



**GEMEINDE TREBUR**

**BEBAUUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN**

**"Wallerstädter Straße "**

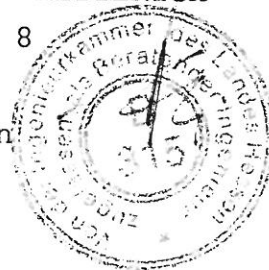
im Ortsteil Geinsheim

**Begründung gem. § 9(8) BauGB**

Aufgestellt: Hanau, Juni 1991  
ga/ms

INGENIEURBÜRO L. HETTERICH  
Corniceliusstr. 8

6450 Hanau/Main



## Inhalt

Seite

	Vorbemerkung	1
1.	Lage des Plangebietes	1
2.	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Regionalplanung	1
2.2	Flächennutzungsplanung	2
3.	Bestandssituation	2
4.	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Planungsziele	4
4.2	Erschließungskonzept	5
4.2.1	Mischgebiet	5
4.2.2	Wohngebiet	6
4.2.3	Kindergartenerweiterung	7
4.3	Bebauungskonzept	8
4.3.1	Mischgebiet	8
4.3.2	Wohngebiet	8
4.3.3	Kindergartenerweiterung	10
4.4	Verkehrsberuhigung - Wohnumfeldgestaltung - Öffentliche Grünflächen	11
5.	Überörtlicher Radweg	12
6.	Öffentlicher Personennahverkehr	13
7.	Lärmschutz	13
8.	Ver- und Entsorgung	14

## **Vorbemerkung**

Die Gemeinde Trebur hat für den Ortsteil Geinsheim die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Wohn- und Mischgebietsbebauung sowie eine Kindergartenerweiterung beschlossen.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Geltungsbereichen. Im Geltungsbereich des Teilplans A wird die Neubebauung geregelt, während der Teilplan B eine Ausgleichsfläche im Sinne des Hessischen Naturschutzgesetz planungsrechtlich sichert.

Die folgenden textlichen Erläuterungen beziehen sich auf den Teilplan A. Die Ausführungen zum Teilplan B sind dem separaten Textteil zum Landschaftsplan zu entnehmen.

### **1. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Treburer Ortsteils Geinsheim. Hier hat sich östlich der Treburer Straße ein neues Wohnbaugelände entwickelt, das nun bis zur Wallstädter Straße (L 3094) fortgeführt werden soll. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von ca. 13 ha auf.

### **2. Übergeordnete Planungen**

#### **2.1 Regionalplanung**

Der regionale Raumordnungsplan von 1986 (RROP) stellt das Baugelände "Wallerstädter Straße" als Siedlungsflächenzuwachs dar.

Nach dem RROP wird Trebur in die Raumkategorie "Ordnungsraum" eingegliedert, d. h. einem Bereich erhöhter baulicher Verdichtung mit einer Konzentration von Einwohnern, Arbeitsplätzen und Ver-

kehr. Der Ordnungsraum soll Entlastungsfunktion für den Verdichtungsraum übernehmen, u. a. auch was den Zuwachs an Siedlungsflächen angeht. Für die Nutzung dieser Flächen wird seitens der Regionalplanung eine verdichtete Bauweise von bis zu 50 Wohneinheiten / Hektar angestrebt.

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1973 ist das Baugebiet als Wohnbaufläche bzw. im nördlichen Teil als gemischte Baufläche ausgewiesen.

## **3. Bestandssituation**

Das ebene Gelände ist z. Z. ackerbaulich genutzt. Es schließt direkt an das östlich der Treburer Straße entstandene Wohnbaugebiet an und wird im Osten durch die L 3094 begrenzt. Im Norden befindet sich das Gewerbegebiet von Geinsheim. Das Gelände ist im Eigentum der Gemeinde.

### **\* Vorhandene Wohnbebauung**

Da das neue Baugebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt, vor allem was die verkehrliche Erschließung angeht, erfolgt hier zunächst eine nähere Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Situation dieses Bestandsgebietes.

Das Baugebiet ist geprägt durch eine überwiegend zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit der dafür typischen guten Durchgrünung. Das Erschließungssystem wird dominiert durch lange, gerade verlaufende Haupterschließungsstraßen, von denen seitlich kurze Stichstraßen abzweigen. Auffällig ist die Nordendstraße im Zentrum des Gebietes. Sie ist anbaufrei und hat somit keine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Grundstücke.

Aus heutiger Sicht wird das vorhandene Erschließungssystem kritisch betrachtet, wobei folgende Mängel zu nennen sind:

- Die gut ausgebaute Nordendstraße soll als Sammelstraße fungieren. Sammelstraßen dieser Art sind allerdings erst bei wesentlich größeren Baugebieten relevant. Außer dieser verkehrlichen Funktion wurde ihr keine weitere Aufgabe zugedacht. Die verkehrlichen Funktionen können aber auch von den übrigen Erschließungsstraßen (Mittelpfad, Gutenbergstraße) übernommen werden, da diese ausreichende Querschnitte aufweisen und das Gebiet überhaupt nicht durch Fremdverkehr belastet wird, folglich also sehr wenige Verkehrsbewegungen stattfinden.
- Der gerade Verlauf der Haupterschließungsstraßen sowie der Nordendstraße regt zum zügigen Fahren an, was überwiegend nur durch die Rechts - vor - Links - Regelung abgemildert wird. In Teilen (Gutenbergstraße) wurden nachträglich verkehrsberuhigende Maßnahmen sowie Wohnumfeldverbesserung durchgeführt. Diese gut gelungenen Maßnahmen, die vor allem durch üppige Pflanzungen auffallen, lockern das ansonsten starre Straßenbild auf.
- Die Stichstraßen sind als jeweils isolierte Bereiche anzusehen, die untereinander keinerlei Verbindung aufweisen. Fußgänger müssen somit für z. T. eigentlich kurze Entfernungen erhebliche Umwege in Kauf nehmen, da keine Fuß-/ Rad-Wegesysteme existieren.

\* Gewerbegebiet

Nördlich des Wohngebietes schließt ein größeres Gewerbegebiet an, das hauptsächlich von der Firma Mitsubishi genutzt wird. In direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt z. Zt. eine Bauleitplanung für die Erweiterung des Gewerbegebietes für ein Entwicklungszentrum für neue Automodelle.

Insgesamt prägt das Gewerbegebiet mit seinen großen Hallen sehr stark das Ortsbild an der Eingangssituation von Geinsheim, wenn man von Norden kommt. Es handelt sich jedoch nicht um emittieren- des Gewerbe, das zu Umweltbeeinträchtigungen angrenzender Bauge- biete führt. Auch die Verkehrsanschließung erfolgt separat von der Wohnnutzung, so daß eine wünschenswerte Funktionstrennung gegeben ist.

\* L 3094

Die Nähe zur L 3094 ist hinsichtlich der Lärmbelastung relevant. Die Verkehrsmengen auf der Landesstraße sind erheblich, mit steigender Tendenz, so daß im Rahmen der Bauleitplanung der Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen sind (vgl. Kapitel 7).

#### **4. Städtebauliches Konzept**

##### **4.1 Planungsziele**

Auf der Grundlage der Bestandssituation und den aktuellen Entwick- lungsvorstellungen der Gemeinde Trebur ergeben sich verschiedene Ziele für die Bebauung des Plangebietes:

- Abschirmung der neuen Wohnbebauung vom Gewerbegebiet durch Ausweisung der Zwischenzone als Mischgebiet. Regelung des umweltverträglichen Nebeneinanders von Misch- und Wohngebiet durch verkehrliche und optische Trennung der beiden Nutzungsar- ten.
  
- Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes für die neue Wohnbebauung durch Flächenvorhaltung für Schallschutanlagen.

- Aufbau eines Erschließungskonzepts mit verkehrsberuhigender Straßenführung und Straßenausbau sowie einer abgestuften Rangordnung der Verkehrsflächen.
- Angebot einer durchgängig guten fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes.
- Flächenvorhaltung für einen überörtlichen Rad- / Gehweg
- Angebot einer gemischten Baustruktur für die Wohnbebauung, d. h. Einplanung auch verdichteter Bauformen zwecks Flächen- und Kostenersparnis.
- Anordnung zusammenhängender baulicher Einheiten, die sich zum einen zusammenhängend realisieren lassen und die zum anderen die Entstehung von Nachbarschaften zwischen den künftigen Bewohnern fördern.
- Um ein möglichst umweltfreundliches Baugebiet zu entwickeln, soll die Baukörperanordnung die Nutzung der Solarenergie ermöglichen, indem in Teilen des Baugebietes die Anlage zusammenhängender, südorientierter Dachflächen realisierbar ist.

## **4.2 Erschließungskonzept**

### **4.2.1 Erschließung des Mischgebietes**

Die Erschließung von Mischgebiet und Wohngebiet wird getrennt. Die Zufahrt zum Mischgebiet erfolgt von der L 3094 aus über die Planstraße A. Diese dient gleichzeitig der Erschließung der geplanten Gewerbegebietserweiterung im Norden. Der südöstliche Teil der Straße wird aus diesem Grund mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treburer Straße Nord III" geregelt. Gedacht ist, die Planstraße A im Zuge der weiteren Bauleitplanung Richtung



Treburer Straße fortzuführen. Das bedeutet, daß die Heinrich-Heine-Straße nicht - wie ursprünglich vorgesehen - für die Erschließung gewerblicher Vorhaben herangezogen wird.

Vielmehr soll sie als ruhige Wohnstraße erhalten bleiben. Um eine einseitige Erschließung grundsätzlich zu vermeiden, wird die Heinrich-Heine-Straße Richtung Süden mit einem Bogen in das Wohngebiet fortgeführt.

Die Planstraße A erhält lediglich eine schmale Wegeverbindung zum Wohngebiet. Diese wird so verkehrsberuhigt gestaltet, daß sie für gewerblichen Verkehr nicht nutzbar ist.

#### **4.2.2 Erschließung des Wohngebietes**

##### **\* Innere Erschließung**

Das geplante Erschließungssystem für die Wohnbebauung knüpft an die Straßen Heinrich-Heine-Straße, Jahnstraße, Gutenbergstraße und Mittelpfad an. Diese vorhandenen Straßen werden über eine querverlaufende Haupteerschließungsstraße (Planstraße B) verbunden, von der beidseitig kleinere Wohnstraßen abzweigen. Richtung Wallerstädter Straße sind diese über den geplanten, zur Wallerstädter Straße verlaufenden Rad-/ Gehweg verbunden, so daß eine durchgängige fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist.

Nicht in das Erschließungskonzept einbezogen wird die Nordendstraße. Die Anlage dieser Straße entsprach dem Prinzip einer "autogerechten Stadt". Ihre verkehrliche Funktion kann aber ohne weiteres von den übrigen Haupteerschließungsstraßen übernommen werden, zumal in dem Gebiet nur Anliegerverkehr auftritt, der keine Sammelstraße erfordert.

Grundsätzlich ist daher langfristig ein Rückbau der Nordendstraße anzustreben, der die Umwidmung in eine öffentliche Grünfläche einschließen könnte. Um hier mit der vorliegenden Planung einen ersten Schritt in diese Richtung einzuleiten, wird die potentielle Trasse der Nordendstraße in das Plangebiet fortgeführt. Statt als Verkehrsfläche erfolgt hier aber eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche. Insgesamt könnte künftig auf diese Weise ein zusammenhängender innerörtlicher Grünzug entstehen, der sowohl als Begegnungsraum und Spielplatz dienen kann, aber auch stadttökologisch von Bedeutung ist.

\* Anbindung an die L 3094

Am südlichen Ende des Plangebietes wird eine der seitlichen Wohnstraßen breiter ausgebaut und an die L 3094 angebunden. Städtbaulich wäre es wünschenswert gewesen, in der Mitte des Gebietes eine Anbindung zu schaffen, um von allen Seiten eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt Darmstadt wurde jedoch der genannte Anschluß gewählt, da ansonsten aus Sicht des Straßenbauamtes eine so dichte Folge von Zufahrten zur Landesstraße gegeben wäre, daß die Sicherheit des Verkehrs auf der übergeordneten Straße nicht mehr gewährleistet werden könne.

Als Kompromiß wird daher eine verkehrliche Verbindung von der Planstraße A in das Wohngebiet angeboten, damit auch im nördlichen Bereich eine Anfahrtsmöglichkeit besteht. Der Ausbau wird so erfolgen, daß ausschließlich die Nutzung durch Pkw bei herabgesetzter Geschwindigkeit möglich ist.

#### 4.2.3 Kindergartenerweiterung

Die Gemeinde beabsichtigt, den Kindergarten an der Schulstraße in östlicher Richtung um ca. 2.000 qm zu erweitern. Der als "Fläche für Gemeindebedarf" festgesetzte Bereich wird über das vorhandene Grundstück von der Schulstraße aus erschlossen.

### 4.3 Bebauungskonzept

#### 4.3.1 Mischgebiet

Für das Mischgebiet wird eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgesehen. Durch Festsetzungen im Planwerk sowie Textfestsetzungen wird darauf eingewirkt, daß die Orientierung gewerblicher Nutzungen Richtung Norden zum Gewerbegebiet hin erfolgt. Störungen sollen somit vom Wohngebiet ferngehalten werden.

Unter anderem ist vorgesehen

- Anordnung eines bepflanzten Walls auf Seiten des Mischgebietes als Sichtschutz
- Anordnung des ruhenden Verkehrs zur Planstraße A
- Verbot von regelmäßiger Lagerung sowie Be- und Entladen auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite des Mischgebietes.

#### 4.3.2 Wohngebiet

Das Bebauungskonzept sieht eine Staffelung verdichteter und lockerer Bebauung vor.

##### \* Einzelhäuser

Um eine Anpassung an den Bestand des vorhandenen Wohngebietes zu erreichen, wird im westlichen Bereich des Plangebietes die Einzelhausstruktur aufgegriffen und fortgesetzt. Sie endet mit einer Bauzeile östlich der Planstraße B. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 400 bis 750 qm.

\* Geschoßwohnungsbau

An zwei Punkten des Plangebietes wird Geschoßwohnungsbau konzentriert, nämlich im nördlichen und südlichen Bereich des Wohngebietes. Die Konzentration auf zwei Punkte wird so begründet, daß die Gestaltung zusammenhängender Ensembles angestrebt wird. Grundgedanke ist die Anordnung von je etwa 8-10 Zweispännern (Gebäude mit 2 Wohneinheiten / Geschoß) zu einer hofartigen Bebauung um einen öffentlichen Platz, der die nachbarschaftliche Begegnung ermöglicht. An den ausgewiesenen Standorten bietet sich die Realisierung an, da hier keinerlei Durchgangsverkehr störend wirken kann und somit die Voraussetzung für eine harmonische städtebauliche Planung besteht.

Im Gegensatz zu der übrigen zweigeschossigen Bebauung wird für den Geschoßwohnungsbau eine zweigeschossige Bebauung mit Dachausbau als Vollgeschoß zugelassen, um den steigenden Wohnraumbedarf nachzukommen.

\* Doppelhäuser / Reihenhäuser

Beidseitig der Richtung Wallerstädter Straße verlaufenden Wohnstraßen wird Wohneigentum in verdichteter Bauweise angeboten. Jeweils nördlich der Wohnstraße wird eine Doppelhausbebauung und südlich eine Reihenhausbauung festgesetzt.

Die Reihenhausbauung wird als zusammenhängende Ost-West-Zeile ausgewiesen, damit möglichst große, zusammenhängende und nach Süden orientierte Dachflächen entstehen, die in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung von 35°-40° günstige Voraussetzungen für die Anbringung von Solarkollektoren bieten.

Eine Festsetzung im Bebauungsplan zur Solarenergie wird jedoch nicht getroffen, da der Katalog nach § 9(1) BauGB energiesparende Maßnahmen nicht vorsieht.

Durch die Anordnung der verdichteten Bebauung entlang der Wohnstraßen entstehen kleinere zusammenhängende Nachbarschaftsbereiche, die als in sich abgeschlossene Bauabschnitte realisiert werden können.

Die Grundstücksgrößen für Doppenhäuser liegen zwischen ca. 300 und 400 qm, bei Reihenhäusern zwischen ca. 220 und 400 qm.

\* Wohndichte

Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrenzen fest, sondern stellt diese nur als Anregung dar, so daß die Anzahl der entstehenden Gebäude und Wohneinheiten nur geschätzt werden kann.

Gebäudeart	Anzahl Gebäude	Faktor Wohneinheiten / Gebäude	Anzahl Wohneinheiten / Gebäudetyp
Einzelhaus	ca. 77	1,5 *	ca. 116
Geschoßwohnungsbau	ca. 18	6	ca. 108
Doppelhaus	ca. 28	1	ca. 28
Reihenhaus	ca. 35	1	ca. 35
Gesamt	ca. 158	-	ca. 287

\* Annahme des Wertes 1,5 wegen vermehrtem Bau von Einliegerwohnungen / Zweifamilienhäusern

### 4.3.3 Kindergartenerweiterung

Konkrete Bebauungsvorstellungen für die Erweiterung des Kindergartens bestehen z. Z. noch nicht. Die Festsetzung im Bebauungsplan dient zunächst der Flächenvorhaltung. Die künftige Objektplanung wird sich aber in das städtebauliche Umfeld einfügen. Festgesetzt wird eine maximal zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

#### 4.4 Verkehrsberuhigung - Wohnumfeldgestaltung - Öffentliche Grünflächen

In Einklang mit den vorhandenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen in Gutenberg- und Heinrich-Heine-Straße erfolgt von vornherein ein verkehrsberuhigter Ausbau der Verkehrsflächen im Wohngebiet.

Die Verkehrsberuhigung umschließt dabei folgende Maßnahmen:

##### - Abgestuftes Straßensystem

Die Haupteerschließungsstraße (Planstraße B) mit ihrer Zuleitungsfunktion zu allen Gebietsteilen wird so kurz wie möglich gehalten. Von der Planstraße B zweigen kurze Wohnstraßen ab, die nur den wenigen Anliegern dienen. Dadurch entstehen ruhige, in sich abgeschlossene Wohnbereiche. Da die Wohnstraßen in ihrem Querschnitt gegenüber der Haupteerschließungsstraße reduziert sind, ist ein abgestuftes Straßensystem auch flächen- und kostensparend.

##### - Optisch wirksame Anordnung der Verkehrsflächen

Straßen, die länger als 50 m sind, werden nicht als Geraden ausgebildet. So wird die Haupteerschließungsstraße des Gebietes in kurze, gerade verlaufende Teilstücke unterteilt. An markanten Kreuzungspunkten enden die Teilstücke. Die Verkehrsfläche wird von dort aus mit Versätzen von bis zu 3 m Tiefe fortgeführt. Dadurch wird verhindert, daß lange, gerade, für den Autofahrer vermeintlich gut überschaubare Straßenabschnitte entstehen, die zu zügigem Fahren anregen. Durch die Aufgliederung in kurze Streckenabschnitte wird das Sichtfeld unterbrochen, was die Herabsetzung der Geschwindigkeit bewirkt.

Auch die Nebenstraßen werden mit starken Verschwenken angeordnet.

#### - Gestaltung des Straßenraums

Unterstützt werden die vorgenannten Maßnahmen durch Gestaltmaßnahmen innerhalb der Verkehrsfläche. So werden die Versätze des Straßenkörpers in ihrer Wirkung verstärkt durch wechselseitige Anordnung von Stellplätzen und Betonung durch Baumpflanzungen.

Neben der verkehrsberuhigenden Wirkung soll mit den Maßnahmen ein lebendig wirkender Straßenraum erzielt werden, der von den Bewohnern als nutzbare öffentliche Fläche angenommen wird.

In Einklang mit diesem Konzept steht die Fortsetzung der Trasse der Nordendstraße als öffentliche Grünfläche. Damit wird ein Ansatz geleistet, diese Sammelstraße zukünftig zurückzubauen und sie zu einem das Gebiet zentral durchquerenden Grünzug umzuwandeln.

#### 5. Überörtlicher Radweg

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der Radwegekonzeption der Gemeinde Trebur. Durch Ausweisung eines 2,5 m breiten Streifens parallel zur Landesstraße wird die geplante Nord-Süd-Verbindung in diesem Teilbereich gesichert. Die Fortführung im Norden erfolgt über den Anschlußbebauungsplan "Gewerbegebiet Treburer Straße Nord III". Im Süden wird die Gemeinde die Fortsetzung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt im Zuge weiterer Planverfahren regeln.

Zunächst endet der Radweg im Süden auf der vorhandenen Zufahrt von der Wallerstädter Straße, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Es erfolgt also keine direkte Zuführung des Radverkehrs auf die Landesstraße. Als Interimslösung in der Zeit, in der das letzte Teilstück des Rad-/ Gehwegs Richtung Ortslage noch nicht realisiert ist, werden Radfahrer und Fußgänger über das

vorhandene Erschließungsnetz in das Zentrum Geinsheims geleitet. Dieses kann problemlos geregelt werden, da der Rad-/ Gehweg mit allen von der Planstraße B Richtung Wallerstädter Straße führenden Wohnstraßen verbunden ist.

## 6. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet. In Höhe des Knotenpunktes L 3094 / Planstraße A werden zwei Bushaldebuchten installiert. Die Überquerung der Landesstraße wird in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Darmstadt mit einer Fußgängerbedarfsampel erleichtert. Die rechtsverbindliche Regelung erfolgt im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Treburer Straße Nord III".

## 7. Lärmschutz

Wegen der durch die Landesstraße verursachten Lärmimmissionen im Plangebiet wurden auf der Grundlage einer Schalltechnischen Berechnung Schallschutzmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Zum einen wird als aktiver Schallschutz eine 3,0 m hohe Wand parallel zur Fahrbahn der Wallerstädter Straße installiert.

Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet für die Fensterfrontflächen in der ersten Bauzeile an der L 3094 passiver Schallschutz mit Fenstern gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 vorgeschrieben.

Die Erläuterung der Schallproblematik ist im einzelnen der bei der Gemeinde einsehbaren Schalltechnischen Berechnung zu entnehmen.



## 8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Gerauer Land gewährleistet.

Die Abwässer werden in der gemeindeeigenen Kläranlage, deren Kapazität auf die Erweiterungsfläche ausgelegt ist, gereinigt.