurecht des bis zu einer rechtswirksamen Überlagerung durch den vorliegenden Bebauungsplan immer noch geltenden Bebauungsplanes „Wolfsberg“ und das „neue“ Baurecht gegenüberzustellen, das durch den Bebauungsplan „Feldchen“ geschaffen wird.

In dem Bebauungsplan „Wolfsberg“ waren für den Teil seines Plangebietes, welcher heute den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldchen“ umfasst, überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,8 bzw. – ausschließlich an der südlichen „Spitze“ des Feldchens – von 0,5 vorgesehen. Ein Streifen mit einer Fläche von etwa 1100 qm (überschlägig aus der Planzeichnung ermittelt) war als Grünfläche mit den Festsetzungen "Festplatz/Bolzplatz/Parkplatz" festgesetzt.

In dem vorliegenden neuen Plan ist nunmehr für die Sondergebiete 1 und 2 sowie für das Mischgebiet eine GRZ von 1,0, für die Wohnbaugebiete WA 1 und WA 2 dagegen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im Hinblick darauf ist von dem eingeschaltetem Fachgutachter Professor Dr. Beckmann, Universität Kaiserslautern, vorsorglich eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer Gegenüberstellung von altem und neuen Baurecht durchgeführt

worden. Anhand dieser Gegenüberstellung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf anhand der neuen Festsetzungen nicht:

	Typ Nr.	Bezeichnung	BWP pro m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ² vorher	nachher	Biotopwert vorher	nachher
Nr.	1	2	3	4	5	6	7
1		Bestand (B-Plan „Wolfsburg“, 1979)					
2	10.710	Gebäude, Dachfläche nicht begrünt, (Gemeinbedarfsfläche, GRZ 0,8)	3	21.800		65.400	
3	10.510	Stark versiegelte Platz-, Weg- und Stellplatzflächen (10% v. Gemeinbe- darf)	3	2.750		8.250	
4	11.221	Begrünungsflächen zu 10.710 u. 10510	14	2.750		38.500	
5	11.221	Öffentliche Grünfläche (Festplatz)	14	5.000		70.000	
6	10.530	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3	3.200		9.600	
7		Planung (B-Plan „Feldchen“, 2005		35.500		191.750	
8	10.710	Gebäude, Dachfläche nicht begrünt, (SO 1 und SO 2, MI, GRZ 1,0)	3		7.100		21.300
9	10.510	Stark versiegelte Platz-, Weg- und Stellplatzflächen zu SO 1, 2 u. MI	3		3.600		10.800
10	10.530	Teilversiegelte Nebenflächen zu SO/MI	6		1.400		8.400
11	10.710	Gebäude, Dachfläche nicht begrünt (WA 1 u. WA 2, GRZ 0,4)	3		8.100		24.300
12	10.520	Stark befestigte Nebenflächen und Nebengebäude zu WA 1 u. 2 (10%)	3		2.000		6.000
13	10.530	Teilversiegelte Nebenflächen (WA 10%)	6		2.000		12.000
14	11.221	Arten- u. strukturarme Hausgärten (WA)	14		8.100		113.400
15	11.221	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3		3.200		9.600
					35.500		205.800

Im Rahmen der vorstehenden Beurteilung ist zudem auch berücksichtigt worden, dass sich selbst bei einer Wertung dahingehend, dass als Eingriff i.S.d. § 5 Abs. 1 HENatG nach § 5 Abs. 2 Nr. 12 HENatG auch „das Beseitigen von Grünbeständen im baurechtlichen Innenbereich, soweit damit keine Nutzungsänderung verbunden ist“ gelten soll, worauf im Landschaftsplan hingewiesen ist – die Anwendbarkeit dieser Regelung im konkreten Fall sowie deren Vereinbarkeit mit Bundesrecht einmal unterstellt – keine Veränderung ergibt. Hierzu ist darauf zu verweisen, dass nach den Angaben in dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen durch diese Reduzierung wegen der bestehenden quantitativen „Übersversorgung“ nicht beeinträchtigt wird. Hierauf weist zutreffend auch Professor Dr. Beckmann hin. Die Gemeinde schließt sich dieser Beurteilung an.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften ergehen hinsichtlich der Ausbildung von dem WA zugewandten Außenwänden im SO 2 sowie bezüglich der Ausbildung der Dächer innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Innerhalb der Wohngebiete sind die in der Nutzungsschablone benannten Dachformen sowie die jeweilige Dachneigung zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO).

Als Dachformen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet nur geneigte Dächer in Form von Pultdächern und Satteldächern mit Dachneigungen von mindestens 15 Grad für Pultdächer und mindestens 30 Grad für Satteldächer zulässig. Darüber hinaus sind in dem Allgemeinen Wohngebiet auch Tonnendächer zulässig.

Durch die Festsetzung der vorstehend genannten Dachformen und der Dachneigungen soll das überwiegend einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere hinsichtlich des westlich angrenzenden Siedlungsbereiches, gewahrt bleiben. Durch die Zulässigkeit von Tonnendächern soll darüber hinaus die Gestaltungsvielfalt hinsichtlich der Gebäudetypen erhöht werden.

Für die geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebiete sowie des Mischgebietes ergehen keine örtlichen Bauvorschriften. Ihre Ausgestaltung wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sowie zusätzlicher privatrechtlicher Vereinbarungen verbindlich geregelt werden.

3.2. Auf der die überbaubaren Flächen im SO 2 nach Südwesten begrenzenden Baulinie zu errichtende Außenwände sind als Brandwände gemäß § 27 HBO auszubilden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 27 HBO).

Durch die Ausbildung der den im SO 2 zulässigen Verbrauchermarkt gegen das Wohngebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans begrenzenden Außenwand bzw. -wände als Brandwand wird der Regelung in § 27 Abs. 2 Ziff. 1 HBO entsprochen, nach der Abschlusswände bei einem Abstand von weniger als 2,50

m zur Grundstücksgrenze als Brandwand herzustellen sind. Aufgrund der Lage der überbaubaren Flächen im angrenzenden WA ist die Einhaltung des alternativ öffentlich-rechtlich zu sichernden Mindestabstandes von 5 m zu benachbarter Bebauung nicht möglich.

7.12 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

- a) Das gesamte Plangebiet liegt gemäß der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Hof Schönau" der Stadtwerke Mainz AG, Mainz, vom 10.08.1984 (StAnz. Nr. 36 aus 1984, S. 1745) in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes.

4. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise

4.1 Nachrichtliche Übernahme

Gemäß Ziffer 1.1 der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Hof Schönau" der Stadtwerke Mainz AG, Mainz, vom 10.08.1984 gelten für die Zone III B die nachfolgenden Regelungen:

"Verboten sind:

- a) *die Abwasserversenkung, das Versenken von radioaktiven Stoffen,*
- b) *das Ablagern von Stoffen mit auslaugbaren beständigen Chemikalien, z.B. Rückstandshalden von Kalibergwerken, Halden der chemischen Industrie,*
- c) *das Ablagern von Öl, Teer, Phenolen, Rückständen von Erdölbohrungen, Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln in offenen und nicht sorgfältig gedichteten Gruben,*
- d) *das Errichten von abwassergefährlichen Betrieben, wenn das Wasser nicht vollständig aus dem Gebiet hinausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird."*

Bauliche Restriktionen ergeben sich für das Plangebiet aus dem Vorgenannten nicht.

- b) Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29. Juni 2005 wird auf die Grundwassersituation im Plangebiet und auf die Lage des Plangebietes in Risiko-Überschwemmungsgebieten hingewiesen.

4.2 Hinweis auf Grundwassersituation und Risikoüberschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes "Hessisches Ried" vom 9. April 1999 (gemäß § 119 HWG (a. F.) festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/1999 S. 1659) zu beachten. Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen zwischen 0,50 m und 2,00 m.

Des Weiteren liegt das Plangebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins und in einem Risikoüberschwemmungsgebiet des Mains. Hierbei ist im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins für das Plangebiet mit einer mittleren Überflutungshöhe von 0,0 m bis 0,5 m und im Risikoüberschwemmungsgebiet des Mains mit einer mittleren Überflutungshöhe von 1,5 m bis 2,0 m zu rechnen.

- c) Das Gebiet wird darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgrund der in verschiedenen hydrogeologischen Untersuchungen des Gebiets festgestellten Grundwasserflurabstände von lediglich ca. 1,0 bis 0,5 m unter der heutigen Geländeoberfläche im Fall von extremen Grundwasserhochständen als vernässungsgefährdetes Gebiet zeichnerisch gekennzeichnet. Festsetzungen zu bestimmten bautechnischen Schutzmaßnahmen oder bezüglich zulässiger Einbindetiefen erfolgen aus rechtlichen und sachlichen Gründen nicht. Vorsorge gegen schädliche Auswirkungen der zu erwartenden hohen Grundwasserstände - auch während der Bauzeit - ist im Zuge der architektonischen Planung zu treffen.

Durch die selbe Signatur wird auch der gemäß § 13 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) bestehende Verpflichtung zur Kennzeichnung als Gebiet, das bei Versagen eines Deichs überschwemmt wird, nachgekommen. Im Fall eines Versagens der Hochwasserschutzanlagen (Winterdeiche) an Rhein und Main in extremen Hochwassersituationen kann es ausweislich der hierzu angefertigten Kartenwerke des Regierungspräsidiums Darmstadt zu Überflutungen des Plangebiets kommen.

- d) Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt, vom 14. Mai 2001 hat eine am 1. März 2001 durchgeführte Voruntersuchung keine Hinweise auf archäologische Denkmale erbracht. Von daher bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege keine weiteren Bedenken zu dem Vorhaben. Das Landesamt hat allerdings vorgegeben, zur rechtlichen Sicherstellung folgenden Hinweis aufzunehmen, um auf die Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde gesondert hinzuweisen:

4.3 Hinweis auf Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, Schloß/Glockenbau, 64283 Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

- e) Auf die Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet, die hier vorstehend bezeichnet worden sind, wirken Geräusche von den umliegenden Straßen ein.

Während nach Maßgabe des vorstehend im Kap. 7.1.3 Ausgeführten bezüglich der Geräuscheinwirkungen aus den Sondergebieten sowie dem Mischgebiet die relevanten Orientierungswerte nicht überschritten werden, wird das hinsichtlich der Auswirkungen der Verkehrsgeräusche von den Straßen

nach den Feststellungen des Gutachters, auf dessen darauf bezogene Ausführungen in seinem Gutachten verwiesen wird, unter Zugrundelegung der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Straße ermittelten zukünftigen Verkehrszahlen durchaus der Fall sein.

Die in die Planzeichnung eingetragenen Iso-dB(A)-Linien dienen hierbei zunächst als Grundlage zur Berechnung der Lärmpegelbereiche, die bei der Konkretisierung der Bebauung vorgenommen werden muss. Der dazu vorgenommene Verweis auf die Lärmbelastung durch Iso-dB-Linien (entsprechend der Rasterlärmkarte vgl. Gutachten IBAS Akz.: va-he-01.1878 vom 30.05.2005) für geplante Gebäude innerhalb der Wohngebiete reicht diesbezüglich zunächst aus.

Gleichwohl muss der grundlegende Handlungsbedarf auch des Belanges der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erkannt und ausreichend gewürdigt werden. Dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete Lärmimmissionen aus dem Verkehr auf den umgebenden Straßen einwirken, ist erkannt und gutachterlich geprüft worden. Der Gutachter empfiehlt auf der Grundlage seiner Berechnungsergebnisse zur Schaffung der gesetzlich geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster. Diese können jedoch erst in Abhängigkeit des genauen Standortes eines Gebäudes sowie einer aufgrund ggf. fortschreitender Bebauung des Areals erfolgenden Abschirmung durch bauliche Anlagen genau berechnet werden. Erst dann ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen möglich.

Die Gemeinde hat sich auch in Kenntnis der Tatsache, dass durch die Straßenverkehrsgeräusche gewisse Einwirkungen auf Teile der neu zu errichtenden Bebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet erfolgen werden, entschieden, die Bebauung durchzuführen und sie nicht zu unterlassen. Hierfür waren im Prinzip die gleichen Überlegungen maßgebend, die zu Gunsten der Errichtung der Sondergebiete sowie dem Mischgebiet neben dem Allgemeinen Wohngebiet bereits im vorstehenden Kap. 7.1.3 angeführt worden sind.

Die Gemeinde ist sich der Tatsache bewusst, dass - wie von dem Geräuschgutachter im Einzelnen ausgeführt worden ist - die an sich maßgeblichen Orientierungswerte nach der DIN 18005 dabei z.T. deutlich überschritten werden. Sie hat sich bei dieser Erkenntnis allerdings zunächst vor Augen geführt, dass es den künftigen Bewohnern des Gebietes durchaus auferlegt werden kann, jedenfalls Geräuscheinwirkungen unter Zugrundelegung der Vorgaben aus der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) hinzunehmen, auch wenn diese nicht unmittelbar herangezogen werden kann. Denn dass hier grundsätzlich auf die DIN 18005 und nicht auf die 16. BImSchV abzustellen ist, beruht nicht etwa auf den Gegebenheiten vor Ort, sondern allein darauf, dass der Bebauungsplan für die Straße vor dem Bebauungsplan für die Entwicklung des "Feldchen" erst anschließend aufgestellt wurde. Wäre es umgekehrt gewesen, wäre für die vorliegend anstehende Beurteilung die 16. BImSchV unmittelbar zugrunde zu legen gewesen. Da sich die tatsächliche Situation und die in der Realität gegebene Schutzbedürftigkeit nicht unterscheiden, erschien es als geboten, aber auch ausreichend, hier konkret den Schutzrahmen zur Anwendung zu bringen, der durch die 16. BImSchV vorgegeben wird.

Darauf aufbauend ergibt sich folgendes:

Die auftretenden Immissionen von dem Straßenverkehrslärm sind im Zuge der Planungen für die Verkehrswichtige Straße im Osten Nauheims im einzelnen erfasst und vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof im Rahmen der von ihm erlassenen Entscheidung zu dem diesbezüglichen Bebauungsplan als rechtskonform bestätigt worden. Hinzukommt eine Geräuschbelastung aufgrund des Straßenverkehrs auf der Waldstraße und der Berzallee, wobei die dafür vorliegend zugrundegelegten Werte um solche aus einer Erhöhung aufgrund des Verkehrsaufkommens aus der geplanten Neubebauung beaufschlagt wurden.

Der von der Gemeinde beauftragte Gutacher IBAS hat dazu im Jahr 2001 ausgeführt:

"Für eine schalltechnische Prognose der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wird folgendes Szenario zugrundegelegt:

- *Ausbau der Rüsselsheimer Straße*
- *Errichtung der im Bau befindlichen neuen verkehrswichtigen Ortsumgehungsstraße (L 3040 neu) im östlichen Anschluss an die Rüsselsheimer Straße."*

Es werden unter Berücksichtigung eines zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens (bedingt durch die Bebauungsplanrealisierung, 10 % - Zuschläge) die Prognose-Zahlen auf der Basis der im Jahr 2001 (vgl. IBAS-Bericht-Nr. 01.1878/3 vom 06. März 2001) vorgenommenen Verkehrsuntersuchung berücksichtigt, die nachfolgend aufgeführt sind:

<i>"Rüsselsheimer Straße:</i>	<i>DTV = 9550 Kfz/24h</i>
<i>Waldstraße:</i>	<i>DTV = 1934 bzw. 4109 Kfz/24h</i>
<i>Berzallee:</i>	<i>DTV = 947 Kfz/24h"</i>

Nach eingehender Prüfung der aktuellen Situation berücksichtigt der Gutachter nach wie vor diese Straßenverkehrsprognose unverändert.

Im südlichen Teil der Berzallee fließt die für ein Straßenstück festgelegte Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h in die Berechnungen ein. Aufgrund der tatsächlichen Situation und nach der Inaugenscheinnahme wird in Abstimmung mit den Beteiligten für die Tagzeit von einem Lkw-Anteil von 5 % auf der Waldstraße ausgegangen.

Unter Berücksichtigung allgemeiner Ansätze der heranzuziehenden Richtlinie RLS-90 für innerörtliche Straßen wurden in Form von Rasterlärmkarten folgende Lärmpegel in einer Höhe von 4 m über der Geländeoberkante (GOK) ermittelt.

*"Festgestellter
Pegel**In der
Nachtzeit**Bereich Waldstraße: 51...55 dB(A)**Bereich Berzallee: ...50 dB(A)**zur Tagzeit:**Bereich Waldstraße: 60...64 dB(A)**Bereich Berzallee: ...60 dB(A)"*

Für den maßgebenden Nachtzeitraum ergeben sich aufgrund der Verkehrsbelastung und des durch die Baugrenze vorgegeben möglichen, vergleichsweise geringen Abstandes der dann geplanten Wohngebäude zur Straße folgende Überschreitungen:

- verglichen mit den Orientierungswerten der DIN 18005: bis zu 10 dB(A),
- verglichen mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV: bis zu 6 dB(A).

Nach Aussage des Gutachters ist jedoch zu erwarten, *"dass bei realisierter Bebauung im inneren Bereich des WA-Gebietes deutlich niedrigere akzeptable Beurteilungspegel (u.a. aufgrund von Abschirmungen) vorliegen werden. Da bei den durchgeführten Rasterlärmkartenberechnungen keine Gebäudeabschirmungen in Ansatz gebracht wurden, können im Gegensatz zu den Darstellungen in /2.1/ (hier das o.a. Gutachten gemeint) zu erwartende leisere Bereiche auf den gebäudeabgewandten Seiten nicht dargestellt werden."*

Im Ergebnis der nunmehr vorliegenden Rasterlärmkarten geht der Gutachter davon aus, dass sich innerhalb des nord-östlichen Bereiches des Wohngebietes Pegelminderungen aufgrund der abschirmenden Wirkung durch den geplanten Verbrauchermarkt zur Rüsselsheimer Straße ergeben. *"Für die hinsichtlich der späteren Festlegung von sog. Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 relevanten WA-Gebiets-Teilbereiche nahe der Berzallee bzw. Waldstraße ergeben sich hingegen keine (abschirmungsbedingten) Veränderungen."*

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass deutliche Überschreitungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind. Mangels einer Durchführbarkeit entsprechender aktiver Lärmschutzmaßnahmen sind bezüglich der Wohngebäude im geplanten WA-Gebiet folgende sekundäre Maßnahmen zu ergreifen:

- Optimierte Orientierung der Haupt- und Nebenwohnräume, damit z.B. besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, etc.) abgeschirmt angeordnet werden;
- Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern.

4.4 Hinweise auf bei der Errichtung von Gebäuden durchzuführende Lärmschutzmaßnahmen

4.4.1 Vorkehrungen bei Baumaßnahmen in dem allgemeinen Wohngebiet

An den Fassaden zum dauerhaften Wohnen geeigneter Gebäude auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen östlich der Waldstraße und westlich der Berzallee sind Luftschalldämmungen von Außenbauteilen dergestalt durchzuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“, August 1987, geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung zeichnerisch bezeichneten Iso-dBA-Linien.

Nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109, Ausgabe November 1989, muss in Abhängigkeit vom maßgebenden Außenlärmpegel ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach der vorgenannten Norm durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall ergeben sich für die maßgebenden Fassaden folgende Lärmpegelbereiche:

- Wohnhäuser an der Waldstraße, Westfassade: Lärmpegelbereich IV
- Wohnhäuser an der Berzallee, Ostfassade: Lärmpegelbereich II/III

Ausgehend von dem zuvor Geschilderten hinsichtlich der noch nicht weiter konkretisierten Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes empfiehlt der Gutachter: *"Sobald für das Plangebiet eine konkrete Bebauung festliegt, müssen die Lärmpegelbereiche überprüft werden."*

Ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand zur Abschirmung der Wohnbebauung vor den Lärm-Immissionen des Straßenverkehrs wäre zwar wahrscheinlich hinreichend wirksam. Er/Sie sind aber aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Daher bleibt nur, das Lärmschutzproblem durch passive Lärmschutzmaßnahmen anzugehen, um die Bewohner der neu zu errichtenden Häuser jedenfalls vor Geräuscheinwirkungen zu schützen, die über die einschlägigen Werte nach der 16. BImSchV hinausgehen.

Es wird aus diesem Grund in der Planzeichnung durch Darstellung der Iso-dB(A)-Linien - zunächst - darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung der Häuser in dem gekennzeichneten Bereich an der Waldstraße und an der Berzallee besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durchführen und dafür schalltechnische Nachweise nach der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 erbringen zu müssen. Insbesondere wird das voraussichtlich zum Einbau von Lärmschutzfenstern und ähnlichen Einrichtungen führen.

Hierdurch soll ein Innenpegel in den Aufenthaltsräumen der Häuser von 35 dB(A) sichergestellt werden. Der darüber hinaus von Außen eindringende Lärm wird abzuwehren sein.

Dadurch kann gewährleistet werden, dass lärmbedingte Kommunikationsstörungen im Inneren der Gebäude ausgeschlossen werden. Damit werden die nach den Erkenntnissen der Lärmforschung an Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu stellenden Anforderungen erfüllt (BVerwG, Beschluss vom

17. Mai 1995, BRS Bd. 57, S. 2). Der Wert von 35 dB(A) tags basiert auf Vorgaben für Anhaltswerte aus der VDI-Richtlinie 2719 sowie auf weiteren Untersuchungen zu Auswirkungen von Schallbelastungen.

Dass Schallschutzfenster die Anwohner nicht davor schützen, bei geöffneten Fenstern ggf. erheblichen Geräuscheinwirkungen ausgesetzt zu sein, ist angesichts der Lage des Gebietes "Feldchen" in der Ortsmitte von Nauheim und der vorhandenen Lärmvorbelastung abwägungsfehlerfrei in Kauf zu nehmen (vgl. zu dieser Thematik rechtsgrundsätzlich BVerwG, Urteil vom 18. April 1996, NVwZ 1996, S. 901).

Soweit in der Rechtsprechung anerkannt ist, dass zum ungestörten Wohnen auch die Möglichkeit gehört, sich im Freien - hier also in den Gärten der Häuser - aufhalten zu können, ohne übermäßigen Lärmeinwirkungen ausgesetzt zu sein, wird das von der Gemeinde gesehen und gewürdigt. Beachtlich ist dabei freilich, dass nach den entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung im allgemeinen Wohngebiet die entsprechenden Nachweise zu den erforderlich werdenden Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden der zukünftigen Gebäude und außerdem die Hausgärten der betroffenen Häuser voraussichtlich jeweils an den von der Waldstraße und der Berzallee abgewandten Seiten der Gebäude liegen werden. Durch die schallabschirmende Wirkung der Häuser liegen die Immissionen von dem Straßenverkehr, die in den Gärten auftreten, deutlich unter den zugrundezulegenden Orientierungswerten (vgl. dazu im Einzelnen die Ausführungen in dem vorliegenden Gutachten aus dem Jahr 2001). Dies ist akzeptabel.

Die z.T. auch vorgesehenen, zur Waldstraße und zur Berzallee hin orientierten Vorgärten sind, wenn überhaupt, allenfalls sehr eingeschränkt zum „Wohnen im Freien“ geeignet. Dieses ist hinzunehmen. Zudem gilt, dass Grundstücksflächen, die lediglich zum Schmuck eines Anwesens bepflanzt werden, aber nicht zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, grundsätzlich nicht als Außenwohnbereiche schutzwürdig sind (vgl. u.a. BVerwG, Urteil vom 11. November 1988, NVwZ 1989, S. 255).

- f) Vorkehrungen bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

4.4.2 Vorkehrungen bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nach dem eventuellen Eintritt der Vollziehbarkeit oder der Bestandskraft eines Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main auf den Planfeststellungsantrag der Fraport AG Frankfurt Airport Services Worldwide vom 9. September 2003 in der Fassung vom 2. November 2004, Az. des Regierungspräsidiums Darmstadt: III 33.3 - 66 m 28 - Frankfurt/Landebahn, sind möglicherweise weitere Verpflichtungen zur Durchführung von Luftschalldämmungen zum Schutz gegen Außenlärm zu erwarten, die bei Baumaßnahmen umzusetzen sein werden. Einzelheiten werden sich aus dem evtl. ergehenden o.a. Planfeststellungsbeschluss ergeben.

Sollte es dazu kommen, dass für den Ausbau des Flughafens Frankfurt/Main ein Planfeststellungsbeschluss ergeht und vollziehbar oder bestandskräftig

wird, ist nach den derzeit übersehbaren Gegebenheiten zwar nicht mit absoluten Bauverboten für Wohnbebauung im Bereich des "Feldchens" zu rechnen. Nicht auszuschließen ist allerdings, dass es zu Auflagen hinsichtlich zu treffender Lärmschutzvorkehrungen kommen wird. Deshalb ergeht vorsorglich und ohne dass daraus eine rechtliche Festlegung der Gemeinde zu der Flughafen-Ausbau-Thematik abgeleitet werden kann, der vorstehend wiedergegebene Hinweis. Auf die Ausführungen in den vorstehenden Kapiteln 4.1.3 lit. c) sowie 4.3.1 wird verwiesen.

- g) Angesichts zu erfüllender brandschutztechnischer Forderungen für das Plangebiet wird gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29. Juni 2005 im Bebauungsplan deutlich hingewiesen.

4.5 Hinweise zum Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Es ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als fünf Meter betragen. Das Rohrnetz ist so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mindestens 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

7.13 Niederschlagswasser-Verwertung, -versickerung

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben in § 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser *"von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden."*

Vorliegend ist davon abgesehen worden, festzusetzen, dass das anfallende Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern ist. Im Plangebiet steht das Grundwasser derart hoch an (nach den Aussagen in den vorliegenden Gutachten bereits bei 0,5 bis 1,0 m, vgl. dazu die Ausführungen in Kap. 6.4.2), dass es nicht als sinnvoll erscheint - wenn es sich nicht sogar verbietet - noch zusätzliche Wassermengen in den Untergrund zu verbringen. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass eine geordnete Ableitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal erfolgen soll. Dies wird nach Maßgabe der dazu bestehenden gemeindlichen Satzung zu erfolgen haben.

8 Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

8.1 Erschließung

Die Gemeinde Nauheim wird durch die Landesstraße L 3482 verkehrlich erschlossen, die am Südrand der bebauten Ortslage in Nordwest-Südost-Richtung das Gemeindegebiet durchläuft. Sie verbindet Rüsselsheim mit Groß-Gerau. In Nordost-Südwest-Richtung wird das Gemeindegebiet von der L 3040, die zwischen Trebur und dem Rüsselsheimer Stadtteil Königstädten verläuft, durchzogen. Im Norden verläuft die BAB 60 Mainz - Rüsselsheimer Dreieck. Nauheim ist an diese über die Zu- und Abfahrten Bischofsheim, Rüsselsheim und Rüsselsheim-Ost angebunden. Östlich von Nauheim verläuft die BAB 67 Mönchhof-Dreieck - Darmstadt - Viernheimer Dreieck. Die nächstgelegene Zu- und Abfahrt dazu ist die Anschlussstelle Groß-Gerau südöstlich von Nauheim.

Ein direkter Anschluss an die überörtliche Bahnstrecke Mainz - Darmstadt, die das Gemeindegebiet von Nordwesten nach Südosten durchläuft, ist über den Bahnhof Nauheim gegeben.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden unmittelbar von der Rüsselsheimer Straße begrenzt. Seit der Fertigstellung der "verkehrswichtigen Straße im Osten Nauheims" ist diese als Landesstraße (L 3040 neu) eingestuft.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin insbesondere über die Berzallee im Osten sowie die Waldstraße im Westen.

Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist über mehrere Buslinien sowie insbesondere über den Bahnhof Nauheim gewährleistet.

Die Freifläche des geplanten Marktplatzes zwischen den ebenfalls geplanten Baukörpern der Kultur- und Musikhalle sowie dem Verbrauchermarkt und den Ladengeschäften südlich der Rüsselsheimer Straße soll zukünftig überwiegend durch Fußgänger genutzt werden. Die Erschließung der an dem Marktplatz gelegenen Gebäude durch Rettungsfahrzeuge ist darüber hinaus möglich. Ebenfalls möglich ist die Anlieferung der an dem Marktplatz gelegenen Geschäfte und Ladenlokale.

Die innere Erschließung des im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes geplanten Wohngebietes wird mit der fortschreitenden Konkretisierung der Bebauung vorgenommen. Zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung wird die Gemeinde Nauheim dazu die weiter oben beschriebenen Instrumente vertraglicher Regelungen sowie der Fortschreibung und Anpassung der Bebauungsplaninhalte nutzen. Dass sie diese Steuerungsmöglichkeiten hat, liegt in den Eigentumsverhältnissen begründet. Die Gemeinde kann bis zu einer Veräußerung ihrer Grundstücke, die zur Bebauung für das allgemeine Wohngebiet vorgesehen sind, die städtebaulichen Vorgaben bestimmen und festlegen.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch das Wasserwerk Gerauer Land, Groß-Gerau, sichergestellt. Das Leitungsnetz befindet sich in den öffentlichen Flächen.

Die vorhandenen Kapazitäten sind auch für die geplanten baulichen Maßnahmen im Plangebiet ausreichend.

Hinsichtlich des Brandschutzes kann in dem Plangebiet gemäß der Angaben der zuständigen Stelle demgegenüber nur eine Grundversorgung mit Löschwasser gewährleistet werden - und zwar ausschließlich in einer Größenordnung von ca. 97 m³/h. Dies ist bei der weiteren Planung der baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

8.2.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem über das vorhandene Leitungssystem der Gemeinde Nauheim unter Nutzung bereits vorhandener Anbindungspunkte in der Nähe des Kreisels Rüsselsheimer Straße sowie an der Berzallee. Über die überwiegend in den öffentlichen Flächen gelegenen Leitungen wird das anfallende Abwasser der Kläranlage Nauheim zugeführt. Als Vorfluter wird der Schwarzbach genutzt.

Die vorhandenen Kapazitäten sind im Zusammenhang mit den im Plangebiet geplanten baulichen Maßnahmen zur Zeit für den Bereich des WA nicht ausreichend. Für die Realisierung der baulichen Maßnahmen in den Bereichen des SO 1, SO 2 und des MI ist das vorhandene Leitungssystem der Gemeinde jedoch ausreichend, so dass mit Maßnahmen in diesen Bereichen begonnen werden kann. Die Gemeinde beabsichtigt durch weitere Maßnahmen bis Ende des Jahres 2005 die Kapazitäten für die Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen. Deshalb wird der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erst nach Vorliegen dieser Voraussetzungen in Kraft gesetzt. Eine Erörterung der Thematik mit dem Kreis Groß-Gerau hat ergeben, dass einvernehmlich für die Realisierung der baulichen Maßnahmen in den Bereichen der SO1, SO 2 und des MI das vorhandene Leitungssystem als ausreichend angesehen wird, so dass Maßnahmen in diesen Bereichen begonnen und durchgeführt werden können. Die Gemeinde hat im übrigen durch ihr Schreiben vom 02. September 2005, Az.: IV - 702.90 Pi, die Durchführung weiterer Maßnahmen angezeigt, die zur Verbesserung der Situation im Jahre 2005 bereits durchgeführt sind, oder bis voraussichtlich Ende September 2005 abgeschlossen werden sollten. In dem Schreiben weist die Gemeinde darauf hin, dass es "zusammen mit den neu erfassten Grundwasserständen und den sich aus den Messungen ergebenden Daten ... nach Auswertung der getroffenen Maßnahmen möglich sein (wird), bis Ende des Jahres Ergebnisse vorzulegen."

8.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt im Plangebiet durch das überwiegend im öffentlichen Straßenraum befindliche Leitungsnetz der Überlandwerk Groß-Gerau GmbH, Groß-Gerau. Wegen der von den Versorgungsunternehmen geforderten dezentralen Stationierung von Übergabestationen wurde für die Baugebiete Trafostationen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ohne Vorab-Lokalisierung als Ausnahmen zugelassen. Für das SO 2 erfolgt demgegenüber zeichnerisch eine konkrete Verortung auf eine dort allein für die Positionierung einer Übergabestation in Betracht kommende Stelle.

8.2.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung im Plangebiet wird durch die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Mainz AG, Mainz, sichergestellt.

8.2.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Hausmülls wird durch eine Privatfirma durchgeführt, die den ehemaligen Müllabfuhr-Zweckverband übernommen hat.

8.2.6 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeanlagen wird durch eine Privatfirma, die eKabel Holdings GmbH Darmstadt, die das Breitbandkommunikationsnetz (BK-Netz) von der Deutschen Telekom AG übernommen hat, gewährleistet.

Durch eine textliche Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen sowie zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sichergestellt, dass in dem Plangebiet ausschließlich unterirdische Fernmeldeanlagen errichtet werden.

5. Ver- und Entsorgung

In dem Plangebiet sind Fernmeldeanlagen ausschließlich unterirdisch zu errichten. Oberirdische Fernmeldeanlagen sind nicht zulässig.

9 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung wurden umfassend geprüft, analysiert und abgewogen.

9.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Landschaftsbild

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung auf einem überwiegend gegenwärtig noch unbebauten Areal vor. Zu der damit verbundenen Thematik wird auf die Ausführungen in Kap. 6, hinsichtlich der Folgerungen auf die Darlegungen in Kap. 7.9 verwiesen.

9.2 Belange der geordneten städtebaulichen Entwicklung

Durch die Planung soll in der Gemeinde Nauheim eine "Neue Ortsmitte" mit einer Kultur- und Musikhalle, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie einer zusätzlichen Wohnbebauung geschaffen werden. Das bisherige Siedlungsgefüge der Gemeinde Nauheim wird durch die Planung im Bereich "Feldchen" städtebaulich sinnvoll geordnet und weiterentwickelt. Der in diesem Bereich vorhandene Siedlungsrand wird städtebaulich sinnvoll abgerundet.

Die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes und der Ladengeschäfte in zentraler innerörtlicher Lage ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Möglichkeit der Einordnung in die landesplanerischen Zielsetzungen ist gegeben.

Den Belangen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird somit hinreichend Rechnung getragen.

9.3 Belange der Wirtschaft

Die Festsetzung eines Sondergebietes "Ladengebiet" im Bereich "Feldchen" ist für die positive Neuausrichtung der Einzelhandelsstruktur sowie für die wirtschaftliche

Entwicklung der Gemeinde Nauheim von großer Bedeutung. Durch die Schaffung einer neuen Ortsmitte sind - insbesondere für den örtlichen Einzelhandel sowie Dienstleistungsbetriebe - wirtschaftliche Impulse zu erwarten.

Den Belangen der Wirtschaft wird im vorliegenden Bebauungsplan ein hoher Stellenwert eingeräumt. Durch die Festsetzung des Verbrauchermarktes und der Ladengeschäfte, aber auch der Kultur- und Musikhalle, wird dazu beigetragen, die Wirtschaftsstruktur nachhaltig zu stärken sowie das kulturelle Angebot der Gemeinde Nauheim weiterzuentwickeln. Darüber hinaus wird auf diese Weise auch die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen unterstützt.

9.4 Belange der verkehrlichen Erschließung

9.4.1 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Rüsselsheimer Straße im Norden sowie über die östlich verlaufende Verkehrswichtige Straße im Osten Nauheims erschlossen. Im Westen des Plangebietes verläuft unmittelbar die Waldstraße, im Osten die Berzallee. Die Erschließung über die genannten Straßen sowie die Straßen und Wege innerhalb des Plangebietes genügt den zu stellenden Anforderungen.

9.4.2 Stellplätze

Die in dem Plangebiet aufgrund der geplanten Nutzungen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden zunächst vollständig, bei fortschreitender Entwicklung der Sondergebiete dann überwiegend innerhalb des Gebietes untergebracht.

Innerhalb der geplanten Stellplatzanlage (unmittelbar angrenzend an den Verbrauchermarkt) wird ein Bedarf von insgesamt rund 120 Stellplätzen für die Kultur- und Musikhalle (Sondergebiet SO 1) weitgehend sowie das Ladengebiet (Sondergebiet SO 2) insgesamt gedeckt werden. Für die Kultur- und Musikhalle werden nach ihrer Errichtung teilweise Stellplätze ansonsten ebenfalls auf einem fußläufig erreichbaren Areal in der Nähe bereitgestellt werden. Erforderlichenfalls können darüber hinausgehende Festlegungen, falls sie notwendig sind, in den Baugenehmigungsverfahren getroffen werden. Die für das Wohn- und Geschäftshaus innerhalb des Mischgebietes erforderlichen Stellplätze können dort innerhalb der dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze untergebracht werden.

9.5 Belange der Umweltverträglichkeit

9.5.1 Geräuschverhältnisse, Lärmschutz

Durch die geplanten und festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet wird ein hinreichender Lärmschutz für die geplante Wohnbebauung sowie die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen gewährleistet. Dem Investor für die gewerbliche Bebauung werden zwar erhebliche, nicht aber übermäßige Leistungen auferlegt.

9.5.2 Klima

Aufgrund der angestrebten und durch die Festsetzungen planungsrechtlich abgesicherten Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet werden die Belange hin-

sichtlich des Klimas hinreichend berücksichtigt. Beeinträchtigungen bezüglich eines Frischluftaustausches sind nicht zu erwarten.

9.5.3 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Nauheim eine neue Ortsmitte zu schaffen sowie das Versorgungsangebot und das Angebot an Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung zu erhöhen. Nutzungskonflikte zwischen den Einrichtungen im Plangebiet, den östlich angrenzenden, überwiegend gärtnerisch genutzten Flächen sowie den umliegenden Siedlungsbereichen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weitgehend vermieden. Durch die Anpassung der Bauwerke an die in der Umgebung vorhandenen Höhen, die städtebaulich geordnete Ausrichtung der Baukörper und die vorgesehene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes entstehen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bereits von vornherein nicht.

9.6 Soziale Belange der Menschen

Aufgrund der vorliegenden Planungen sind positiven Auswirkungen auf die soziale und kulturelle Infrastruktur der Gemeinde Nauheim zu erwarten. Die sozialen Belange der Menschen werden durch das Vorhaben berücksichtigt.

Durch die Festsetzungen soll die bestehende Einzelhandelssituation innerhalb des Gemeindegebietes aufgewertet und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus soll durch die geplante Ortsmitte innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Nauheim ein zentraler "Mittelpunkt" als Aufenthalts- und Kommunikationsort geschaffen werden. Infolge der Planung und Festsetzung eines Wohngebietes unmittelbar angrenzend an die vorhandenen Siedlungsgebiete wird zudem das Angebot an attraktiven innerörtlichen Wohnbauflächen erweitert.

Durch die geplante Kultur- und Musikhalle als Veranstaltungs- und Versammlungsort soll insbesondere das kulturelle, musikalische und sonstige unterhaltende Angebot in der Gemeinde Nauheim erweitert und gestärkt werden.

9.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan berücksichtigt die in dem Geltungsbereich des Plangebietes gelegenen baulichen Anlagen. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

10 Bodenordnung

Nach Maßgabe dazu herbeizuführender vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Nauheim und den Vorhabenträgern werden - mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsflächen, der Fläche, auf der sich die Pumpstation befindet, sowie der Grundstücksflächen für die Kultur- und Musikhalle und den Marktplatz - die Flächen des "Feldchen" in ihrer Gesamtheit im Zuge der Durchführung der anstehenden Baumaßnahmen verkauft. Hierbei wird durch entsprechende umfassende vertragliche Regelungen sichergestellt, dass die Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung gesichert und von den Vorhabenträgern realisiert werden. Eine Bodenordnung ist deswegen nicht erforderlich.

Der Raum für das Bürgerbüro soll wieder angemietet werden. Ein Eigentumserwerb durch die Gemeinde dazu ist nicht beabsichtigt.

11 Kosten für die Gemeinde Nauheim

Der Gemeinde Nauheim entstehen bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Kosten.

- für die bauliche Realisierung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen der Berzallee (Fußgänger- und Radweg),
- für eine evtl. später erforderlich werdende Erneuerung der innerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsflächen, soweit solche dort errichtet werden.

Kosten für die Herstellung der Erschließung über die v.g. Aufwendungen hinaus treffen die Gemeinde nicht. Soweit das Sondergebiet 2 zu erschließen ist und soweit der Marktplatz hergestellt wird, werden diese aufgrund dazu rechtswirksam geschlossener Vereinbarungen in vollem Umfang von dem Investor für das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum getragen.

Die Aufwendungen für die Erschließung des Wohngebiets werden zu gegebener Zeit dem Investor / den Investoren für das Wohngebiet auferlegt. Soweit noch Aufwendungen für die Erschließung des Mischgebiets anfallen sollten, werden diese von dem zu dessen Realisierung zu verpflichtenden Vorhabenträger zu übernehmen sein.

Aufgestellt:

Nauheim, den 24. Nov. 2005

Ingo Waltz
Bürgermeister

