

„Wetterauer Zeitung“ v. 18.8.82

Amtliche Bekanntmachung der Stadt Bad Nauheim

Betr.: Bebauungsplan Nr. 9 »Söderweg«
hier: Änderung gemäß § 13 Bundesbaugesetz (BBauG)

Der Regierungspräsident in Darmstadt hat mit Verfügung vom 29. 7. 1982, Az. V 3 - 61 d 04/01 - Bad Nauheim - 1 -, die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 27. 5. 1982 beschlossene Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 »Söderweg« wie folgt genehmigt:
» Die von Ihnen mit Antrag vom 14. 6. 1982 vorgelegte, bei mir am 21. 6. 1982 eingegangene Bebauungsplanänderung und das Planaufstellungsverfahren wurden von mir geprüft.

Aufgrund des § 11 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird die Bebauungsplanänderung genehmigt.«

Der Bebauungsplan wird von der Friedberger Straße (K 13) im Westen, der Schwalheimer Straße (L 3134) im Norden und der Usa im Osten umgrenzt. Im Süden wird der Bebauungsplan durch die südl. Grenze der Parzelle 133/2 (Straßengelände) sowie der südl. Grenze der Parzelle 65/6 (Schwimmplatzgelände) begrenzt.

Die genehmigte Änderung des Bebauungsplans mit Begründung kann gemäß § 12 BBauG ab heute während der Dienststunden von montags bis donnerstags in der Zeit von 7.30-12.00 Uhr und von 13.00-16.30, freitags von 7.30-13.00 Uhr, bei der Stadtverwaltung Bad Nauheim - Bauverwaltung -, Parkstraße 36, Zimmer 40, eingesehen werden.

Darüber hinaus wird die genehmigte Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gleichzeitig gemäß § 6 Hess. Gemeindeordnung in Verbindung mit § 5 der Hauptsatzung der Stadt Bad Nauheim in der Fassung vom 5. 3. 1982 in der Zeit vom 23. 8. 1982 bis einschließlich 20. 9. 1982 während der obengenannten Dienststunden bei der Bauverwaltung, Parkstraße 36, Zimmer 40, öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 155a BBauG ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung, unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44c) Abs. 1 Satz 1 und 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch den Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung - spätestens jedoch nach Vollendung der öffentlichen Auslegung - wird der Bebauungsplan wirksam.

Der Magistrat
Rohde
Bürgermeister

Bad Nauheim, den 18. August 1982

Die Übereinstimmung ~~im~~ / vorstehender Abschrift /
Fotokopie mit der Urschrift wird bescheinigt.

Bad Nauheim, den

18. 08. 82

Der Bürgermeister

als Ortschaftsbehörde

J. A. Rohde



AUSZUG aus der Niederschrift der
Stadtverordnetenversammlung

vom: 17. Dez. 1981

vorläufig

endgültig

8. Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg"
hier: Beschlußfassung über eine Änderung gem. § 13 BBauG

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Für den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg" ist eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG durchzuführen.

In die bauplanrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 1.2 folgende Festsetzung aufzunehmen:

Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2

✓

Abstimmungsergebnis:

einstimmig

Ja - Stimmen 27

Nein - Stimmen 1

Stimmhaltungen 10



Die Übereinstimmung um / vorstehender Abschrift /
Fotokopie mit der Urschrift wird bescheinigt.

Bad Nauheim, den 15. 6. 82

Der Bürgermeister
als Ortspolizeibehörde

Verweisung an: *J. Lang*

Zur Bearbeitung an:

Bauermit

am

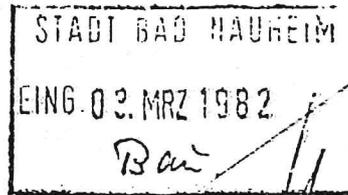
28.1.1982 *Schew.*

EINSCHREIBEN

Nr.: 691/111

An den Magistrat
der Stadt Bad Nauheim
Postfach 1669

6350 Bad Nauheim



02-03-1982

Betr.: Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg"
hier: vereinfachte Änderung dem. § 13 BBauG
Ihr Z: 60/wz/be; Ihre Schreiben vom 13.01.82 + 04.02.82

Sehr geehrte Herren,

in der am 01-03-1982 in Ihrem Hause stattgefundenen Eigentümerversammlung der Eigentümergeinschaft Usastraße 5 in 6350 Bad Nauheim wurde betreffend Ihrer Anfrage vom 13.01.1982 (Ihr Z: 60/we/be) unter Tagesordnungspunkt 4 folgendes festgelegt:

Die Eigentümergeinschaft beschließt einstimmig, daß die im Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg" festgesetzte zulässige Geschoßfläche (§ 20 Baunutzungsverordnung) nicht um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird.

Sie stimmt somit der vereinfachten Veränderung gem. § 13 Bundesbaugesetz des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Söderweg" nicht zu.

Begründung: Die Eigentümergeinschaft ist der Ansicht, daß die verdichtete Bebauung des Grundstückes Usastraße/Langsdorfstraße in Bad Nauheim nicht zwingend erforderlich ist und die Wohnqualität der Anlieger gemindert wird.

Diesem Gesichtspunkt hat der bisherige Bebauungsplan Rechnung getragen.

Ich bitte um entsprechende Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Milius

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung
vom 27.05.1982:

Betr.: Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg"

hier: Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BBauG

Auszug aus der Magistratsvorlage des Stadtbauamtes vom 16.11.1981:

"Im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9 "Am Söderweg" sind zwischenzeitlich nahezu alle Grundstücke bebaut. Noch nicht bebaut sind die Grundstücke Usastraße 1 - 3 sowie Langsdorffstraße 3. Für diese Grundstücke liegt ein Bauantrag vor. Der Bauantrag konnte bisher jedoch noch nicht genehmigt werden, da die Ausnutzungsziffern durch das Neubauprojekt überschritten werden. Die städtischen Gremien haben einer Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grund- und Geschößflächenziffern (0,4/0,8 bzw. 0,4/1,0) zugestimmt. Das Kreisbauamt will jedoch nur die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO als Obergrenze gelten lassen. Bei der Planung ist der Architekt davon ausgegangen, daß in vorliegendem Fall § 21 a (5) BauNVO zur Anwendung kommen kann.

Text § 21 a (5) BauNVO:

"Die zulässige Geschößfläche (§ 20) oder die zulässige Baumasse (§ 21) ist um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als der Bebauungsplan dies festsetzt oder als Ausnahme vorsieht."

Die Anwendungsmöglichkeit des § 21 a BauNVO ist jedoch in vorliegendem Fall nicht gegeben, da entsprechende Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans nicht enthalten sind.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbauamt sowie dem Regierungspräsidium in Darmstadt kann die geplante Bebauung nur verwirklicht werden, wenn in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan § 21 a BauNVO Eingang findet.

Städtebauliche Gründe, die für eine Verwirklichung des geplanten Vorhabens sprechen:

1. Eine Eckbebauung ist nur deshalb möglich, da die drei Grundstücke sich in der Hand eines Eigentümers befinden.
2. Die Anstrengung einer differenzierten Eckbebauung ergibt sich aus der Straßenführung der Usa- und Langsdorffstraße.
3. Die Höhenentwicklung wurde vom Architekten deshalb so gewählt, da so ein kontinuierlicher Anstieg der Gebäudehöhe erfolgt (in der Waitz-von-Eschen-Straße 2-geschossige Bebauung, in der Usastraße 4-geschossige Bebauung).
4. Durch den Bau einer Tiefgarage werden wertvolle Freiräume geschaffen, die ohne diese Tiefgarage durch Pkw-Stellplätze verloren gehen würden.

Bei dem Gebäude Söderweg 2-4, Baujahr ca. 1970, wurde vom Kreisbauamt der Bonus in der Geschoßfläche nach § 21 a (5) BauNVO angerechnet, ohne daß dies der alte Bebauungsplan Nr. 1 "Söderweg" vorgesehen hat.

Mit dem zuständigen Dezernenten beim Regierungspräsidenten in Darmstadt wurde die Änderung des Bebauungsplans besprochen. Ein Änderungsverfahren gemäß § 13 BBauG wird als das richtige Instrumentarium zur Änderung des Bebauungsplans betrachtet."

Magistratsbeschuß vom 01.12.1981, Bauausschußbeschuß vom 08.12.1981 sowie Beschuß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.1981:

"Für den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg" ist eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG durchzuführen.

In die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 1.2 folgende Festsetzung aufzunehmen:

"Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen."

Von den Beteiligten haben keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht:

- a) Stadtwerke Bad Nauheim
- b) Kreisausschuß des Wetteraukreises -Kreisbauamt- sowie die Nachbarn

Lilly Heins, Waitz-von-Eschen-Straße 2,
Heinz Müller, Waitz-von-Eschen-Straße 4 und
Detlef Gueths, Waitz-von-Eschen-Straße 6

Der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans hat nicht zugestimmt die Wohnungseigentümergeinschaft Usastraße 5 - 7.

Widersprechen Beteiligte den Änderungen des Bebauungsplans, so ist eine Genehmigung nach § 11 BBauG erforderlich. Nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung muß die Änderung des Bebauungsplans durch den Regierungspräsidenten genehmigt werden.

1. Es wird festgestellt, daß die vorgesehenen Änderungen nicht die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 9 "Am Söderweg" berühren.

Die folgenden Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke haben der Änderung widersprochen:

Wohnungseigentümergeinschaft Usastraße 5 - 7

Die Stellungnahmen der Widersprechenden werden gemäß § 13 Satz 3 BBauG als Anregungen und Bedenken behandelt.

Bedenken und Anregungen der Wohnungseigentümergeinschaft
Usastraße 5 - 7:

"Die Eigentümergeinschaft beschließt einstimmig, daß die im Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg" festgesetzte zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) nicht um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird.

Sie stimmt somit der vereinfachten Veränderung gemäß § 13 BBauG des Bebauungsplans Nr.9 "Am Söderweg" nicht zu.

Begründung: Die Eigentümergeinschaft ist der Ansicht, daß die verdichtete Bebauung des Grundstücks Usastraße/Langsdorffstraße in Bad Nauheim nicht zwingend erforderlich ist und die Wohnqualität der Anlieger gemindert wird."

Die Anregungen und Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

"Durch die beabsichtigte Bebauung ergibt sich keine Minderung der Wohnqualität, da die nach der Hess. Bauordnung sowie der Satzung der Stadt Bad Nauheim über die Schaffung von Stellplätzen erforderlichen Einstellplätze nicht auf den Freiflächen der Grundstücke Usastraße 1 und 3 untergebracht werden. Sollten die erforderlichen Einstellplätze nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden, werden wertvolle Grünräume im südwestlichen Bereich der vorgenannten Grundstücke tangiert. Dies hätte auch unmittelbare Auswirkungen auf die Bewohner der Langsdorffstraße 3, Waitz-von-Eschen-Straße 2, 4 und 6 sowie Usastraße 5.

Die Tiefgarage soll unter dem zukünftigen Gebäude Usastraße 1-3 errichtet werden. Eine Zufahrt zur Tiefgarage ist nur im südöstlichen Bereich des Grundstücks Usastraße 3 möglich.

Im Kreuzungsbereich Usastraße/Langsdorffstraße kann aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Tiefgaragenabfahrt erfolgen. Die Bauherrin hat zugesichert, daß die Abfahrt zur Tiefgarage mit einer Schallschutzanlage ausgerüstet wird, so daß von einer geringeren Lärmbelastung ausgegangen werden kann, wie dies bei einer oberirdischen Stellplatzanlage der Fall sein würde. Die Lärmbelastung für die unmittelbaren Nachbarn hält sich dadurch im Rahmen des vertretbaren Maßes.

Im vorliegenden Fall kann in städtebaulicher Hinsicht von einem öffentlichen Interesse an dem Bau der Tiefgarage gesprochen werden, so daß ein Einzelinteresse zurückstehen muß. In städtebaulicher Hinsicht wurde der Ecksituation des Grundstücks großer Wert beigemessen. Durch die Differenzierung der Baumassen sowie die Einbindung der Versorgungsstation der Stadtwerke ergibt sich ein positives Bild.

2. In die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist unter Ziffer 1.2 folgende Festsetzung aufzunehmen:

Die im Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg" festgesetzte zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 20a (5) BauNVO)."



Der Bürgermeister

als Untere...

Handwritten signature and initials

Handwritten initials 'WZ'

Begründung: Die Eigentümer Gemeinschaft ist der Ansicht, daß die verdichtete Bebauung des Grundstücks Usastraße/Langsdorffstraße in Bad Nauheim nicht zwingend erforderlich ist und die Wohnqualität der Anlieger gemindert wird."

Die Anregungen und Bedenken werden nicht berücksichtigt.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

"Durch die beabsichtigte Bebauung ergibt sich keine Minderung der Wohnqualität, da die nach der Hess. Bauordnung sowie der Satzung der Stadt Bad Nauheim über die Schaffung von Stellplätzen erforderlichen Einstellplätze nicht auf den Freiflächen der Grundstücke Usastraße 1 und 3 untergebracht werden. Sollten die erforderlichen Einstellplätze nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden, werden wertvolle Grünräume im südwestlichen Bereich der vorgenannten Grundstücke tangiert. Dies hätte auch unmittelbare Auswirkungen auf die Bewohner der Langsdorffstraße 3, Waitz-von-Eschen-Straße 2,4 und 6 sowie Usastraße 5. Die Tiefgarage soll unter dem zukünftigen Gebäude Usastraße 1 - 3 errichtet werden. Eine Zufahrt zur Tiefgarage ist nur im südöstlichen Bereich des Grundstücks Usastraße 3 möglich. Im Kreuzungsbereich Usastraße/Langsdorffstraße kann aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Tiefgaragenabfahrt erfolgen. Die Bauherrin hat zugesichert, daß die Abfahrt zur Tiefgarage mit einer Schallschutzanlage ausgerüstet wird, sodaß von einer geringeren Lärmbelästigung ausgegangen werden kann, wie dies bei einer oberirdischen Stellplatzanlage der Fall sein würde. Die Lärmbelästigung für die unmittelbaren Nachbarn hält sich dadurch im Rahmen des vertretbaren Maßes. Im vorliegenden Fall kann in städtebaulicher Hinsicht von einem öffentlichen Interesse an dem Bau der Tiefgarage gesprochen werden, sodaß ein Einzelinteresse zurückstehen muß. In städtebaulicher Hinsicht wurde der Ecksituation des Grundstücks großer Wert beigemessen. Durch die Differenzierung der Bau-massen sowie die Einbindung der Versorgungsstation der Stadtwerke ergibt sich ein positives Bild.

2. In die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist unter Ziffer 1.2 folgende Festsetzung aufzunehmen:

"Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a (5) BauNVO)."

Mit freundlichen Grüßen

(Rohde)
Bürgermeister

Betr.: Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg"

hier: Änderung gemäß § 13 BBauG

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.12.1981 (Änderungsbeschluß):

"Für den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg" ist eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BBauG durchzuführen.

In die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist unter Ziffer 1.2 folgende Festsetzung aufzunehmen:

"Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen."

Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.05.1982 (Satzungsbeschluß):

"In die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 9 "Am Söderweg" ist unter Ziffer 1.2 folgende Festsetzung aufzunehmen:

"Die zulässige Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a (5) BauNVO)."

Beglaubigt: Vorstehende Beschlüsse stimmen mit dem Original überein.



Bad Nauheim, den 21. Juli 1982

Der Magistrat
der Stadt Bad Nauheim
- Personalausweisung -

Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidenten (§ 11 BBauG):

G e n e h m i g t

mit Vfg. vom 29. JULI 1982

Az. V/3 -61 d 04/01

Darmstadt, den 29. JULI 1982

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Polman

