Begründung

zum Vorhaben- und Erschliessungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Parzellen 257 - teilweise - und 258 (nach der Umlegung Flurstück 258/1), Flur 7, Gemarkung Schwalheim, im Bereich des Bebauungsplans Nr. 33 „In den langen Morgen"

1. Rechtsgrundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 622) **BGBl. III 213 - 15** in Verbindung mit §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 01. April 1993 (GVBl I 1992 S. 534) aufgestellt.

Der auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309, II S. 881-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 erstellte Landschaftsplan wurde gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Darstellungen als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

2. Festlegung zur Beschreibung des Objektes (Vorhabens)

Das Grundstück hat eine Größe von	ca.	11.500 m²

Geplante Verkaufsflächen:

SB-Markt	max.	2.800 m²
Getränkemarkt	max.	400 m²
Lagerfläche / Nebenräume	max.	900 m²
Kunden-/ Mitarbeiterstellplätze	max.	214

Objektbeschreibung:

Das Gebäude soll vorwiegend mit hellem Anstrich versehen und teilweise mit Rank-und Kletterpflanzen, entsprechend den Festsetzungen des VEP, dauerhaft begrünt werden.

Fahrspuren und Zufahrten sollen mit Verbundpflaster / bituminierter Oberfläche ausgebaut werden.

Der Parkplatz wird in hohem Maße begrünt. Dies soll sowohl zwischen den Parkreihen als auch in den verbleibenden Grenzbereichen erfolgen (siehe beigefügten Freiflächenplan).

Gebäudeanordnung:

Der Lagerbereich und der Getränkemarkt werden im westlichen Teil des Grundstückes an der Straße „Am Güterbahnhof" angeordnet.
Der SB-Markt wird im südlichen Teil des Grundstückes parallel zur Planstraße bis hin zur „Salinenstraße" angeordnet. Grenzbebauung ist nicht vorgesehen.

Verkehrsflächen:

Der Anlieferhof befindet sich im Südwesten des Grundstückes direkt an der Straße „Am Güterbahnhof".
Die Fleischereianlieferung erfolgt von der Ostseite „Salinenstraße".
Die Kunden-PKW-Zu- und Abfahrt befindet sich im Nordwesten an der Straße „Am Güterbahnhof".

Stellplatzflächen:

Die Stellplatzflächen sind - mit Ausnahme einiger Mitarbeiterstellplätze - ausschließlich im nördlichen Teil des Grundstückes angeordnet. Es werden ca. 214 Stellplätze nachgewiesen.

Grünflächen:

Der Großteil der Grünflächen befindet sich im Nordwesten an der geplanten Verbindung zwischen der Straße „Am Güterbahnhof" und dem „Rödger Weg".
Desweiteren werden die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden im Süden sowie die Vorgartenbereiche zu den Straßen „Am Güterbahnhof" und „Salinenstraße" als Grünflächen ausgebildet.

Immisionsschutzmaßnahmen

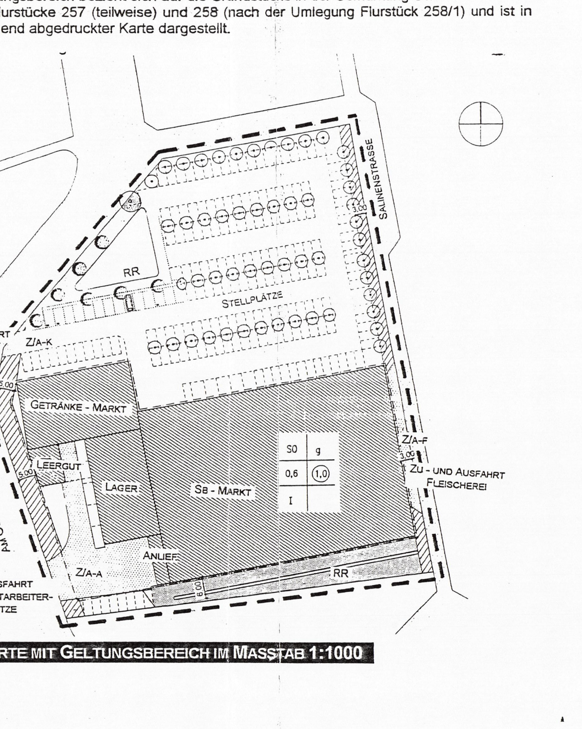
Der Anlieferhof/Rampe des SB- und Getränkemarktes sollte mit schallschutztechnischen Maßnahmen wie Einlaubung oder Errichtung einer Schallschutzwand ausgestattet werden. Die Betriebszeiten sowie die Anlieferung und die Entsorgung des SB- und Getränkemarktes soll zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr erfolgen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine ca. 11.500 m² große Fläche östlich der Kernstadt Bad Nauheim - Gemarkung Schwalheim - und ist wie folgt begrenzt:

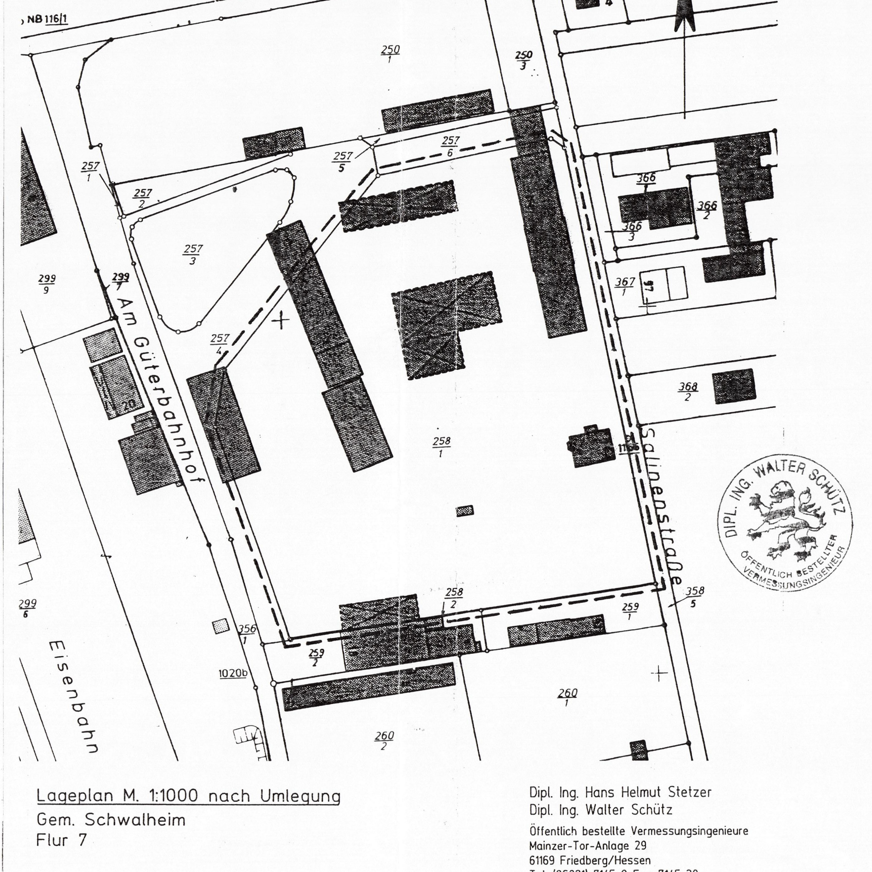
- im Osten durch die Grundstücksgrenze zur „Salinenstraße"
- im Süden durch die Grundstücksgrenze zur Parz. 259
- im Westen durch die Grundstücksgrenze zur Straße „Am Güterbahnhof"
- im Norden durch die zukünftige Verbindungsstraße zwischen „Salinenstraße" und der Straße „Am Güterbahnhof".

Der Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke in der Gemarkung Schwalheim in der Flur 7, Flurstücke 257 (teilweise) und 258 (nach der Umlegung Flurstück 258/1) und ist in nachstehend abgedruckter Karte dargestellt.



Karte mit Geltungsbereich im Massstab 1:1000

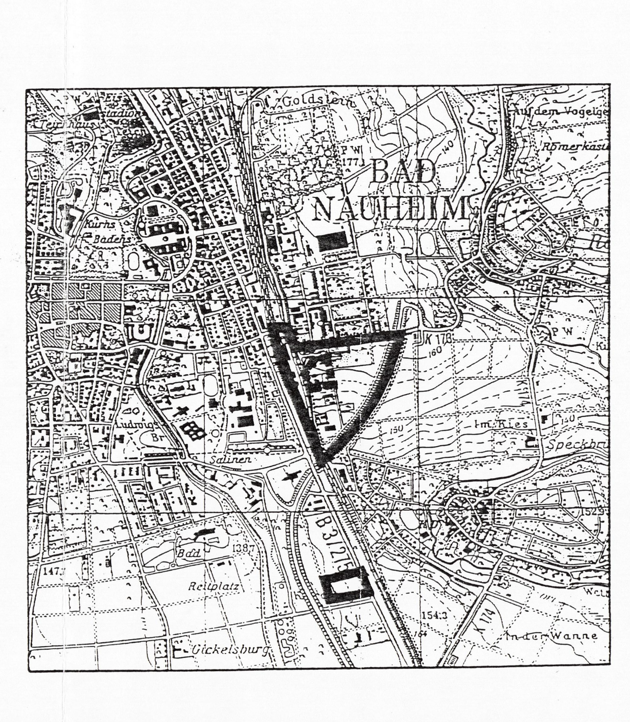
Deckblatt



Lageplan M. 1:1000 nach Umlegung
Gem. Schwalheim
Flur 7

Dipl.-Ing. Hans-Helmut Stetzer
Dipl.-Ing. Walter Schütz
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
... Fax 7145-20

4. Lage des Plangebietes



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Bereich des Bebauungsplans Nr. 33

5. Anlass der Planung

Auf dem bisherigen Gelände der Theodor Morschel GmbH. & Co.KG in der Stadt Bad Nauheim, Gemarkung Schwalheim, Flur 7, Flurstücke 257 (teilweise) und 258, beabsichtigt die HG Holding Gesellschaft mbH, geschäftsansäßig Schloss Allner, 53773 Hennef-Allner, die Errichtung eines SB- und Getränkemarktes.

Die beabsichtigte Planung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „In den langen Morgen". Der Bebauungsplan sieht auf den Plangrundstücken eine Nutzung als Sondergebiet Einkauf / Handel gemäß § 11 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 (Teilfläche von ca. 1.500 m² GRZ 0,55) und einer GFZ von 1,0 vor. In Teilbereichen des Grundstückes ist sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Aufgrund des äußeren und inneren Funktionsablaufs des geplanten SB- und Getränkemarktes ist es notwendig, die Gebäudeteile in direkter Verbindung miteinander herzustellen. Weiterhin ist es aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, die Stellplätze so anzuordnen, daß diese schon außerhalb des Grundstückes zu erkennen und zentral zum Eingang des Marktes angeordnet sind. Daraus resultiert ein günstiger innerer und äußerer Verkehrsfluß. Der überwiegende Teil der Kunden wird den Markt im Norden über die Straßen „Rödger Weg" und „Am Güterbahnhof" erreichen.

Bedingt durch die vorgenannten Planungsziele gliedert sich das Vorhaben sinnvollerweise in die Anordnung der Baukörper im Süden und die Stellplatzflächen im Norden der Grundstücke.

Diese den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 33 im Bezug auf die Anordnung der Baukörper entgegenlaufende Planung ist Anlaß für die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans.

Das Vorhaben stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der einschlägigen Belange des § 1 Abs. 5 BauGB sicher.

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landschaftsplanung angepaßt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nauheim in der Fassung vom 23. Januar 1995 entwickelt.

Die Einleitung des Satzungsverfahrens für **einen Vorhaben- und Erschließungsplan** hat die Stadtverordnetenversammlung am 13. März 1997 beschlossen.

Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 8 BauGB-MaßnG tritt der **Bebauungsplan Nr. 33 „In den langen Morgen"** mit dem Inkrafttreten der Satzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan insoweit außer Kraft.

6. Erschliessung

Verkehrserschließung

Die Zufahrt zu den Kunden-KFZ-Stellplätzen und die Anlieferung erfolgt über die vorhandene Straße „Am Güterbahnhof". Die Anlieferung für die Fleischerei erfolgt über die „Salinenstraße".

Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Kanalsammler in der Salinenstraße. Die Regenrückhaltung erhält einen Überlauf in die Kanalisation.

Versorgung (Stadtwerke):

Stromversorgung erfolgt aus dem 20-kV-Kabel in der Salinenstraße über eine Trafostation (Station des EVU oder kundeneigene Station)
Gasversorgung (ca. 250 kW) erfolgt aus der in der Salinenstraße liegenden Gasleitungen DN 150 über einen entsprechenden Hausdruckregler.

Wasserversorgung:

Trinkwasserversorgung erfolgt durch die in der Salinenstraße liegende Wasserleitung DN 100.
Löschwasserversorgung kann über öffentliche Hydranten bis zu einer Löschwassermenge von ca. 40 m³/h bei einem Fließdruck von ca. 2,0 bar über 2,0 Stunden bereitgestellt werden.
Im Bauantragsverfahren wird die vom Brandschutz geforderte Löschwassermenge, die vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden kann, durch anders geeignete Maßnahmen sichergestellt.

7. Bodenbelastungen

Derzeit liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Sollte Untersuchungsbedarf bestehen, dann wird dieser im Bauantragsverfahren durchgeführt.

8. Festsetzungen

Stadt Bad Nauheim

Vorhaben- und Erschliessungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Am Güterbahnhof / Salinenstrasse
Gemarkung Schwalheim, Flur 7, Flst. 257 / 258
(nach der Umlegung Flur 7, Flurstück 258/1)

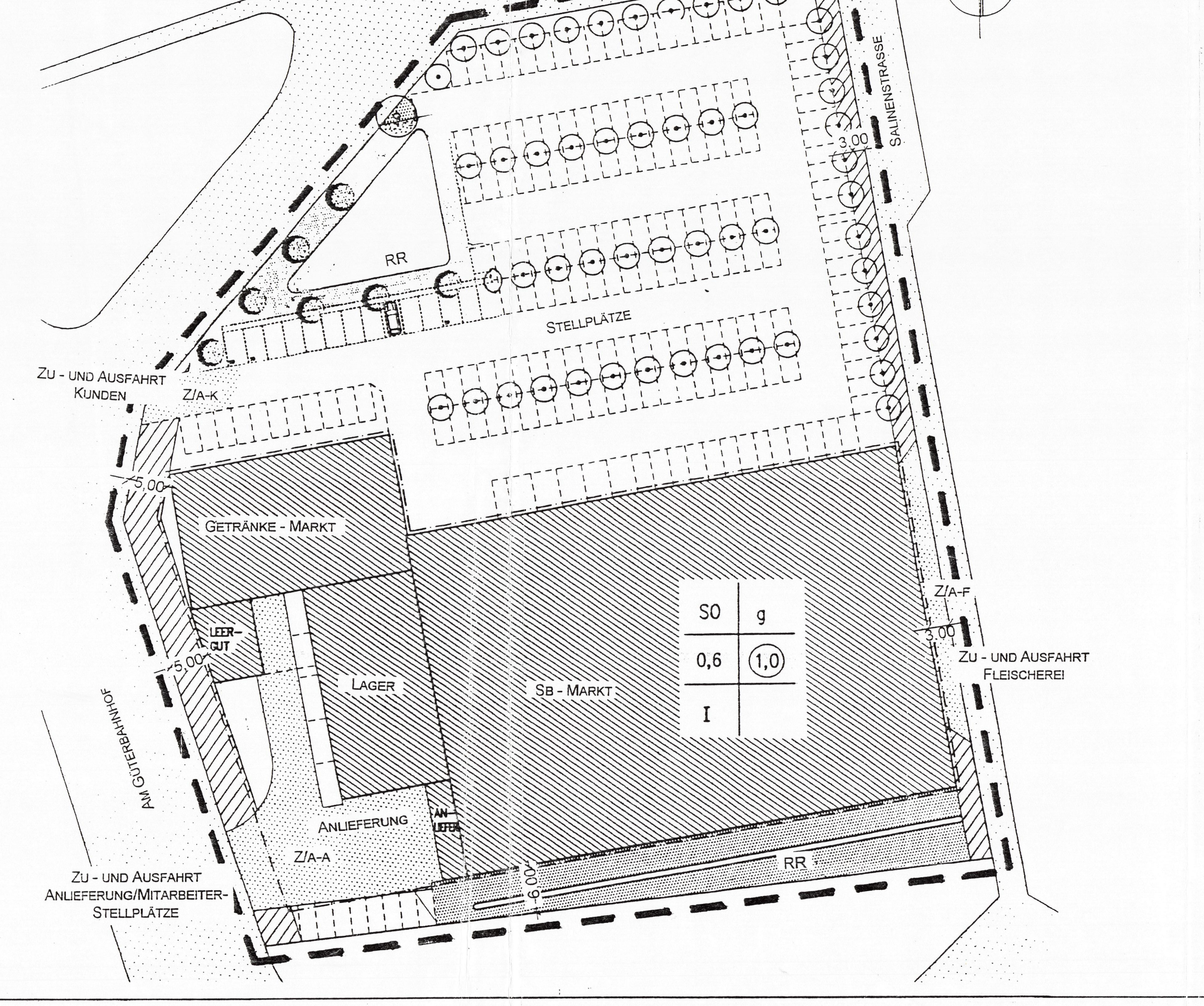
Vorhaben- und Erschliessungsträger:

HG Holding Gesellschaft mbH
Schloss Allner
53773 Hennef-Allner

Entwurfs- und Planverfasser für die Gemini-Area-Gruppe Schloss Allner 53773 Hennef Allner:

Hans Martin Lützenburg
Dipl.-Ing. Architekt
Neustrasse 27
52066 Aachen

Planzeichnung M 1:500



Planzeichenerklärung/ Textliche Festsetzungen

Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschliessungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO **Sondergebiet** (§ 11 BauNVO) für Einkauf / Handel
Zulässig ist die Errichtung eines SB- und Getränkemarktes, der nachstehend aufgeführtes Sortiment umfaßt:

Aufteilung der Sortimente in ca. Einheiten, Prozenten und VK-Flächenanteilen:

		Einheiten	Prozente	VK-Flächenant.
Food:		239	61,28 %	1.717 m²
Nonfood:	Papierwaren/Hygiene	38	9,74 %	273 m²
	Drogerie/Parfümerie	34	8,72 %	244 m²
	Glas/Porzellan	13	3,33 %	93 m²
	Schreibwaren	7	1,79 %	50 m²
	Spielwaren	7	1,79 %	50 m²
	Zeitschriften	10	2,56 %	72 m²
	Unterhaltung/Musik	7	1,79 %	50 m²
	TV/Elektro	11	2,82 %	79 m²
	Kurz-/Strumpfwaren	13	3,33 %	93 m²
	Blumen/Gartenzubehör	5	1,28 %	36 m²
	Fahrrad-/Autozubehör	6	1,54 %	43 m²
	Summe Nonfood	151	38,72 %	1.083 m²
	Summe Food+Nonfood	**390**	**100,00%**	**2.800 m²**

Geplante Verkaufsnutzflächen:

SB-Markt	max.	2.800 m²
Getränkemarkt	max.	400 m²
geplante Lagerflächen	max.	900 m²
Kunden- und Mitarbeiterstellplätze	max.	214

0,6 **Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (§19 Abs. 4 Satz 3).

1,0 Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Massnahmen sowie Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. ...)

Regenwasserrückhal...

Befestigung der Grun...

Pflanzenbehandlungs...

Gebiete, in denen be... det werden dürfen (§...

Anpflanzungen von ... Erhaltung (§ 9 Abs. 1 ...

Allgemeine Pflanzfes...

Bepflanzung des Bau...

Mindestbepflanzung ...

Teil B: Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Gesetze und Verordnungen

Teil C: Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Teil D: Hinweise

Verfahren

Übereinstimmungsvermerk

Einleitungsbeschluss

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung hat durch öffentliche Auslegung gem § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-Massnahmengesetz in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom 30.06.1997 bis 31.07.1997 stattgefunden.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.06.1997 in der Wetterauer Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nauheim, den 08.10.1997
Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim
(Keller)
Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange, die in der Planung berücksichtigt werden können, wurden mit Schreiben vom 27.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Nauheim, den 08.10.1997
Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim
(Keller)
Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Nauheim, den 08.10.1997
Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim
(Keller)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan (VEP), bestehend aus Planzeichnung, Text und der Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 25.09.1997 als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren

Anmerkung:

Darmstadt, den ....
Der Regierungspräsident in Darmstadt

Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäss § 7 Abs. 3 BauGB- Massnahmengesetz in Verbindung mit § 12 BauGB ortsüblich in der Wetterauer Zeitung am 26.11.1997 bekanntgemacht.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der VEP während der Dienststunden eingesehen werden kann.
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen.

Die Satzung ist am 26.11.1997 in Kraft getreten.

Bad Nauheim, den 28.11.1997
Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim
(Dr. Flach)
Erster Stadtrat

Bad Nauheim

Vorhaben-und Erschliessungsplan mit integriertem Landschaftsplan

SB- und Getränkemarkt

Am Güterbahnhof / Salinenstrasse
Gemarkung Schwalheim, Flur 7,
Flurstücke 257 (teilweise) und 258
(nach der Umlegung Flur 7,
Flurstück 258/1)

Vorhabenträger:

HG-Holding Gesellschaft mbH
Schloss Allner
53773 Hennef - Allner

18.08.1997

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim ... ergänzenden Verfahren am 16.12.2004

Bad Nauheim, den 03. JULI 2006
Bernd Witzel
Bürgermeister

Beteiligung der Nachbargemeinden (interkommunale Abstimmung) gem. § 2 Ab... BauGB.

Mit Schreiben vom 23.03.06 wurde den Nachbargemeinden die Planung mit Begründ... zum ergänzenden Verfahren zum Zwecke der interkommunalen Abstimmung vorgeleg...

Bad Nauheim, den 03. JULI 2006
Bernd Witzel
Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat über die Stellungnahmen der Nachbargemein... am 27.06.06 beraten, abgewogen und beschlossen.

Bad Nauheim, den 03. JULI 2006
Bernd Witzel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat am 27.06.06 die Sat... betreffend den Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 BauGB und § 81 H... Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen.

Bad Nauheim, den 03. JULI 2006
Bernd Witzel
Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss betreffend den Vorhaben- und Erschließungsplan w... am 05.07.06 ortsüblich bekannt bemacht.
Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungspl... Kraft getreten.

Bad Nauheim, den 07. JULI 2006
Bernd Witzel
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Auf folgende Vorschriften und deren Rechtsfolgen wird hingewiesen:

§ 215 Abs. 1 BauGB

Nach dieser Vorschrift sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Ba... bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis ... Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwä... unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung ... Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei is... Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB

Diese Vorschriften behandeln die Fälligkeit und das Erlöschen ... Entschädigungsansprüchen aufgrund der in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichn... Vermögensnachteile. Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlan... wenn die vorgenannten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit ... Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich b... Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn ... innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem oben gena... Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.