



BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

Elfte Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler“

Begründung



Foto aus 2015 mit Planbereich (© Ernst Stadler)

Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36-38
61231 Bad Nauheim

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Zwecke der Planung	1
	Anlass	1
	Ziele und Zwecke der Planung	1
	Städtebauliches Konzept	2
2	Zum Verfahren	3
2.1	<i>Aufstellung im beschleunigten Verfahren</i>	3
3	Geltungsbereich	5
4	Situation – Bestandsbeschreibung	6
	Erschließung	7
5	Planungsrecht	8
5.1	<i>Verbindliche Bauleitplanung</i>	8
5.2	<i>Regionaler Flächennutzungsplan</i>	9
	Wohnungs-Dichte	9
5.3	<i>Landschaftsplanerisches Gutachten</i>	10
6	Denkmalschutz	10
	Archäologischer Denkmalschutz	10
	Baulicher Denkmalschutz	11
7	Immissionsschutz	12
7.1	<i>Vorhandene Situation</i>	12
7.2	<i>Auswirkungen des Bebauungsplans (Folgenutzung)</i>	12
7.3	<i>Bodenschutz</i>	12
8	Umwelt, Natur und Heilquellenschutz	13
8.1	<i>Schutzgebiete</i>	13
8.2	<i>Eingriffe in Natur und Landschaft</i>	14
8.3	<i>Artenschutz</i>	15
8.4	<i>Heilquellenschutz</i>	15
8.5	<i>Gewässerschutz / Überschwemmungsgebiet</i>	15
9	Rohstoffgewinnung / Bergbau	15
10	Verkehr, Ver-/Entsorgung	16
10.1	<i>Straßenverkehr / MIV</i>	16
10.2	<i>ÖPNV</i>	17
11	Begründung der Festsetzungen	17
11.1	<i>Art der Nutzung</i>	17
	Allgemeines Wohngebiet	17
	Anlagen für gesundheitliche Zwecke	18
	Anlagen für kulturelle Zwecke	18

Anlagen für sportliche Zwecke	18
Anlagen für kirchliche Zwecke	18
Schank- und Speisewirtschaften.....	18
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO	19
Werbeanlagen der Fremdwerbung	19
11.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
Grundflächen	19
Geschossflächen	19
Zahl der Vollgeschosse	20
Höhe baulicher Anlagen	20
11.3 Bauweise	21
11.4 Überbaubare Grundstücksflächen	21
11.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen	22
Stellplätze und Garagen	22
Zur Tiefgarage.....	22
Nebenanlagen	22
11.6 Anzahl der Wohnungen.....	23
11.7 Verkehrsflächen	23
11.8 Versorgungsleitungen	23
11.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
Versiegelungen	24
11.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und Erhalt für Bepflanzungen.....	24
Pflanzflächen	24
Baumpflanzungen.....	24
Regelungen zu Tiefgaragen / Unterbauung.....	24
Pflanzliste	24
11.11 Bodenschutz	24
11.12 Wasserrechtliche Satzung zur Regenwasserrückhaltung.....	25
11.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
Gestaltungssatzung	25
Dachgestaltung.....	25
Gestaltung der Gebäude	26
Gestaltung der Grundstücksflächen	26
Tiefgarage	26
Vorgärten.....	27
Einfriedigungen	27
Werbeanlagen	27
Abfallsammelanlagen	27
11.14 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise.....	28
12 Auswirkungen der Planung	28
13 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
14 Bodenordnung / Kosten	28
15 Rechtliche Grundlagen	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab).....	2
Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab).....	5
Abbildung 3 Luftbild (2015) mit Liegenschaftskarte, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband / HLBG).....	6
Abbildung 4 Blick in südlicher Richtung von bestehender Verkehrsfläche aus, März 2017.....	7
Abbildung 5 Auszug aus dem B-Plan "Im Sichler" (ohne Maßstab).....	8
Abbildung 6 Auszug aus RPS/RegFNP 2010 (2016), ohne Maßstab.....	9
Abbildung 7 Auszug aus dem landschaftsplanerischen Gutachten, o. M.	10
Abbildung 8 Übersicht Verdachtsflächen, Beikarte 1 des RegFNP (2015).....	11
Abbildung 9 Geschützte Biotop (Quelle: natureg.hessen.de).....	14
Abbildung 10 Streuobst und Gehölze (Quelle: natureg.hessen.de).....	14
Abbildung 11 Auszug aus den Textfestsetzungen des B-Plans "Im Sichler".....	17

1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass

Der Bebauungsplan „Im Sichler“ stammt aus dem Jahr 1986. Der Bebauungsplan umfasste zum Zeitpunkt der Aufstellung sowohl bereits bebaute Bereiche als auch Neubauf Flächen.

Der größte Teil der Neubauf Flächen wurde bereits entwickelt. Dies trifft nicht auf einen Bereich am Wilhelm-Jost-Ring zu, der trotz des Bebauungsplans „Im Sichler“ jahrelang nicht entwickelt wurde. Der Grund hierfür ist eine ehemalige Hausmülldeponie, die sich in diesem Bereich befindet.

Im Jahr 2009 wurde seitens der zuständigen Behörde geklärt, dass eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist, wenn nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Bodenbelastungen entgegen stehen. Diese Gutachten der Eigentümer liegen der Stadt Bad Nauheim vor.

Mit dem Ziel, innerhalb der Fläche der ehemaligen Hausmülldeponie eine Wohnbebauung zu realisieren, haben sich die einzelnen Eigentümer zusammengeschlossen.

Die Eigentümer des Plangebietes streben eine Wohnbebauung an, die nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Sichler“ übereinstimmt. Nach mehreren Gesprächen zwischen der Stadt und den Eigentümern der unbebauten Grundstücke haben die Eigentümer im nördlichen Bereich zugestimmt, ihren Bereich gemeinsam zu entwickeln und dafür die Erschließung auf eigene Kosten zu übernehmen. Aus diesem Grund hat die Vorhabenträgerin zusammen mit den anderen Eigentümern mit Schreiben vom 9. Mai 2016 sowie Ergänzung vom 21. September 2016 um die Änderung des Bebauungsplans ersucht.

Im südlichen Bereich des ehemaligen Deponiegeländes, der ebenfalls noch nicht bebaut ist, liegen bisher keine entsprechenden Zustimmungen vor, so dass diese Flächen in der vorliegenden Änderung nicht berücksichtigt werden.

Es ist unproblematisch, beide Flächen unabhängig voneinander zu entwickeln.

Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Sichler“ legt eine dichte und enge, geschlossene Bebauung in Form von Hausgruppen und Reihenhäusern mit einer Geschossigkeit bis zu zwei Vollgeschossen für das Plangebiet fest. Diese gedrängte Bebauung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, sie wurde in den letzten Jahren auch auf benachbarten Grundstücken nicht mehr umgesetzt.

Angestrebt wird vielmehr eine Bebauung vorwiegend durch Einzelhäuser oder Doppelhäuser; nur untergeordnet soll Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Die Bebauung westlich der Hügelstraße und die östlich an das Plangebiet angrenzende Neubebauung im Wilhelm-Jost Ring sind geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser, vorwiegend mit Flachdach – für diese Bebauung besteht mehr Nachfrage und sie ist städtebaulich und architektonisch attraktiver. Daher soll sich die zukünftige Bebauung an diesen Vorstellungen orientieren.

Die Verkehrsflächen sind der Bebauung anzupassen und können geringfügig reduziert werden.

Städtebauliches Konzept

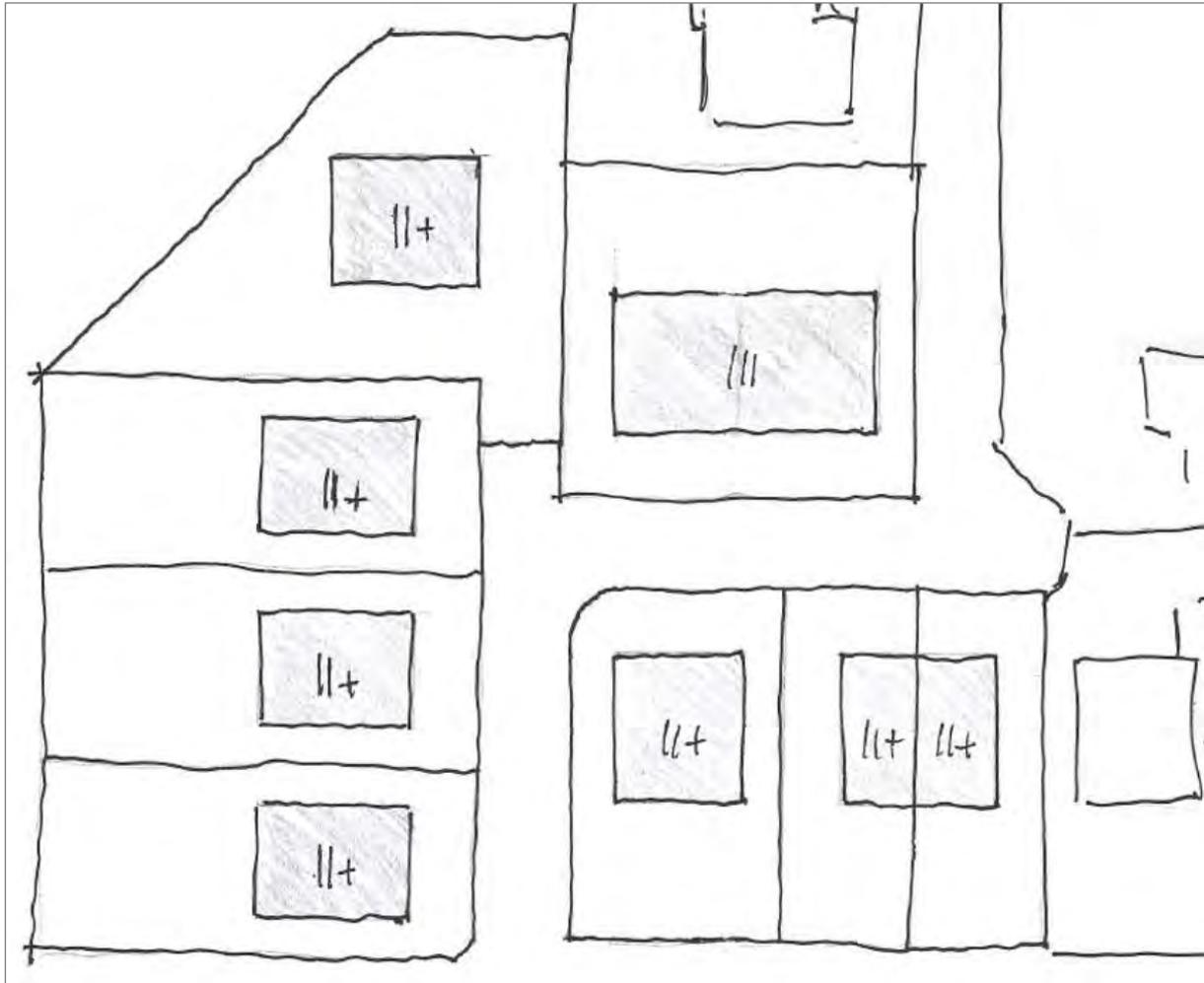


Abbildung 1 Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern am westlichen Rand zur Grünfläche vor. Dies bietet attraktive Grundstücke und die freizügige Bebauung reagiert angemessen auf die Grünfläche. Die Gebäude sind zur Straße hin orientiert, so dass die privaten Freiflächen bzw. Gärten zur westlich gelegenen Grünfläche ausgerichtet sind.

Das nordwestliche Einzelhaus ist aufgrund des Grundstückszuschnittes leicht verzogen gegenüber den vier südlich angrenzenden Gebäuden.

Im nordöstlichen Teil, zur bestehenden geschlossenen Bebauungsform am Wilhelm-Jost-Ring 15, ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Diese Bauform nimmt die direkt nördlich angrenzende Bebauungsstruktur auf.

Es ist eine maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen, die sich an der Umgebung orientiert. Dies bedeutet zwei Vollgeschosse sowie ein Dach- oder ggf. Staffelgeschoss als drittes Geschoss.

Im südöstlichen Bereich sind entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung der Hängelstraße Einzelhäuser oder auch Doppelhäuser vorgesehen.

Eine bisher formell festgesetzte Grünfläche, die als Wegeverbindung vom Wilhelm-Jost-Ring zum öffentlichen Grünzug dienen sollte, wird zugunsten der Wohnbaufläche aufgegeben.

Die Straßenführung in Ringform wird gemäß des bestehenden Bebauungsplans beibehalten, auch um bei einer späteren Bebauung des südlich angrenzenden Bereiches eine effiziente Erschließung sicherzustellen. Die Verkehrsflächen werden lediglich geringfügig dem städtebaulichen Konzept angepasst.

Die Bebauung auf den südlich angrenzenden, noch nicht bebauten Grundstücken kann in der gleichen baulichen Struktur fortgeführt werden, um eine harmonische Anbindung an die vorhandene Bebauung in der Hügelstraße und im Wilhelm-Jost-Ring herzustellen.

2 ZUM VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss zur Planänderung ist von der Stadtverordnetenversammlung am 24. November 2016 erfolgt. Dieser Beschluss ist in der Wetterauer Zeitung am 21. September 2016 bekannt gemacht worden.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde vom 15. Dezember 2016 bis einschließlich 6. Januar 2017 durchgeführt. Die entsprechende Bekanntmachung in der Wetterauer Zeitung ist am 15. Dezember 2016 erfolgt, sowie auf der städtischen Internet-Seite unter der Rubrik „Bekanntmachungen“.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 13a BauGB hat vom 29. Juni 2017 bis einschließlich 21. Juli 2017 stattgefunden. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände wurden parallel mit Schreiben vom 26. Juni 2017 beteiligt, mit Frist bis zum 21. Juli 2017.

Der Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 31. August 2017 als Satzung beschlossen. Die Rechtskraft ist mit Bekanntmachung in der Wetterauer Zeitung am 7. Dezember 2017 eingetreten.

2.1 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. Maßnahme der Innenentwicklung

Der Planbereich umfasst unbebaute Grundstücke, für die bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Im Sichler“ besteht. Das Gebiet ist Teil des Wohngebietes „Im Sichler“. Das Plangebiet stellt eine bisher nicht entwickelte Fläche dieses Wohngebietes dar, die aus bauplanungsrechtlicher Sicht bereits hätte entwickelt werden können.

Der Bereich ist Teil des Bebauungszusammenhangs und wurde aus Gründen, die außerhalb der Sphäre des Bebauungsplans liegen, bisher nicht entwickelt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage. Die nunmehr vorgesehene Bebauung dieses Bereiches trägt dazu bei, den Bebauungskörper zu schließen. Die westlich angrenzende öffentliche Grünfläche tut dem kein Abbruch, denn diese Grünfläche gehört als gliederndes Element gerade auch zum Wohngebiet

dazu. Südlich angrenzend ist ebenfalls (noch) keine Bebauung vorhanden, es liegt hier die gleiche Rechtslage vor.

Aus diesen Gründen liegt eine Maßnahme der Innenentwicklung vor.

Dies wird durch Kommentierung erhärtet: „Was Bebauungsplanflächen betrifft, also Flächen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 betrifft – Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft – ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen“ (Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, §13 a Rn. 35. Lfg. 110, S. 29). Auch ist das beschleunigte Verfahren für Siedlungsbereiche, die zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen nicht entsprechen, offen (ebd, Rn. 38: S. 31).

Es hat zwar längere Zeit gedauert, bis eine Bebaubarkeit durch Bodengutachten – in Abstimmung mit dem zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt – nachgewiesen werden konnte. Diese zeitliche Verzögerung hat aber inhaltlich nichts mit der Lage und Einordnung des Geltungsbereiches als Innenentwicklung zu tun.

2. Zulässige Grundfläche unter 20.000 m²

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 4.550 m². Die Grundfläche der vorhandenen bzw. geplanten Bebauung liegt damit weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m², so dass diese Voraussetzung aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt wird.

Selbst mit der südlich angrenzenden Brachfläche zusammen, die zurzeit noch nicht entwickelt wird und die bis zu einem Geltungsbereich von maximal ca. 10.700 m² führen kann, bleibt schon die Grundstücksfläche unter der Grenze der Grundfläche von 20.000 m².

3. Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Es liegen keine Aspekte vor, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Die Brachfläche hat keine besonders schützenswerte Qualität.

4. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 (b) BauGB bzw. BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Gebietes mit besonderem ökologischem bzw. naturschutzfachlichem Schutz wie insbesondere eines FFH-, Vogelschutz- bzw. Natura-2000-Gebietes oder eines Gebietes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Folglich sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben.

Eine formelle Umweltprüfung und die Erarbeitung eines formellen Umweltberichtes können aus diesen Gründen entfallen. Unabhängig davon werden naturschutzfachliche Belange, soweit erforderlich, behandelt.

Eine zusammenfassende Erklärung wird nicht erarbeitet.

Es wird keine Eingriffsbetrachtung zu Natur und Landschaft durchgeführt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück ohnehin bereits bebaubar war und deshalb die Ausnutzung gemäß Bebauungsplan heranzuziehen ist. Aufgrund der Bebauung kann ohnehin davon ausgegangen werden, dass im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet – dies lässt sich exemplarisch an der Verminderung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Änderungsplanung festmachen, sie reduziert sich von 0,35 bzw. 0,4 auf 0,25 bis 0,4.

Ebenso wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf eine Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB beschränkt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange entfällt.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Planänderung beinhaltet den nördlichen Teil der unbebauten Grundstücke im Wilhelm-Jost-Ring (ehemaliger Deponie-Bereich), mit einer Fläche von ca. 4.550 m².

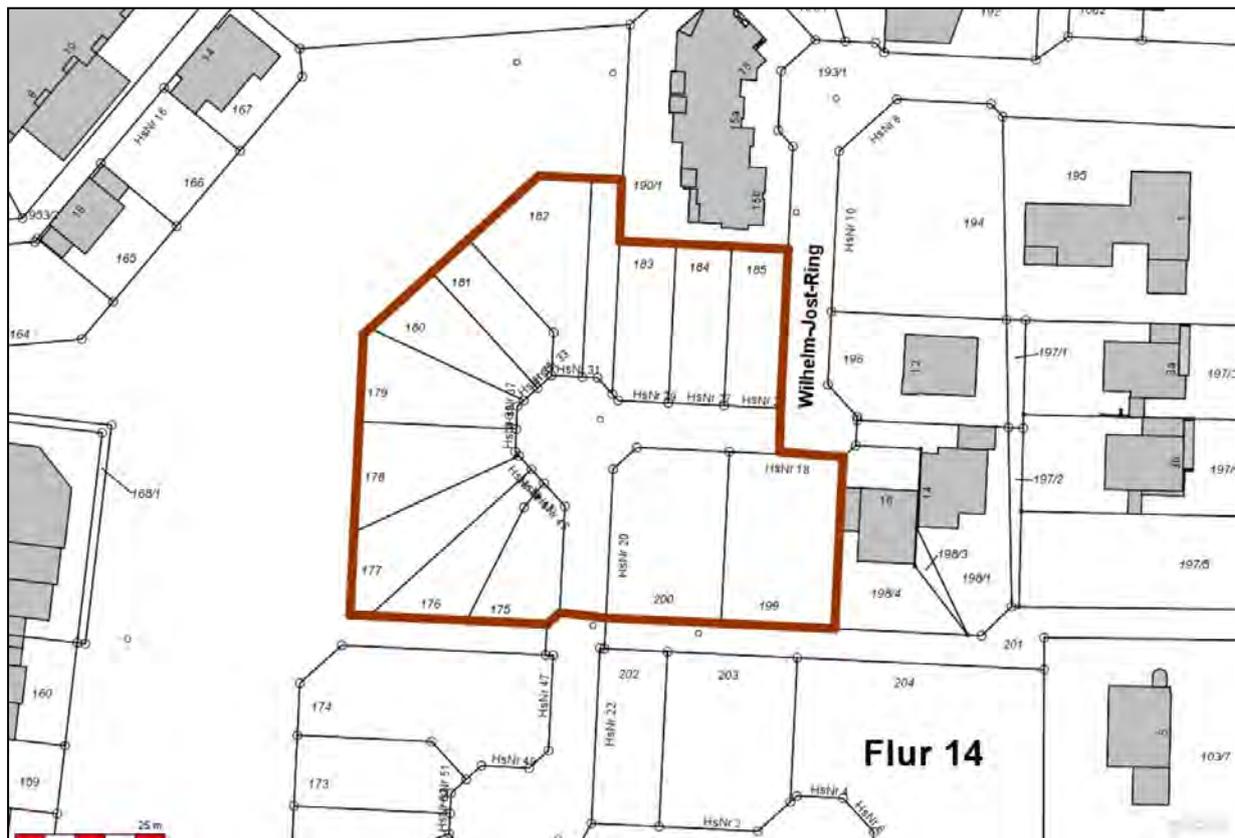


Abbildung 2 Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab)

Folgende Flurstücke sind Bestandteil des Plangebietes:

Flst.	Lage	Größe (m ²)
175-182	Wilhelm-Jost-Ring 31-45 (ungerade)	2.034
183-185	Wilhelm-Jost-Ring 25, 27, 29	709
199-200	Wilhelm-Jost-Ring 18, 20	1.031
193/1	Verkehrsfläche (anteilig)	ca. 620
168/3	Grünfläche (anteilig)	ca. 165

Die Verkehrsfläche und die Grünfläche befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Nauheim. Ansonsten sind die Baugrundstücke im privaten Besitz mehrerer Eigentümer.

Der Geltungsbereich wird grob wie folgt begrenzt:

- westlich durch den öffentlichen Grünzug (Flur 14, Flst. 168/3),
- nördlich durch das Baugrundstück Wilhelm-Jost-Ring 15-15b,
- östlich durch die Verkehrsfläche des Wilhelm-Jost-Ringes bzw. den Baugrundstücken Wilhelm-Jost-Ring 10-16 und
- südlich durch eine unbebaute Freifläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Die verbindliche Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

In den Geltungsbereich sind die unbebauten und damit für eine Entwicklung offenen Baugrundstücke und Verkehrsflächen einbezogen. Es sind diejenigen nördlichen Grundstücke der gesamten ehemaligen Deponiefläche einbezogen, für die die Eigentümer die Entwicklung mittragen und unterstützen.

Die Verkehrsfläche ist insoweit einbezogen, als sie für die Bebauung erforderlich ist und noch hergestellt werden muss.

4 SITUATION – BESTANDSBESCHREIBUNG

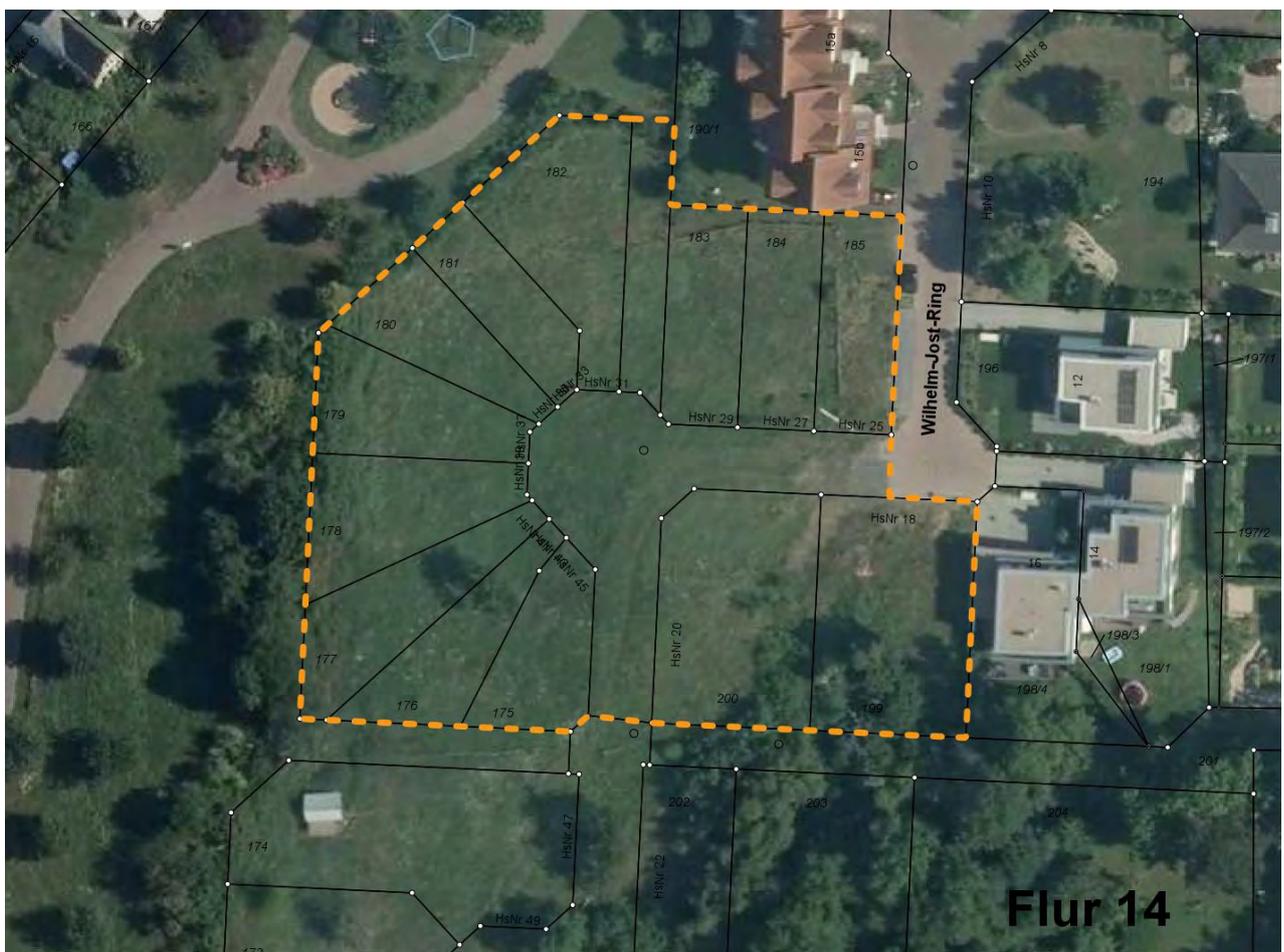


Abbildung 3 Luftbild (2015) mit Liegenschaftskarte, ohne Maßstab (Quelle: Regionalverband / HLBG)

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und unversiegelt. Die Fläche selbst stellt sich größtenteils als Wiese dar. Einzelne Flächen sind durch Pflöcke und Einzäunung im Frühjahr 2017 aufgeteilt.

Am südöstlichen Rand ist eine Bepflanzung mit Sträuchern vorhanden, die sich in südlicher Richtung außerhalb des Plangebietes weiter fortsetzt.

Es ist ein einzelner Obstbaum im Plangebiet vorhanden.

Nördlich und westlich grenzt eine öffentliche Grünfläche an. Durch eine fast durchgehende Gehölzstruktur mit Bäumen auf Seiten der öffentlichen Grünfläche ist das Plangebiet von der öffentlichen Grünfläche aus kaum einsehbar, und umgekehrt. Östlich und nordöstlich grenzt Wohnbebauung und die Straße „Wilhelm-Jost-Ring“ an.

Erschließung

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt die Verkehrsfläche „Wilhelm-Jost-Ring“ an. Diese Erschließung kann für die geplante Bebauung herangezogen werden, wie auch schon im bestehenden Bebauungsplan vorgesehen.

Das Plangebiet selbst ist noch nicht erschlossen. Die Eigentümer des Plangebietes haben zugesagt, die Erschließung zu übernehmen und die dafür entstehenden Kosten selbst zu tragen.



Abbildung 4 Blick in südlicher Richtung von bestehender Verkehrsfläche aus, März 2017

5 PLANUNGSRECHT

5.1 Verbindliche Bauleitplanung

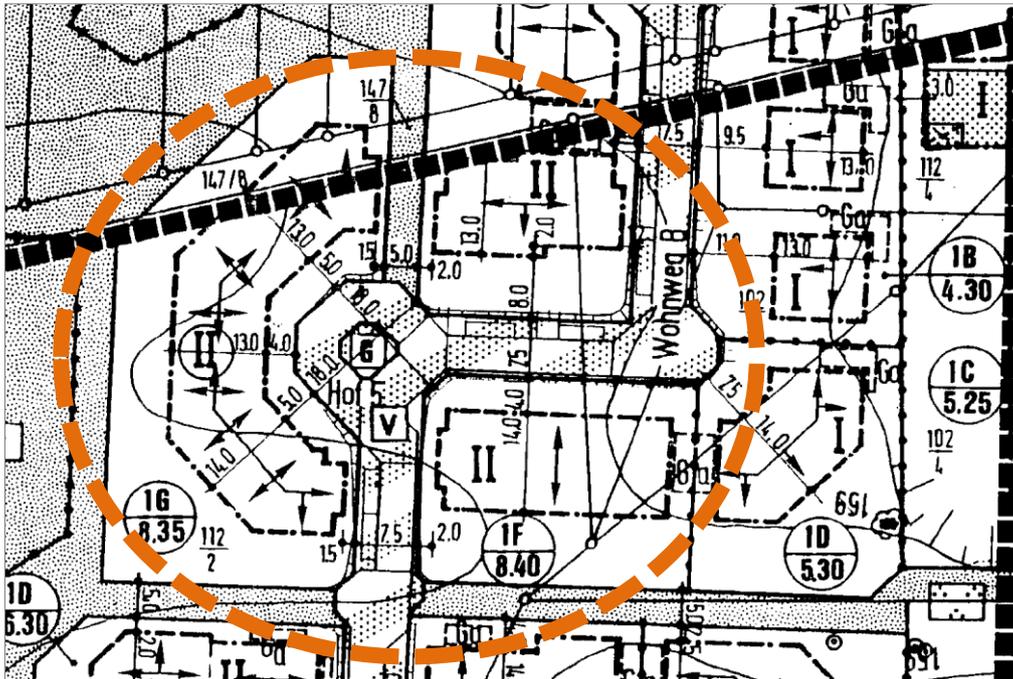


Abbildung 5 Auszug aus dem B-Plan "Im Sichler" (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan „Im Sichler“ vom 15. August 1986 gilt für das Plangebiet. Der für das Plangebiet gültige Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ vom 15. August 1986 setzt ein Allgemeines Wohngebiet („WA1“) fest, sowie dafür erforderliche Verkehrsflächen (als verkehrsberuhigter Bereich) und zusätzlich ein Streifen als öffentliche Grünfläche. Es ist eine geschlossene Bauform mit Hausgruppen und Reihenhäusern festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35 bis 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 beschränkt.

Folgende Änderungen werden mit der Planung vor allem verfolgt:

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Änderung der Bauweise: Offene Bauweise
- Anpassung der entsprechenden baulichen Ausnutzung (bspw. zur Grundflächenzahl und zur Geschossflächenzahl),
- Weitere Änderungen zur baulichen Ausnutzung, bspw. zur Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Änderung der gestalterischen Anforderungen (Gestaltungssatzung),
- geringfügige Anpassung der Verkehrsfläche,
- Wegfall eines schmalen Streifens der öffentlichen Grünfläche.

5.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 (REGFNP) fasst die beiden Planungsebenen des städtischen Flächennutzungsplans und des Regionalplans Südhessen in einem Planwerk zusammen.

Im RegFNP ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

In der Beikarte 1 ist die Fläche bezeichnet als „Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Zu dieser Thematik siehe Abschnitt 7.3 auf S. 12.

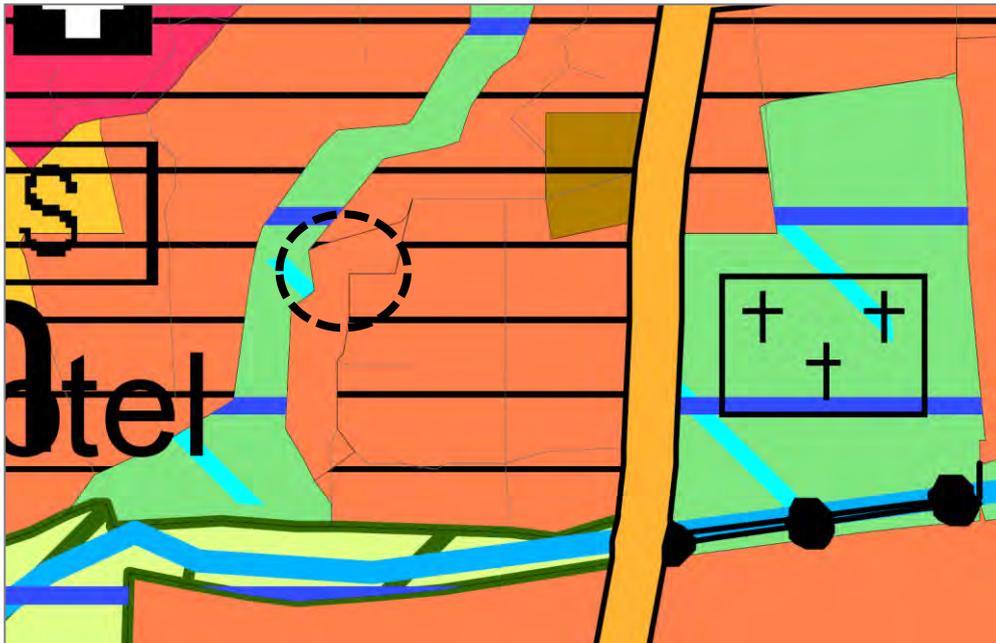


Abbildung 6 Auszug aus RPS/RegFNP 2010 (2016), ohne Maßstab

Die geplante Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht der Darstellung des RPS/RegFNP 2010, so dass die Änderung des Bebauungsplans aus dem RegFNP entwickelt ist.

Wohnungs-Dichte

Im REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 ist das Ziel 3.4.1-9 enthalten, nachdem in „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha“ bezogen auf „Bruttowohnbauland einzuhalten“ sind.

Bad Nauheim ist als Stadt der Kategorie „verstädterten Besiedlung“ zuzuordnen und das Plangebiet gehört auch – wenn auch am Rand gelegen – zum Siedlungskörper der Kern-/Innenstadt. Folglich gelten hier die 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland.

Es ist bereits eine Bebauung über den bestehenden Bebauungsplan möglich. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden geringfügig weniger Wohnungen entstehen. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Reihenhäusern und Hausgruppen vor. Legt man für die vorhandenen, parzellierten 13 Baugrundstücke jeweils im Durchschnitt 1,5 Wohnungen je Baugrundstück zugrunde, dann kann man von ca. 20 Wohnungen ausgehen, die bereits hätten realisiert werden können.

Die geänderte vorliegende Planung geht von ca. 15 Wohnungen aus, aufgeteilt in 5 Wohnungen im Geschosswohnungsbau und ebenfalls je 1,5 Wohnungen für die sieben Einfamilienhaus-Grundstücke. Die Reduzierung um ca. 5 Wohnungen (von ca. 20 Wohnungen zu ca. 15 Wohnungen) ist derart geringfügig, dass dies nicht ins Gewicht fällt.

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf eine Fläche mit geplanten acht Baugrundstücken. Eine gesamtstädtische bzw. regionalplanerische Relevanz ist nicht erkennbar, gerade wenn man von der Größe des betroffenen Wohngebietes „Im Sichler“ ausgeht, das hier nur für einen sehr kleinen Teilbereich geändert wird. Auf eine Berechnung der Wohnungsdichte im Umfeld der Bebauung wird deshalb verzichtet.

5.3 Landschaftsplanerisches Gutachten

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Bad Nauheim aus dem Jahr 2004 ist die Plangebietsfläche als „Siedlungsfläche“ dargestellt. (Zurzeit gibt es keinen formell gültigen Landschaftsplan für die Stadt Bad Nauheim.)



Abbildung 7 Auszug aus dem landschaftsplanerischen Gutachten, o. M.

6 DENKMALSCHUTZ

Archäologischer Denkmalschutz

In der folgenden Karte sind archäologische Verdachtsflächen aufgeführt. Der Planstandort liegt inmitten einer großflächigen Verdachtsfläche.

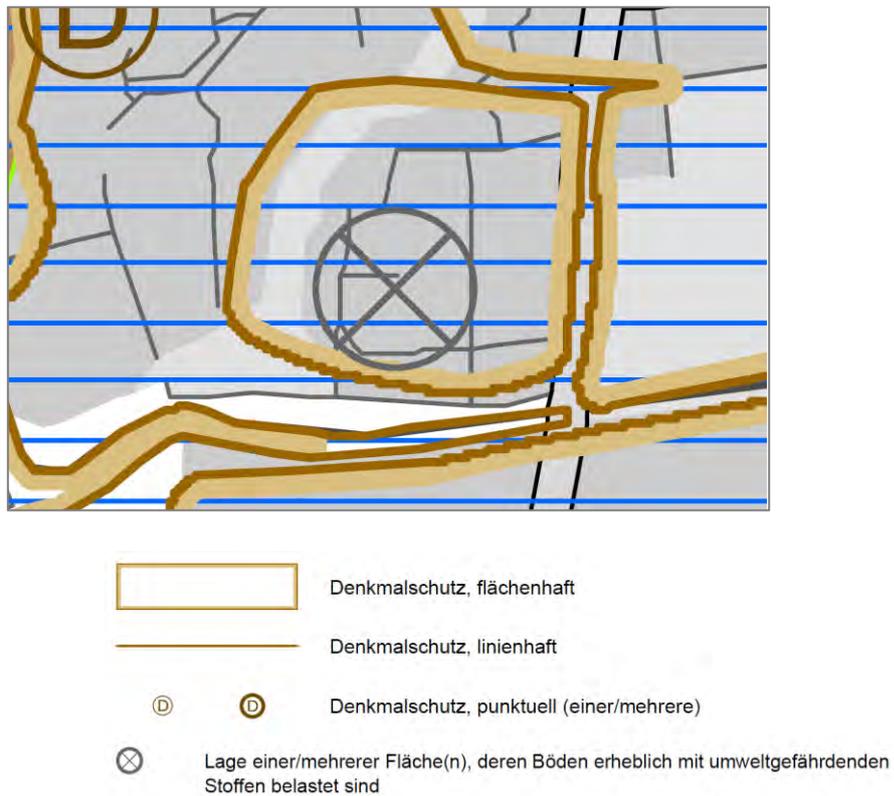


Abbildung 8 Übersicht Verdachtsflächen, Beikarte 1 des RegFNP (2015)

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind vorgeschichtliche Siedlungsreste der Jungsteinzeit bzw. neolithische Siedlungsreste der Bandkeramischen Kultur bekannt. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass durch bauliche Maßnahmen bzw. Bodeneingriffe vorhandene Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) – Bodendenkmäler – zerstört werden können. Der Bebauungsplan enthält deshalb einen entsprechenden Hinweis.

Durch die Nutzung als Hausmülldeponie ist jedoch unklar, ob noch archäologische Befunde erhalten sind.

Aus diesem Grund erachten die obere und untere Behörde für Archäologie eine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung des Geländes für nicht erforderlich. Es wird jedoch eine Baubeobachtung von beiden Behörden für erforderlich gehalten. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zur Information der Bauherren und des Erschließungsträgers aufgenommen.

Baulicher Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich kein Denkmal nach HDSchG. Auf das nächstgelegene Baudenkmal in der Hülgelstraße 5 hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Vorhandene Situation

Durch den Bebauungsplan „Im Sichler“ ist bereits eine Wohnbebauung im Plangebiet möglich. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ändert dies nicht, es wird lediglich eine andere Bebauung ermöglicht. Die Art der Nutzung ändert sich durch die vorliegende Planung folglich nicht. Daher ist ein relevanter Lärmkonflikt weder bekannt noch zu erwarten.

Es besteht maßgeblich Wohnnutzung in der Umgebung. Daher sind im Plangebiet keine planungsrechtlich relevanten, in das Plangebiet einwirkenden störenden Immissionsbelastungen vorhanden bzw. zu erwarten.

7.2 Auswirkungen des Bebauungsplans (Folgenutzung)

Die unmittelbare Nachbarschaft ist als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO durch den Bebauungsplan „Im Sichler“ festgelegt. Durch eine Änderung der Bebauung unter Fortführung des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind keine relevanten Auswirkungen auf Verkehrsaufkommen, Lärmschutz usw. erkennbar.

7.3 Bodenschutz

Bodenbelastungen

Im Plangebiet liegt eine Altablagerung, in Form einer ehemaligen Hausmüll-Deponie vor. Gruben, die durch einen früheren Sand-/Kiesabbau entstanden sind, sollen mit Hausmüll, Bauschutt, Erdaushub, Aschen und Schlacken verfüllt worden sein. Es besteht kein Sanierungsbedarf, und es wurden auch keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser festgestellt. Ein Altlastenverdacht wurde aufgehoben.

Aufgrund dieser ehemaligen Müll-Deponie konnte ein Teilbereich des Wohngebietes „Im Sichler“ nicht bebaut werden. Weil durch eine Bebauung der Deponiekörper angeschnitten würde und die Vermutung bestand, dass dies negative Auswirkungen haben könnte, wurde eine Bebauung durch das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt untersagt. Hierzu liegt ein Schreiben vom Regierungspräsidium (RP) Darmstadt vom 6. Juni 1995 vor.

Es konnte mit dem RP Darmstadt geklärt werden, dass eine Wohnnutzung auf dem ehemaligen Deponiegelände möglich ist, wenn grundstücksbezogen der Nachweis erbracht wird, dass keine relevanten Bodenbelastungen vorliegen. Siehe das als Anlage 2 beigefügte Schreiben des RP Darmstadt vom 5. August 2009.

Die Eigentümer der Baugrundstücke haben jeweils für ihre Grundstücke Einzelgutachten erstellen lassen. Die vorliegenden Gutachten bestätigen die Bebaubarkeit. Im direkt angrenzenden Umfeld des Plangebietes wurden auch bereits einzelne Grundstücke mit gleicher Ausgangslage bebaut. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung eine Wohnbebauung gleichsam möglich ist.

Darüber hinaus sind im Bereich des Baugebietes „Im Sichler“ erhöhte Arsen- und vereinzelt Bleiwerte festzustellen. Dem wird durch den festgesetzten Austausch der obersten Bodenschicht genüge getan, wie es auch die Bodengutachten nahe legen.

Die Gutachten sind von den Eigentümern erstellt worden. Daher werden die Bodengutachten nicht automatisch veröffentlicht. Bei besonderem Bedarf ist eine Einsichtnahme jedoch grundsätzlich möglich.

Vorsorgender Bodenschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich tertiärer Ablagerungen, den sogenannten „Rosbach-Rockenberger Schichten“. Der Boden setzt sich aus schluffigen/tonigen Sanden und Kiesen zusammen, die teilweise von quartärem Löß/Lößlehm überdeckt sind. Durch die Gruben und deren Verfüllungen wurde in den natürlichen Boden bereits stark eingegriffen.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan „Im Sichler“ ist bereits Baurecht für eine Wohnbebauung vorhanden und Bodeneingriffe zur Bebauung sind zulässig.

Dadurch ergibt sich, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen, wesentlichen Eingriffe in den Boden verursacht.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, wie insbesondere die Grundflächenzahl, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert.

8 UMWELT, NATUR UND HEILQUELLENSCHUTZ

8.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst befindet sich nicht im Bereich eines Gebietes mit besonderem ökologischem bzw. naturschutzfachlichem Schutz wie insbesondere Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, eines Europäischen Vogelschutzgebietes, eines FFH-Gebietes oder eines Schutzgebietes nach Bundesnaturschutzgesetz.

Gemäß der Online-Auskunft „Natureg Hessen“ (<http://natureg.hessen.de>) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegt eine Teilfläche des Plangebietes zwar innerhalb des Biotopes „Streuobst südlich von Bad Nauheim“ (Biotop-Nr. 724, Erfassungsjahr 1994). Diese flächenhafte Darstellung eines Streuobst-Biotopes lässt sich vor Ort jedoch nicht feststellen. Im Plangebiet ist lediglich ein Einzelbaum vorhanden, jedoch keine Besetzung durch mehrere Obstbäume (oder sonstige Bäume).

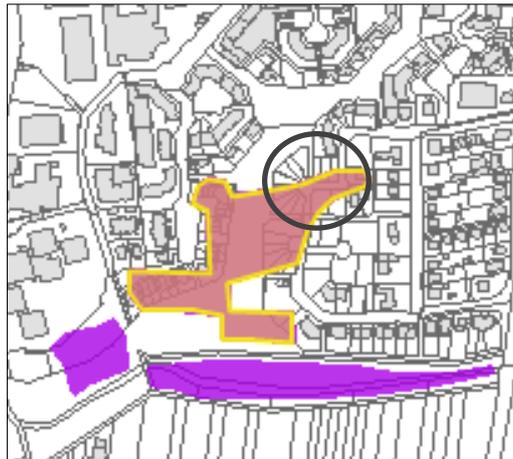


Abbildung 9 Geschützte Biotope (Quelle: natureg.hessen.de)

Eine andere Karte „Luftbildinterpretation Streuobst und Gehölze“ dieses Informationssystems zeigt eine abweichende Darstellung mit einer durchgehenden, schmalen Bepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes zur öffentlichen Grünfläche sowie einen Bewuchs im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Diese Darstellung ist realistisch, siehe auch das Luftbild auf S. 6.



Abbildung 10 Streuobst und Gehölze (Quelle: natureg.hessen.de)

Als Ergebnis unterliegt das Plangebiet keinem naturschutzrechtlichen Schutzstatus.

8.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren ist für die vorliegende Änderung der Bebauungsmöglichkeiten anwendbar, zu den Voraussetzungen siehe Abschnitt 2.1 auf S. 3.

Ein Ausgleich müsste, wenn er erforderlich wäre, im Übrigen die zurzeit bereits rechtlich zulässige Bebauung gemäß des Bebauungsplans „Im Sichler“ berück-

sichtigen. Es findet durch die Änderung des Bebauungsplans keine erstmalige Inanspruchnahme von Boden für eine Wohnbebauung statt.

Die Grundflächenzahl des bestehenden Bebauungsplans beträgt 0,35 bzw. 0,4. Demgegenüber setzt die vorliegende Änderung eine GRZ von 0,25 bis 0,4 fest. Es kann dahingehend von einer weniger dichten Bauform gesprochen werden, wie es sich auch im städtebaulichen Konzept widerspiegelt.

8.3 Artenschutz

Das Plangebiet stellt zurzeit eine unbebaute Brachfläche dar. In solchen Bereichen kann das Vorhandensein von geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, um diese Thematik zu klären.

Es liegt das Gutachten „Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG“ vom 22. Juni 2017 des Büros NATURPROFIL aus Friedberg vor.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die geplante Bebauung nicht gegen Bestimmungen des Artenschutzes verstößt. Es sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorhanden. Eine Bebauung und Versiegelung gemäß der vorliegenden Planung ist möglich, ohne vorherige Maßnahmen (bspw. CEF-Maßnahmen) durchführen zu müssen. Es muss jedoch bei Baumaßnahmen darauf geachtet werden, dass Rodungen und Baumfällungen nur innerhalb einer bestimmten Jahreszeit durchgeführt werden. Für den bestehenden Gehölz- und Grünbestand kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich später (nach Erstellung des Gutachtens) Arten ansiedeln.

Entsprechende Hinweise zum Umgang mit dem Artenschutz sind gemäß Gutachten in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

8.4 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 24. Oktober 1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) sind im Rahmen von Baumaßnahmen einzuhalten.

Auf diese Verordnung wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Einhaltung der Verordnung obliegt den Eigentümern bzw. Bauherren.

8.5 Gewässerschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa oder der Wetter. Es entstehen für diesen Bauleitplan folglich keine Konflikte mit dem Gewässerschutz.

9 ROHSTOFFGEWINNUNG / BERGBAU

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Das Gebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Es ist ein Hinweis zum Bergbau und zu möglichen CO₂-Ausgasungen im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

10 VERKEHR, VER-/ENTSORGUNG

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind durch die noch herzurichtende öffentliche Straße an den Wilhelm-Jost-Ring anzubinden. Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikationsinfrastruktur, ggf. Gas) ist entsprechend neu zu verlegen bzw. anzubinden. Damit kann die Erschließung gesichert werden. Die Herstellung der Erschließung übernimmt eine private Vorhabenträgerin für die Eigentümer.

Über die Homburger Straße besteht mit Pkw eine gute überörtliche Anbindung. Über die westliche Grünfläche ist keine Zufahrt möglich.

Die Erschließung stellt allein mit der vorliegenden Planung temporär eine Stichstraße dar. Beabsichtigt ist – gemäß des Bebauungsplans – eine Weiterführung des Wilhelm-Jost-Rings in Form einer Ringerschließung; während des vorliegenden Änderungsverfahrens werden bereits Gespräche für eine südlich angrenzende Erschließung und Bebauung geführt. Bis zur Weiterführung des Wilhelm-Jost-Rings gilt temporär, dass die Bewohner der Grundstücke, die mit den Abfallsammelfahrzeugen nicht direkt in Vorwärtsrichtung angefahren werden können, ihre Abfälle an der nächsten öffentlichen, von Müllfahrzeugen befahrenen Stelle bereitstellen müssen. Dies gilt insbesondere für die zwei südlichen geplanten Grundstücke im Wohngebiet „WA 1“ (alte Flurstücke 175 bis 178).

10.1 Straßenverkehr / MIV

Geringfügige Erhöhungen des Verkehrsaufkommens durch die zusätzlichen Wohnungen werden eintreten. Hierbei ist zu beachten, dass bereits eine Wohnnutzung durch den zugrunde liegenden Bebauungsplan „Im Sichler“ vorbereitet worden ist und die Erschließung ebenfalls bereits festgelegt worden ist. Eine entsprechende Belastung für das öffentliche Straßennetz muss deswegen planungsrechtlich vorausgesetzt werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Ausbauplanung des Wilhelm-Jost-Ringes nicht Inhalt dieses Bebauungsplans ist. Die Ausbauplanung ist unter Anwendung der entsprechenden verkehrstechnischen Regelwerke und allgemeiner verkehrsplanerischer Grundsätze eigenständig zu planen und zu realisieren.

10.2 ÖPNV

Der nächste ÖPNV-Halt befindet sich in der Ringstraße, in Höhe Konitzkyweg, mit Anschluss an die städtische Buslinie 11. Werktags verkehrt diese Linie oft im Halbstundentakt. Die fußläufige Entfernung beträgt grob ca. 400 m. Über diese Buslinie ist der Bahnhof von Bad Nauheim zu erreichen, mit Anschluss an regionale Verbindungen. Über den Halt Aliceplatz sind weitere Buslinien zu erreichen.

Damit ist eine ausreichende Verbindung insbesondere zur Innenstadt von Bad Nauheim und via Bahnhof zum überörtlichen Nahverkehr gegeben.

11 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die folgenden Ausführungen sollen dazu dienen, die Festsetzungen des Bebauungsplans näher zu erläutern und zu begründen.

11.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Nutzung des bisherigen Bebauungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ wird übernommen.

WA 1	<p>-----</p> <p>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)</p> <p>Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben. (§ 4 Abs. 4 BauNVO)</p> <p>Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):</p> <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke <p>Sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).</p> <p>-----</p>
-------------	---

Abbildung 11 Auszug aus den Textfestsetzungen des B-Plans "Im Sichler"

Die vorliegende Änderung orientiert sich im Hinblick auf die Art der Nutzung an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans. Im Einzelnen werden jedoch abweichende Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen des B-Plans „Im Sichler“ zum WA1 sind für ein viel größeres Plangebiet getroffen. Die vorliegende Änderung betrifft ein „ruhigen“ Randbereich, der an die Grünfläche angrenzt. Daher sind hier nicht alle Nutzungen gleichermaßen städtebaulich verträglich, die im ursprünglichen Bebauungsplan „Im Sichler“ getroffen worden sind.

Die Verkehrsfläche ist für eine Anwohnerstraße ohne größeres Verkehrsaufkommen dimensioniert.

Die Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet gelten für alle Bauflächen, d.h. für „WA 1“, für „WA 2“ und ebenso für „WA 3“.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Gesundheitliche Einrichtungen werden zugelassen, da Ärzte bzw. gesundheitliche Dienste in Wohngebieten durchaus hingehören. Arztpraxen, Physiotherapie-Angebote und vergleichbare Einrichtungen können und sollen zur räumlichen Abdeckung der medizinischen Versorgung auch in dezentralen Lagen angesiedelt werden, da kranke Menschen oft wenig mobil sind oder keine weiteren Strecken zurücklegen können bzw. wollen. Gesundheitliche Einrichtungen dienen in der Regel der Grundversorgung der Bevölkerung.

Anlagen für kulturelle Zwecke

Anlagen für kulturelle Zwecke werden als wohngebietsverträglich eingeschätzt, siehe auch § 4 BauNVO. Sie können die Wohnnutzung sinnvoll ergänzen, wenn sie nicht zu groß ausfallen und dann nicht zuletzt vom Kundenverkehr her störend werden. In Einzelfällen können solche Einrichtungen demnach auch unverträglich sein, gerade an dieser Wohnrandlage.

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen. Sie können in Wohngebieten verträglich sein, wenn sie keine großflächigen Einrichtungen wie ein Fitness-Center oder Tanzstudio darstellen mit entsprechend hohem Kundestamm. Auch mit Sport verbundener Lärm (rhythmische, basslastige Begleitmusik oder Schreigeräusche bspw. bei Wettkämpfen) ist in der Regel störend, so dass hier eine ausnahmsweise Regelung greift.

Anlagen für kirchliche Zwecke

Der Standort ist für kirchliche Aktivitäten nicht gut geeignet, diese Nutzungen sollten eher an zentral erreichbaren Standorten, näher zur Innenstadt, angesiedelt werden. Der Kundenkreis für kirchliche Einrichtungen wird in der Regel über die Gebietsversorgung hinausgehen und einen örtlichen Einzugsbereich ansprechen.

Solche Versammlungsorte führen zu entsprechendem Verkehrsaufkommen; gerade bspw. für Gottesdienste wäre mit kurzfristig stark erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen, dies ist unverträglich. Je nach Religionsausübung hätte bspw. Glockengeläut auch negative Auswirkungen auf die Wohnumgebung.

Schank- und Speisewirtschaften

Gerade in dieser Randlage zur öffentlichen Grünfläche sind Schank- und Speisewirtschaften kritisch anzusehen.

Je nach konkreter Ausgestaltung können Schank- und Speisewirtschaften beträchtliche negative Auswirkungen haben, bspw. Bars oder Fast-Food-Restaurants (Betrieb in den Nachtstunden, häufiger Kundenverkehr). Um hier möglichen Konflikten aus dem Weg zu gehen, werden Schank- und Speisewirtschaften grundsätzlich ausgeschlossen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Diese Anlagen werden insgesamt ausgeschlossen, wie auch schon im ursprünglichen Bebauungsplan.

Diese Nutzungen sind aufgrund ihres in der Regel höheren Flächenbedarfes und ihres höheren Verkehrsaufkommens (durch Kunden und Anlieferung) nicht für dieses Gebiet geeignet, gerade an dieser Wohnrandlage.

Werbeanlagen der Fremdwerbung

Werbeanlagen sollen zwar für die Betriebe am Standort möglich sein, da Betriebe ein legitimes Bedürfnis haben, für sich zu werben.

Darüber hinausgehende Werbung für „Dritte“ ist jedoch nicht sinnvoll und auch nicht erforderlich. Dies kann in der Summe zu einer städtebaulich negativen Ausprägung führen und ist auch an der Lage zur Grünfläche nicht unbedingt sinnvoll.

Werbeanlagen, die nicht einem Betrieb an der Stätte der Leistung dienen, sind bauplanungsrechtlich als eine eigenständige Hauptnutzung einzuordnen (ggf. auch alternativ als Nebenanlagen). „Stätte der Leistung“ bezeichnet dabei den Ort, an dem Tätigkeiten erledigt werden bzw. gewerbliche Leistungen erbracht werden, also der Standort bspw. der Arztpraxis oder des Dienstleistungsunternehmens.

Werbeanlagen der Fremdwerbung stellen eine Unterart gewerblicher Nutzung dar, so dass sie auf der Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden können.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird differenziert nach dem Grundstück und der Bauform festgelegt. Das städtebauliche Konzept ist Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Bereich „WA 1“ wird eine GRZ von maximal 0,25 festgesetzt. Dies spiegelt die beabsichtigte Bebauung mit Einzelhäusern wider. Gerade zur öffentlichen Grünfläche ist diese Bebauung städtebaulich angemessen und attraktiv. Zur Grünfläche sollte ein etwas größerer Freiraumbereich erhalten bleiben.

Dem Bereich „WA 2“ wird eine GRZ von 0,37 zugesprochen, um ein Mehrfamilienhaus errichten zu können. Diese Bauform ist gemäß städtebaulichem Konzept dichter und nähert sich der Bebauungsform der nördlich angrenzenden Wohngebäude an. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wurde die GRZ leicht von 0,35 auf 0,37 angehoben.

Im Bereich „WA 3“ ist eine Bebauung durch Einzelhaus und Doppelhaus geplant. Die GRZ wird vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Diese Ausnutzung reagiert auf die östlich angrenzende, vorhandene Bebauung.

Geschossflächen

Im Bebauungsplan „Im Sichler“ ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 möglich. Diese maximale Ausnutzung wird für die Bauflächen „WA 2“ und „WA 3“ beibehalten.

Abweichend davon wird für die Baugrundstücke zur Grünfläche – WA 1 – eine geringere GFZ von 0,5 festgesetzt. Mit der GRZ von 0,25 und zwei Vollgeschossen ergibt sich rein rechnerisch diese Geschossflächenzahl.

Zahl der Vollgeschosse

Es sollen maximal drei Geschosse mit der vorliegenden Planung ermöglicht werden, dies entspricht der Umgebung. Für den Bereich der Einzel- und Doppelhäuser werden deshalb zwei Vollgeschosse festgesetzt, wie auch im bisherigen Bebauungsplan. Ein drittes Geschoss kann hier hinzutreten, wenn es kein Vollgeschoss ist, bspw. in Form eines Staffelgeschosses.

Abweichend davon werden für die Baufläche „WA 2“ maximal drei Vollgeschosse ermöglicht, um hier eine höhere Flexibilität der Planung für das dritte Geschoss zu erreichen. Hier muss das dritte Geschoss kein Vollgeschoss sein. Durch die Festsetzung der Firsthöhe mit 10,0 m wird unterbunden, dass ein zusätzliches viertes Geschoss errichtet werden kann.

Eine eingeschossige Bebauung ist im Baugebiet nicht angemessen, daher werden für die „WA 1“ und „WA 3“ verbindlich zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhen werden durch Höhenfestsetzungen begrenzt. Ziel ist es, für das Umfeld verträgliche Gebäudehöhen festzusetzen, die dem städtebaulichen Konzept gerecht werden und sich in die Umgebung einpassen.

Firsthöhen

Für das gesamte Plangebiet wird eine Höhe von maximal 10,0 m festgesetzt. Damit ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung möglich.

Der Bebauungsplan „Im Sichler“ lässt für zwei Vollgeschosse (zzgl. Dachgeschoss) eine Höhe von maximal 12,80 m zu, diese Höhe ist für die angestrebte Bebauung zu hoch.

Traufhöhen

Die Traufhöhen werden sowohl für zwei als auch für drei Vollgeschosse auf 6,50 m festgesetzt. Dies ist für festgesetzte zwei Vollgeschosse geringer als die bisher möglichen 7,0 m. Diese Höhenfestlegung leitet sich aus den Gebäudetypologien ab und fügt sich städtebaulich ein. Es besteht keine wesentliche Abweichung vom bisherigen Baurecht. (Zu berücksichtigen ist, dass die Traufhöhe ohnehin städtebaulich nicht so wirksam ist wie die Firsthöhe.)

Für Staffelgeschosse erfolgt die Klarstellung, dass die Traufhöhe nicht der Firsthöhe gleicht, sondern sozusagen am Fuße des obersten Geschosses liegt, wo normalerweise auch ein schräg geneigtes Dach beginnen würde.

Bezugspunkte

Als Bezugspunkt wird die öffentliche Verkehrsfläche herangezogen. Damit ist eine fest definierte Höhenangabe möglich, dies ist ein Vorteil gegenüber dem natürlichen Gelände. Die Detailplanung der Verkehrsfläche ist zwar noch nicht verbindlich

festgelegt, aber bereits jetzt ist durch den bestehenden Höhen-Anknüpfungspunkt an den Wilhelm-Jost-Ring und den Geländeverlauf das Höhenniveau hinreichend erkennbar.

Zur einheitlichen Berechnung der Höhen wird die Grundstücksmittle herangezogen. Damit ist ein eindeutiger Punkt definiert, der sozusagen den Mittelwert der Höhenpunkte an der Grundstücksgrenze abbildet und der eine aufwändige rechnerische Ermittlung unnötig macht.

11.3 Bauweise

Es wird durchgehend eine offene Bauweise festgesetzt, dies weicht vom bisherigen Bebauungsplan „Im Sichler“ für die Baufläche „WA 1“ ab. Es ist gemäß des städtebaulichen Konzeptes gerade eine offene Wohnbebauung vorgesehen, vergleichsweise der Neubebauung in der Hügelstraße. Eine gedrängte Aneinanderreihung in Form einer geschlossenen Bebauung ist städtebaulich nicht gewünscht.

Es werden überwiegend Einzelhäuser als Bauform festgelegt. Lediglich im „WA 3“ sind auch zusätzlich Doppelhäuser möglich. Gegenüber dem Geschosswohnungsbau „WA 2“ und abseits der Grünfläche ist diese Möglichkeit verträglich, es grenzt direkt östlich bereits ein Doppelhaus an.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinien und Baugrenzen richten sich nach der geplanten neuen Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept.

Es wird eine straßenseitige Bebauung festgelegt. Es soll ein einheitlicher Bereich von 4 m von der Straße aus von Bebauung frei gehalten werden („Vorgarten“).

Gerade im Bereich „WA 1“, aber auch für „WA 3“, soll kein „Verspringen“ der Wohngebäude stattfinden, d.h. ein Gebäude an der Straße soll nicht an ein Gebäude angrenzen, das weit in den rückwärtigen Bereich zurückgedrängt worden ist. Damit wird auch ein zusammenhängender rückwärtiger Freiflächenbereich definiert.

Um das städtebauliche Konzept gerade im Bereich der Grünfläche – WA 1 – umzusetzen, werden einzelne Baufenster für jedes Gebäude festgelegt.

Für das „WA 2“ wird eine überbaubare Fläche für ein Gebäude definiert, das mit dem Bauherren abgestimmt worden ist. Entsprechend wurde bspw. auch eine Überdachung der Zuwegung ermöglicht.

Für das „WA 3“ wurde ein größeres Baufenster gewählt, um hier eine Flexibilität in der Gebäudeanordnung zuzulassen. Die Flucht vom östlich angrenzenden Baukörper (Wilhelm-Jost-Ring 16) wurde aufgenommen.

Im Zusammenspiel mit den Baulinien wird eine einheitliche Bauflucht zur Straße formuliert. Das nördlichste Baufenster mit 13,5 m Gebäudelänge muss aufgrund des Grundstückszuschnittes von dieser Bauflucht abweichen, deswegen sind hierfür keine Baulinien gewählt worden.

Geringfügige Überschreitungen wurden definiert, um einen gewissen Spielraum zuzulassen, ohne jedoch allzu hohe Abweichungen hervorzurufen. Eine Versiegelung durch Terrassen zur öffentlichen Grünfläche sollte nicht überhand nehmen, daher wurde für Terrassen eine maximale Tiefe von 3 m festgelegt.

11.5 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen aus städtebaulichen Gründen nicht im Vorgarten angeordnet werden. Solche Stellplätze würden das Ortsbild negativ beeinflussen. Eine Versiegelung des rückwärtigen Gartenbereiches durch Garagen und Stellplätze soll gleichfalls nicht stattfinden. Die Kfz können städtebaulich am besten zwischen bzw. an den Gebäuden abgestellt werden. Aus diesem Grund ist eine konkrete Begrenzung der Garagen- und Stellplatzflächen erfolgt. Zur Gebäudefront ist ein leichter Rücksprung der St/Ga-Flächen vorgesehen, um dem Charakter einer langgezogenen „Bauflucht“ durch zusammenhängende Garagen entgegenzuwirken und um die Bebauung dynamischer werden zu lassen.

Zur Tiefgarage

Für die Baufläche „WA 2“ soll eine Tiefgarage ermöglicht werden, um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können. Für die anderen Baugebiete „WA 1“ und „WA 3“ ist diese Thematik aufgrund der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern nicht relevant.

Da die Tiefgarage ohnehin unterirdisch angelegt werden soll und nicht über die Geländeoberfläche hinaus ragen darf (siehe die entsprechende gestalterische Festsetzung), ist keine Beschränkung der Tiefgarage auf eine bestimmte Grundstücksfläche erforderlich. Deshalb werden über eine allgemeine Textfestsetzung Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Da Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen visuell nicht negativ in Erscheinung treten, sind Stellplätze in Tiefgaragen gewünscht und werden hiermit begünstigt.

Die Fläche bzw. Zufahrt der Garage wird im „WA 2“ festgesetzt, damit diese eindeutig definiert wird. Eine Einhausung wird hierfür aus städtebaulichen Gründen abgelehnt, daher wird vorgeschrieben, dass keine Einhausung stattfinden darf – dies ist als bauordnungsrechtliche Festsetzung aufgenommen.

Die Festlegung einer Tiefgaragenzufahrt bündelt den Zu- und Abfahrtverkehr an dieser Stelle. Dies ist im Hinblick auf die Wahrung der Nachbarinteressen angemessen und vertretbar. Mit lediglich fünf Wohnungen, deren Anzahl im Bebauungsplan begrenzt wird, wird kein übermäßiger Verkehr verursacht; dieses geringe Verkehrsaufkommen ist angemessen für das Wohngebiet.

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden im Vorgarten ausgeschlossen, da sie dort gestalterisch negativ auffallen. Für die Baufläche WA 1 werden diese in Richtung der öffentlichen Grünfläche begrenzt und an den Grundstücksgrenzen orientiert.

Im „WA 2“ wurden Nebenanlagen am Gebäude positioniert, ebenfalls außerhalb des Vorgartens.

Für „WA 3“ ist kein solcher Detaillierungsgrad erforderlich, hier wurden Nebenanlagen nur im Vorgarten ausgeschlossen.

11.6 Anzahl der Wohnungen

Um eine übermäßige Belegung der Wohngebäude zu vermeiden und das Ziel der Realisierung von freizügigen Einfamilienhaus-Bereichen zu erreichen, wird die Anzahl der Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ und „WA 3“ auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt.

Im Einzelfall kann eine zusätzliche Wohneinheit bspw. in Form einer Einliegerwohnung ausnahmsweise zugelassen werden, um z.B. die Betreuung und Pflege von Familienangehörigen zu ermöglichen. Diese Wohnung muss untergeordnet sein, bezüglich der Wohnfläche und in baulicher Form.

Für das allgemeine Wohngebiet „WA 2“ werden maximal fünf Wohnungen ermöglicht, eine höhere Dichte ist auf dem Grundstück nicht angemessen.

11.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche dient zur Erschließung der Bauflächen.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird gemäß des ursprünglichen Bebauungsplans als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es ist eine reine Anwohnerstraße vorgesehen.

Es ist weiterhin vorgesehen, den südlichen Teil der ehemaligen Deponiefläche zu entwickeln, so dass die Ringform der Erschließung aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen wird.

Aufgrund der geringen Wohnungszahl wird kein temporärer Wendehammer am südlichen Ende der festgesetzten Verkehrsfläche für erforderlich gehalten.

Die Verkehrsfläche ist flächenmäßig geringfügig reduziert worden, damit eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht wird und um den Erschließungsaufwand gering zu halten.

Die Ausbauplanung dieser Verkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

11.8 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen würden oberirdisch sehr störend wirken und die Gestaltungsfreiheit der Verkehrsflächen beeinflussen. Sie entsprechen auch nicht mehr dem heutigen Standard. Daher werden Versorgungsleitungen nur unterirdisch zugelassen.

Die Bauträger und der Erschließungsträger haben auf eigene Verantwortung sicher zu stellen, dass die hergestellten Leitungen nicht beschädigt werden, auch nicht durch Bepflanzungen.

11.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versiegelungen

Aus ökologischen Gründen sind Versiegelungen insbesondere von Wegen und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen. Hierzu wird zur Klarstellung beispielhaft formuliert, in welcher Form die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten ist. Dadurch kann Niederschlagswasser versickern und der Boden wird belüftet. Diese Regelung erfolgt mit dem Vorbehalt, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken entgegenstehen dürfen, dies ist bei der Detailplanung zu prüfen. Auf § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird verwiesen.

11.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen und Erhalt für Bepflanzungen

Pflanzflächen

Es wird eine Randeingrünung auf der Baufläche WA 1 festgesetzt. Diese Bepflanzung soll die bestehende Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze durch Gehölze ergänzen und aufwerten.

Baumpflanzungen

Zur Auflockerung der Freiflächen und aus ökologischen Gründen werden Baumpflanzungen vorgeschrieben. Je nach Grundstücksgröße sind ein bis zwei Bäume zu pflanzen, bei normaler Aufteilung der Baugrundstücke.

Regelungen zu Tiefgaragen / Unterbauung

Damit eine oberflächige Versiegelung von Tiefgaragen oder anderen unterirdischen Geschossen verhindert wird, ist eine Begrünung von Tiefgaragen festgesetzt. Dies dient dem Erscheinungsbild der Freiflächen und hat auch positive Auswirkungen auf die Umwelt.

Pflanzliste

Es ist eine Pflanzliste in den Bebauungsplan integriert, die für eine örtlich angepasste Bepflanzung sorgen soll.

11.11 Bodenschutz

Wie in Abschnitt 7.3 auf S. 12 dargestellt, liegen Bodenbelastungen vor. Durch eine entsprechende Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sowie der Festsetzung zum Bodenaustausch steht diese Thematik einer Wohnbebauung nicht mehr im Weg. Für das Plangebiet werden dementsprechend gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Der Bodenaustausch wird für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in Absprache mit dem zuständigen RP Darmstadt für das gesamte Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzt. Die Rechtsgrundlage bildet § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

In den Bodengutachten wird der Bodenaustausch ebenfalls vorausgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bereits ein Bebauungsplan besteht, nach dem die Wohnbebauung bereits möglich ist.

Es ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Gründung, zudem ist die oberste Bodenschicht auszutauschen bzw. zu überdecken. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

11.12 Wasserrechtliche Satzung zur Regenwasserrückhaltung

Wie in nahezu allen Bebauungsplänen der Stadt Bad Nauheim, wird auch für den Geltungsbereich dieser Planänderung festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen in Rückhaltenanlagen auf den Grundstücken gesammelt wird. Die Nutzung als Brauchwasser zum Beispiel zur Freiflächenbewässerung wird damit begünstigt.

Die Zisternen sorgen darüber hinaus für eine verzögerte Ableitung und haben deswegen einen dämpfenden Einfluss bei Starkregen auf die Einleitung in das Kanalnetz.

Damit begrünte Dachflächen nicht dadurch benachteiligt werden, werden diese hier ausgeklammert.

11.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Wohnbebauung des Baugebietes „Im Sichler“ ist vorwiegend durch Reihenhäuser und Hausgruppen geprägt. Diese Bauform aus den 80er (und 90er) Jahren entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Vorstellungen der Stadt Bad Nauheim. Statt dessen soll eine Bebauung in offener Bauweise erfolgen. Maßstab für die geplante Neubebauung ist demzufolge nicht die vorhandene Bebauung „Im Sichler“, sondern eher die Einfamilienhäuser im Bereich der Hügelstraße.

Gestaltungssatzung

Für das Baugebiet „Im Sichler“ besteht eine Gestaltungssatzung.

Wie eben erläutert, soll die Bebauung abweichend von der bisher durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung erfolgen.

Insoweit ist eine Änderung bzw. Anpassung der bisher geltenden gestalterischen Vorschriften insgesamt erforderlich. Die bisher gültige Gestaltungssatzung wird insgesamt für den Bereich des Geltungsbereiches dieser Änderungsplanung außer Kraft gesetzt und durch neue Regelungen ersetzt.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Dachgestaltung

Es werden bereits im Umfeld etablierte Dachformen festgesetzt, die auch zur geänderten Bauform passen. Flachdächer werden allgemein zugelassen.

Es ist beabsichtigt, dass die geplanten Gebäude eine andere Architektursprache erhalten als die Wohngebäude im Umfeld, die die bisherige Gestaltungssatzung anzuwenden hatten.

Damit (gerade bei geneigten Dächern) Dachaufbauten und –einschnitte die Dachformen nicht verunstalten, werden Aufbauten und Einschnitte beschränkt.

Auch die Farbwahl wird auf ortstypische Farbgebungen in matter Optik beschränkt.

Technische Anlagen / Aufbauten

Technische Anlagen wie Satelliten-, Mobilfunkanlagen usw. sollten von der Straße und der öffentlichen Grünfläche aus nicht bzw. kaum in Erscheinung treten. Diese würden die Architekturproportionen beeinträchtigen und wirken als Einzelelemente gestalterisch negativ. Gerade durch eine Häufung solcher Anlagen kann eine Störung des Ortsbildes eintreten. Gleiches gilt für Photovoltaik-Anlagen, auch weil sie in der Regel größere Flächen benötigen.

Daher werden diese Anlagen nur zugelassen, wenn sie nicht störend wirken.

Der ausnahmsweise Genehmigungsvorbehalt für die technischen Anlagen soll insbesondere verhindern, dass größere oder mehrere kleinere Anlagen angeordnet werden können.

Gestaltung der Gebäude

Damit Staffelgeschosse keine Wirkung eines Vollgeschosses zur städtebaulich wichtigen Straßenseite entfalten, sind sie zur Straßenseite zurück zu setzen.

Die Festlegungen zur Fassadengestaltung sollen störende, d. h. besonders auffällige oder vom üblichen Erscheinungs-/Ortsbild abweichende Materialien oder Gestaltungen verhindern.

Gestaltung der Grundstücksflächen

Aufschüttungen und Abgrabungen wirken besonders an Gebäuden störend, gerade auch größere Einschnitte bis zur Keller-/Tiefgaragenebene wie Kellereingänge. Daher werden diese nur ausnahmsweise zugelassen, sofern sie sich einfügen. Auch auf den Freiflächen können überhöhte Aufschüttungen oder Abgrabungen störend wirken, daher wurden sie in der Höhe/Tiefe auf 50 cm beschränkt.

Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen als begrünte Anlagen oder in Naturstein zulässig. Gerade bei großflächigen Stützmauern bzw. Stützmauern auf einer gesamten Grundstücksbreite (sofern hier überhaupt sinnvoll) könnten sie ansonsten sehr negativ in Erscheinung treten.

Tiefgarage

Tiefgaragen sollen ebenerdig mit dem natürlichen Gelände abschließen oder höchstens leicht erhöht angelegt werden. Sie stellen bauliche Anlagen dar, nichtsdestotrotz sind sie von ihrem Charakter her unterirdische Geschosse, die hier die Freiflächen nicht negativ beeinflussen sollen.

Die Ein-/Ausfahrt soll, soweit möglich, überdeckt werden. Damit soll eine bauliche Öffnung („Loch“) am Gebäude verdeckt werden.

Eine Einhausung ist nicht gewollt, sie würde städtebaulich störend in Erscheinung treten und gerade im Baugebiet „WA 2“ das ausreichende Bauvolumen weiter „vergrößern“.

Vorgärten

Um eine gestalterische Qualität und gewisse Einheitlichkeit im Vorgarten zu erhalten, sollen die Vorgärten begrünt werden. Eine Versiegelung ist nicht gewünscht.

Einfriedigungen

In der Nähe der öffentlichen Grünfläche und in der Lage am südlichen Stadtrand werden als Form der Einfriedung Hecken festgesetzt. Damit wird eine vergleichbare Wirkung wie die begrünte Abschirmung durch Gehölzstreifen entlang der öffentlichen Grünfläche erzielt.

Die Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Höhe auf 1,25 m begrenzt, damit sie keinen zu geschlossenen und abweisenden Charakter haben. Zum Nachbarschutz werden entlang von privaten Grundstücksgrenzen etwas erhöhte Einfriedigungen zugelassen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind Anlagen, die Kunden anlocken und daher die Aufmerksamkeit auf sich lenken sollen. Daher werden diese Anlagen gern von ihren Betreibern in entsprechender Größe und mit auffälliger Farbgebung bis zur Verwendung von Signalfarben genutzt. Damit können größere Störungen des Ortsbildes verbunden sein, die gerade im ruhigen Wohngebiet sehr nachteilig wirken können.

Deshalb werden Werbeanlagen auf der westlichen Gebäudeseite zur Grünfläche („WA 1“) gänzlich ausgeschlossen, aber gleichfalls in der rückwärtigen, straßenabgewandten Seite der anderen Baufelder.

Werbeanlagen dürfen nur am Gebäude angebracht werden, dies verhindert im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenbereich stehende solitäre Anlagen.

Von der Größe und Anzahl her werden Werbeanlagen beschränkt, damit diese nicht von der Fläche überhand nehmen und das Gebäude dominieren können. Zudem werden Werbeanlagen auf das Erdgeschoss beschränkt.

Grelle und effektheisende Werbung soll verhindert werden, weil diese das Ortsbild zu stark beeinträchtigen würde.

Hinweisschilder sind Schilder, die den Namen, Betriebsform/-inhalt und Hinweise zum Betriebsort (Geschoss/Zugang usw.) tragen. Sie sollen vorwiegend Kunden darauf aufmerksam machen, dass das Unternehmen an dieser Stelle seinen Sitz hat und wie man dorthin gelangt.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, dies ist als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden (siehe oben).

Abfallsammelanlagen

Müllbehältnisse wirken störend im Erscheinungsbild, gerade auch wenn sie ungepflegt sind. Deswegen sollen diese eingehaust und damit auch an einer Stelle auf dem Grundstück konzentriert werden.

11.14 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Es sind größtenteils übliche nachrichtliche Übernahmen und Hinweise enthalten, die auf bestehende Satzungen oder Verordnungen verweisen. Dies dient zur Information der Bauherren. Teilweise sind die Hinweise von den Behörden vorgebracht worden. Insbesondere ist hier ein Hinweis zu Bodenbelastungen und zum Artenschutz aufgenommen worden, diese sind für diesen Standort von Bedeutung.

12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine geänderte Bebauung ermöglicht. Eine Bebauung ist jedoch – auch wenn sie bisher für die Grundstücke der ehemaligen Hausmüll-Deponie nicht erfolgt ist – grundsätzlich bereits möglich. Die Bebauungsform und die Anordnung der Versiegelung ändert sich, diese Änderungen finden in einem verträglichen und angepassten Ausmaß statt.

Da keine grundsätzlich neue Bebauung ermöglicht wird, werden die damit verbundenen Auswirkungen relativ begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen wird sich geringfügig erhöhen und weitere Auswirkungen wie Nachbarlärm werden entstehen, dies findet im gebietsverträglichen Rahmen statt.

Ansonsten wird auf die oben beschriebenen, detaillierteren Aussagen verwiesen.

13 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bebauungsplan setzt die in ihn gesetzten Ziele um, die oben stehend beschrieben worden sind.

Eine Bebauung kann auch ohne Änderung des Bebauungsplans erfolgen, siehe oben. Dies wird jedoch aus städtebaulichen Gründen und wegen der Nachfragesituation nicht gewünscht.

14 BODENORDNUNG / KOSTEN

Die Bebauung und Erschließung werden durch die Vorhabenträgerin bzw. den Grundstückseigentümern finanziell getragen. Der Stadt entstehen insofern keine Ausgaben.

Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

Durch die Bodenbelastungen ist ein erhöhter Aufwand zur Gründung von baulichen Anlagen erforderlich. Dies gilt auch für die zu schaffenden Erschließungsflächen. Zusätzlich ist ein Bodenaustausch der Oberfläche für Freiflächen der Baugrundstücke erforderlich, dies führt ebenfalls zu entsprechenden Kosten. Diese Kosten werden nicht durch die Stadt übernommen.

Es wird eine privatrechtliche Bodenordnung angestrebt. Eine städtische Umlegung ist dann nicht erforderlich.

15 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Diese Aufstellung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

Anlagen

- Anlage 1 Schreiben des Regierungspräsidium Darmstadt vom 5. August 2009 (siehe Abschnitt 7.3, S. 12)
- Anlage 2 Auszug aus dem Artenschutz-Gutachten (siehe Abschnitt 8.3, S. 15)

Fachbereich 2

Eing.: 07. AUG. 2009

FD 2.1	FD 2.2	FD 2.3	Team Verw.	Team Haush.
-------------------	--------	--------	------------	-------------



Regierungspräsidium Darmstadt
 Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main
 Magistrat der
 Stadt Bad Nauheim
 Parkstraße 36-38
 61231 Bad Nauheim

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt
 Gutleutstr. 114 Gutleutstr. 138
 Unser Zeichen: IV/F 41.5 Kb/ 440 002 010 000 035
 Ihr Zeichen:

STADT BAD NAUHEIM

Eing.: 07. Aug. 2009

FB 1	FB 2	FB 3	FB 4	FB 5	FB 6
ST 1	ST 2	ST 3			

Ihre Nachricht vom:
 Ihre Ansprechpartner: Herr Krebs
 Zimmernummer: 256
 Bitte beachten Sie die neuen Rufnummern!
 Telefon / Fax: 069 2714 2978/ 5953
 E-Mail: D.Krebs@rpu-f.hessen.de
 Datum: 5. August 2009

Patrizius

Vollzug des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (AltBodSchG);
Altlastenverdächtige Altablagerung „Im Sichler“ in Bad Nauheim, Gemarkung Bad Nauheim, Wilhelm-Jost-Ring und Heinrich-Siesmeyer-Weg, Flur 14
hier: Klärung der Bebaubarkeit für die Flurstücke Nr. 201, 206, 212, 213

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit meiner Verfügung vom 06.06.1995, Az.: V 39c 440 001 010 034A, hatte ich auf der Basis der damals mir vorliegenden Untersuchungsgutachten ein Bauverbot für die Altablagerungsfläche „Im Sichler“ ausgesprochen. Es galt zu verhindern, dass sich die von den abgelagerten Materialien ausgehende abstrakte Gefährdung für Mensch und Grundwasser durch Eingriffe in den Altablagerungskörper realisieren kann.

Von diesem absoluten Bauverbot bin ich zwischenzeitlich abgerückt. Im Einzelnen stellt sich die aktuelle Sachlage für die Altablagerung „Im Sichler“ wie folgt dar:

Vor dem Hintergrund, dass über eine vierjährige Grundwassermessreihe von 2000 bis 2003 keine sanierungsbedürftige Belastung des Grundwassers festgestellt werden konnte und damit keine Möglichkeit zu einer formalen Altlastenfeststellung gegeben war sowie auch mit dem Bundes- Bodenschutzrecht gegenüber dem Jahr 1995 eine neue Rechtslage vorliegt, habe ich meine bisherige Position eines strikten Bauverbotes aufgegeben, wenn die Bebaubarkeit über eine erneute Untersuchung der einzelnen Grundstücke nachgewiesen werden kann. Um die Praktikabilität dieser Vorgehensweise testen zu können, wurden drei Grundstücke für Pilotuntersuchungen ausgewählt. Die Auswahl fiel auf Grundstücke, welche am Rand

der Altablagerung liegen und für die sich die Eigentümerinnen und Eigentümer bei mir aktenkundig an einer Bebauung bzw. einem Grundstücksverkehr interessiert gezeigt haben.

Der Rahmen (Anzahl der Aufschlüsse und Beprobungs- und Untersuchungsumfang) für diese Untersuchungen wurde von mir in Form von einer grundstücksspezifischen Leistungsbeschreibung vorgegeben. Abweichungen hiervon erfolgten in Abstimmung zwischen mir und dem eingebundenen Ingenieur-Büro (in allen bislang ausgeführten Untersuchungen Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel; wobei die Wahl des Ingenieur-Büros der Grundstückseigentümerin / dem Grundstückseigentümer überlassen bleibt).

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Untersuchungen lassen sich exemplarisch wie folgt benennen:

- Die ersten zu untersuchenden Grundstücke müssen bis an den Rand der Altablagerung reichen, d.h. von außerhalb der Altablagerung erreichbar sein.
- Die Aufschlüsse sind in Form von Baggerschürfen auszuführen. Auffüllungsbereiche, die nicht mehr mit dem Bagger erreicht werden können, sind mittels Rammkernsondierungen zu erschließen.
- Pro 100 - 125 m² Grundfläche ist ein Aufschluss niederzubringen.
- Das Bohrgut ist mittels Photoionisationsdetektor (PID) auf leichtflüchtige kohlenwasserstoffhaltige Gase anzusprechen.
- Bei der Beprobung und Untersuchung sind die einschlägigen Vorgaben aus den Handbüchern des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG), Wiesbaden, einzuhalten.

Zwischenzeitlich konnten die Pilotuntersuchungen sowie eine von Ihnen in zwei Teilschritten veranlasste Untersuchung der Straßenparzellen „Wilhelm-Jost-Ring“ und „Heinrich-Siesmeyer-Weg“ erfolgreich abgeschlossen werden. Darüber hinaus liegt mir das Ergebnis der Untersuchung für das Grundstück Heinrich-Siesmeyer-Weg 2 bis 6, Gemarkung Bad Nauheim, Flur 14, Flurstücke 203 und 204 vor.

Alle bislang ausgeführten Untersuchungen zeigen auf, dass unter Einhaltung bestimmter Randbedingungen eine Bebauung der untersuchten Parzellen realisiert werden kann.

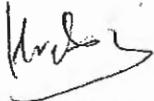
Durch die Tatsache, dass die Straßenparzellen „Wilhelm-Jost-Ring“ und „Heinrich-Siesmeyer-Weg“ mittlerweile untersucht und von mir zur Bebauung freigegeben worden sind, grenzen im Altablagerungsbereich gelegenen Grundstücke an mindestens ein bereits untersuchtes Grundstück an. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass auch hier Untersuchungen von mir zugelassen werden können. Daher steht es Ihnen frei, ebenfalls eine Untersuchung in Abstimmung mit mir ausführen zu lassen.

Wenn Sie sich nun dazu entschließen sollten, eine Untersuchung ausführen zu lassen, so bitte ich Sie einzuhalten, dass die Untersuchungsmaßnahme im Vorfeld mit mir abzustimmen ist.

Sollten Sie noch Fragen haben, so stehe ich Ihnen unter der o.g. Telefonnummer gern zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dirk Krebs', with a stylized flourish at the end.

(Dirk Krebs)

3 NATURSCHUTZFACHLICHE AUSNAHMEVORAUSSETZUNGEN GEM. § 45 ABS. 7 BNATSchG IN VERBINDUNG MIT ART. 16 (1) FFH-RL BZW. ART. 9 (1) VSCHRL

Da weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, kommen für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmegesetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht zum Tragen.

4 ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen. Zu erwarten sind jedoch in erster Linie jagende Fledermausarten. Ein einzeln stehender Obstbaum weist zwar ein Potenzial für Tagesschlafplätze auf; im Zuge der Strukturkartierung wurden jedoch keine Hinweise auf eine tatsächliche Quartiernutzung festgestellt.

Hinsichtlich der Fledermäuse führen die mit der geplanten Wohnbebauung und Freiraumnutzung in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotsstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. In Verbindung mit der Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern. Soweit Fledermäuse in dem einzelnen Obstbaum bis zum Baubeginn Quartiere besetzen sollten, stellen die formulierten Vermeidungsmaßnahmen sicher, dass Tötungen nicht zum Tragen kommen.

Im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung kommen verschiedene Vogelarten der Gärten, Grünflächen und Gebüsche als Brutvögel vor, die das Plangebiet als Teil ihres Nahrungsreviers nutzen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächenverluste sind für die Arten im Umfeld und im späteren Wohngebiet kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Im direkten Eingriffsbereich kommen nur kleinflächige Gehölzstrukturen vor. Dementsprechend wurden keine besetzten Niststätten festgestellt. Bei einem Baubeginn nach dem 01.03.2018 kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in dem einzelnen Obstbaum oder den in das Gebiet hineinragenden Gehölzrändern Niststätten errichtet werden. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird jedoch eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert.

Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und des zeitlich und räumlich begrenzten Umfangs der Baumaßnahmen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitats im Umfeld ausweichen. Da es sich überwiegend um siedlungsorientierte bzw. störungstolerante Arten handelt, stellt die spätere Wohnnutzung ebenfalls keine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung dar, zumal die späteren Freiflächen als Teillebensraum genutzt werden können.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Wohnbebauung im Kontext mit den Festsetzungen der 11. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 8 „Sichler“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die mutmaßlich vorkommenden Fledermausarten und die im Umfeld nachgewiesenen Vogelarten, im „worst case“ unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, ausgeschlossen.

19.06.2017

NATURPROFIL
Planung und Beratung
M. Schaefer
Kettelerstraße 33
61169 Friedberg
Tel. 06031-2011, Fax 06031-7642

