



Stadt Bad Nauheim

Zwölfte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Sichler“

Begründung

29. Oktober 2018

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Karin Begher

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung.....	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Rechtsgrundlagen.....	2
4.	Verfahren	3
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
6.	Städtebauliches Konzept.....	4
7.	Planungsrechtliche Situation	6
7.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
7.2	Bebauungsplan	7
8.	Schutzausweisungen.....	9
8.1	Archäologischer Denkmalschutz	9
8.2	Baulicher Denkmalschutz	9
8.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	9
8.4	Gewässerschutz / Überschwemmungsgebiet	9
9.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	9
10.	Erschließung und ÖPNV	9
11.	Biotop- und Nutzungsstrukturen	10
12.	Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung	10
12.1	Methodisches Vorgehen.....	10
12.2	Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung	10
12.3	Vorschläge für Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan	11
13.	Immissionsschutz	12
14.	Allgemeiner Klimaschutz.....	12
15.	Bodenschutz.....	12
15.1	Bodenbelastungen	12
15.2	Vorsorgender Bodenschutz	12
16.	Belange der Wasserwirtschaft	13
16.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	13
16.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung / Wassersparmaßnahmen	13
16.3	Heilquellenschutzzone Bad Nauheim	13
17.	Ver- und Entsorgungsanlagen	13
18.	Rohstoffgewinnung / Bergbau	14
19.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	14

19.1	Art der baulichen Nutzung	14
19.2	Maß der baulichen Nutzung	16
19.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
19.4	Bauweise	17
19.5	Stellung der baulichen Anlage	17
19.6	Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	17
19.7	Anzahl der Wohnungen	18
19.8	Verkehrsflächen	18
19.9	Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen	18
19.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
19.11	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	19
19.12	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
20.	Kennzeichnungen - Altablagerung	19
21.	Wasserrechtliche Satzung zur Regenwasserrückhaltung	20
22.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
23.	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB / Hinweise	22
24.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	22
25.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
26.	Bodenordnung	22
27.	Planungsstatistik	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sichler“ (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	2
Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)	5
Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010, unmaßstäblich, Plangebiet umgrenzt	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5: Auszug aus den Textfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler“	14

Anlagen

Anlage 1	Schreiben des Regierungspräsidium Darmstadt vom 5. August 2009 (siehe Kapitel 15.1)
----------	---

1. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

1.1 Anlass

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

Der größte Teil der Neubauf Flächen wurde bereits entwickelt. Der Bereich am Wilhelm-Jost-Ring konnte trotz des Bebauungsplans „Im Sichler“ jahrelang nicht entwickelt werden. Der Grund hierfür ist eine festgestellte Ablagerung von Hausmüll und anderen Stoffen.

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

Für den nördlichen Bereich wurde bereits eine 11. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Für den südlichen Bereich, der ebenfalls noch nicht bebaut ist, soll jetzt eine 12. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

Angestrebt wird vielmehr eine Änderung der Bebauungsstruktur zugunsten einer offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern. 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.

Um diese Bebauungsstruktur umzusetzen, sollen bisher als Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereiche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die Verkehrsflächen sollen an das Baukonzept angepasst und reduziert werden (Aufgabe des Stiches „Heinrich-Siesmeyer-Weg“ sowie Anpassung des Wilhelm-Jost-Rings).

Im Plangebiet ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, für die kein ausreichender Bedarf mehr besteht. Daher soll diese Fläche der Wohnbaufläche zugeschlagen werden.

Die bestehende Trafostation soll am Standort erhalten bleiben.

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Diesen Grundsätzen wird durch die Entwicklung der Grundstücke entsprochen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung beinhaltet den südlichen Teil der unbebauten Grundstücke im Wilhelm-Jost-Ring mit einer Fläche von ca. 0,9 ha.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Bad Nauheim, Flur 14 folgende Flurstücke: 168/5, 169 bis 174, 201 (tlw.), 202 bis 204, 206, 207, 211/1 (tlw.), 211/2 (tlw.), 212, 213.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sichler“ (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 01.10.1977 (BGBl. I S. 1757 und 1763)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBL. I S. 211).

4. Verfahren

Am 22.02.2018 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sichler“ gefasst. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat vom 01. bis 14.08.2018 durch Aushang im Rathaus stattgefunden. Parallel zur dieser Beteiligung wurden das RP Darmstadt und der Wetteraukreis vorab um Stellungnahmen gebeten.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung und Artenschutz-Gutachten ist vom 17.09. bis 19.10.2018 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung ist am 08.09.2018 ortsüblich in der Wetterauer Zeitung erfolgt. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen im städtischen Internet-Auftritt unter der Rubrik Bekanntmachungen online abrufbar.

Die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 07.09.2018 beteiligt, mit Abgabefrist zum 12.10.2018.

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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 und 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 liegt innerhalb der Ortslage.

2. Zulässige Grundfläche unter 20.000 m²

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 9.000 m². Die Grundfläche der 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.

Kumuliert mit der Fläche der 11. Änderung des Bebauungsplanes von ca. 4.550 m², wird ebenfalls die Grundfläche von 20.000 m² unterschritten.

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).

Fazit:

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Dach- oder ggf. Staffelgeschoss vorgesehen, die sich an der Umgebung orientiert.

Eine bisher als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Fläche wird als Wohnbaufläche überplant. Das vorhandene Grundstück mit dem Trafogebäude bleibt erhalten.

Die Gebäude westlich des Wilhelm-Jost-Rings sind zur Straße hin orientiert, so dass die privaten Freiflächen bzw. Gärten zur westlich gelegenen Grünfläche ausgerichtet sind. Die Gebäude östlich der Straße sind nach Osten bzw. Norden orientiert, um attraktive West- bzw. Südgärten möglich zu machen.

Die Straßenführung in Ringform wird gemäß des bestehenden Bebauungsplans beibehalten. Die Verkehrsflächen werden jedoch begradigt und dem städtebaulichen Konzept angepasst. Aufgrund der Anpassung der Verkehrsflächen, werden bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Bereiche den Wohngrundstücken zugeschlagen.

Die nordöstlichen Grundstücke werden ausgehend vom Wilhelm-Jost-Ring über einen privaten Weg im Norden erschlossen. Nach Westen wird ein Fuß- und Radweg auf einer bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche geführt.

Entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie beidseits des Fuß- und Radwegs sind Gehölzhecken zur Eingrünung vorgesehen.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

7. Planungsrechtliche Situation

7.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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.

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

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 Kapitel 15.1.

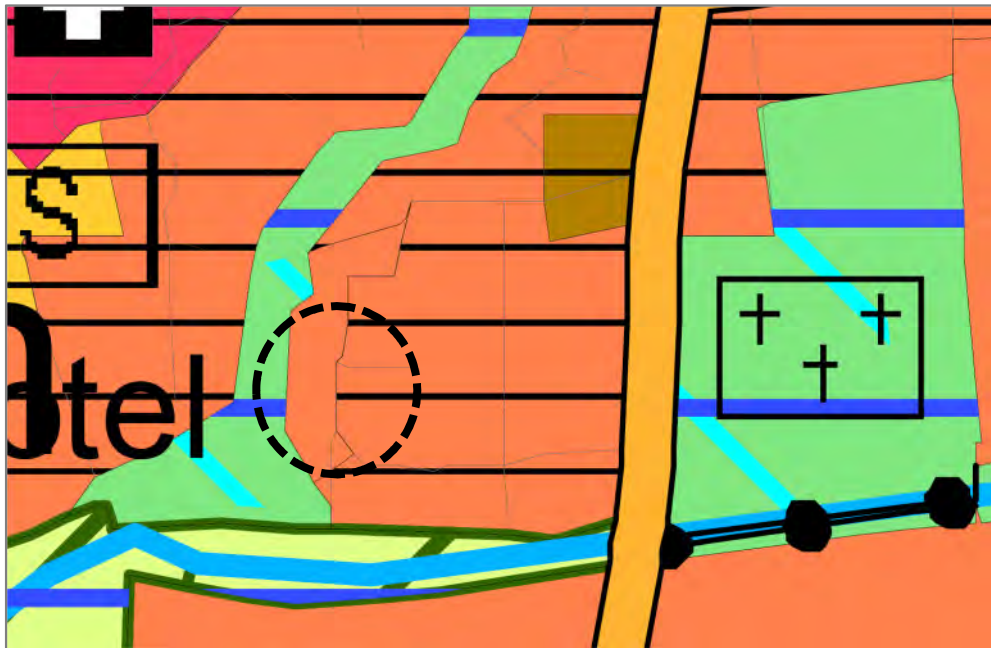


Abbildung 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010, unmaßstäblich, Plangebiet umgrenzt

Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Bad Nauheim ist als Stadt der Kategorie „verstädterten Besiedlung“ zuzuordnen und das Plangebiet gehört zum Siedlungskörper der Kern-/Innenstadt. Folglich sind 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland heranzuziehen.

Es ist bereits eine Bebauung über den bestehenden Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ möglich.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden geringfügig weniger Wohnungen entstehen. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht auf 11 Baugrundstücken eine Bebauung mit Einzel-/ Doppelhäusern, Hausgruppen sowie geschlossener Bauweise vor.

Auf den 11 Baugrundstücken sind nach dem Bebauungsplan von 1986 ca. 18 Wohnungen möglich, wobei ein Faktor von 1,5 WE pro Wohngebäude zugrunde gelegt wurde.

Durch die Bebauungsplan-Änderung sind 9 Baugrundstücke vorgesehen. Es wird hier von einer geringeren Zahl von 1,2 WE pro Wohngebäude ausgegangen, da durch die neue textliche Festsetzung (Punkt 6.) weniger Wohnungen entstehen werden. Mit der Änderung werden ca. 11 Wohnungen ermöglicht. Die Reduzierung um ca. sieben Wohnungen ist geringfügig.

Selbst wenn man die nördlich angrenzende elfte Änderung des Bebauungsplans „Im Sichler“ mit berücksichtigt, werden durch beide Änderungen insgesamt ca. 12 Wohnungen weniger entstehen. In Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes im Vergleich zum Bebauungsplan „Im Sichler“ mit insgesamt ca. 40 ha und der geringfügigen Änderung um 7 bzw. 12 Wohnungen kann diese Planung im Hinblick auf die Dichtewerte vernachlässigt werden. Eine derart geringe Reduzierung der Wohneinheiten fällt rechnerisch nur marginal ins Gewicht.

Zusätzlich ist anzumerken, dass das Plangebiet am Stadtrand von Bad Nauheim liegt und hier ein städtebaulich verträglicher Übergang in den Landschaftsraum angestrebt wird. Aus diesem Grund können keine derart hohen Dichtewerte zugrunde gelegt werden, wie sie in innerstädtischen Lagen erreicht werden. Eine gesamtstädtische bzw. regionalplanerische Relevanz ist aus diesen Gründen nicht erkennbar.

7.2 **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Im Sichler“ vom 15. August 1986.

Der Bebauungsplan setzt überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet („WA1“) fest, sowie dafür erforderliche Verkehrsflächen (als verkehrsberuhigter Bereich) und zusätzlich drei Streifen als öffentliche Grünfläche. Es ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und eine geschlossene Bebauung mit Hausgruppen und Reihenhäusern festgesetzt. Im südwestlichen Teil ist eine Fläche für Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den Gebieten 1C und 1D 0,3, in den Gebieten 1F und 1G 0,35 und in der Fläche für Gemeinbedarf 6A 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in den Gebieten 1C und 1D 0,6 und in den Gebieten 1F 0,7 bzw. 0,8 und 1G sowie in der Fläche für Gemeinbedarf 6A 0,8.

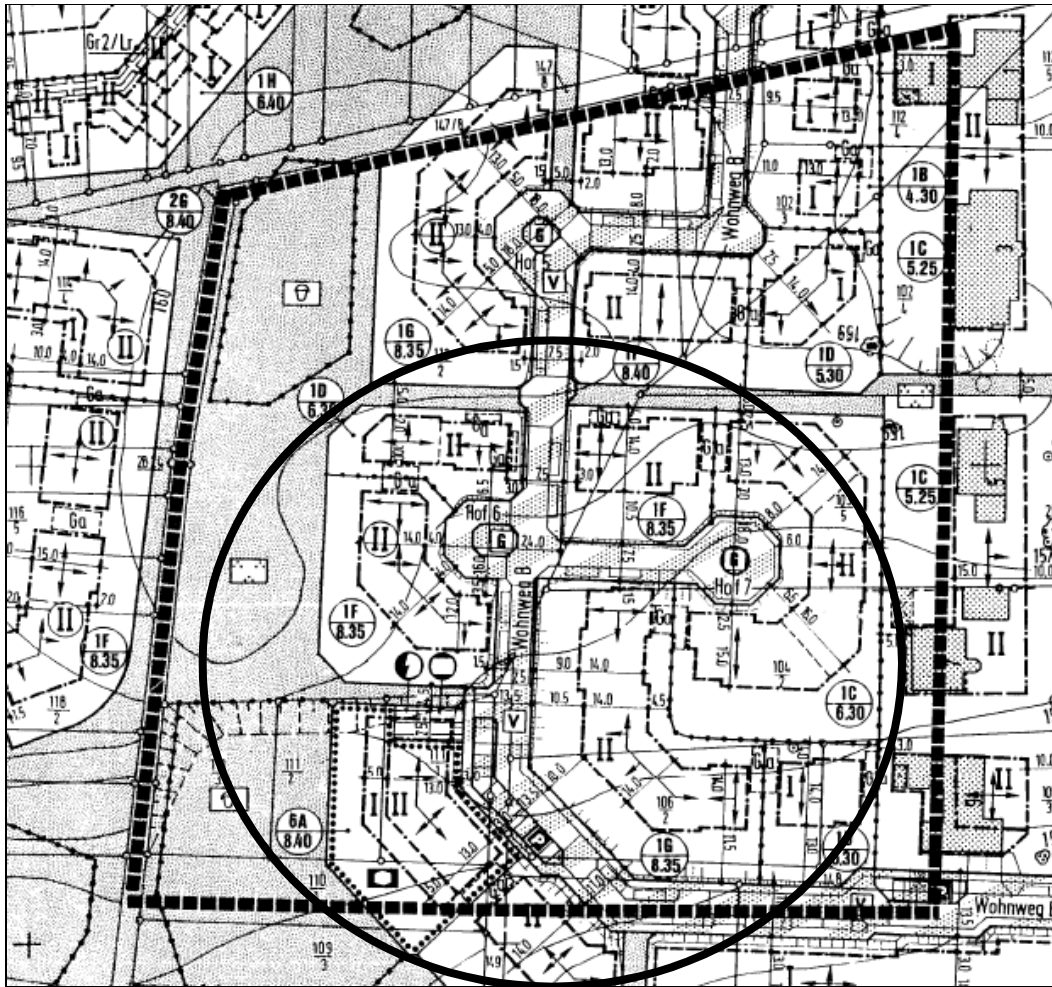


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ (ohne Maßstab)

Folgende Änderungen werden mit der Planung vor allem verfolgt:

- Anpassung der Verkehrsfläche
- Ausweisung von bisher als Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereichen in Allgemeines Wohngebiet
- Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise
- Anpassung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen
- Änderungen der Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen
- Änderung der gestalterischen Anforderungen (Gestaltungssatzung)

An zwei Stellen werden bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Bereiche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und der angrenzenden Wohnbaufläche zugeschlagen. Innerhalb dieser mit 1C, 6.30 und 1F, 7.35 festgesetzten Bereiche der 12. Änderung des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen der 12. Änderung des Bebauungsplanes nicht und die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler“ bleiben weiterhin rechtswirksam. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 01.10.1977 (BGBl. I S. 1757 und 1763) ist weiterhin anzuwenden.

Dies hat den folgenden Hintergrund: Zwei durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ geschaffene Baugrundstücke sollen um kleinteilige Randflächen ergänzt werden, da die entsprechenden Verkehrsflächen nicht mehr benötigt werden. Für diese Teilflächen müssen die gleichen „ursprünglichen“ Festsetzungen gelten, wie für die Baugrundstücke, denen diese Flächen zugesprochen werden. Ansonsten gäbe es u.a. für die Berechnung der zulässigen Grundfläche uneinheitliche Grundlagen auf demselben Grundstück.

8. Schutzausweisungen

8.1 Archäologischer Denkmalschutz

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.

Durch die Ablagerung von Hausmüll und anderen Stoffen ist jedoch unklar, ob noch archäologische Befunde erhalten sind. Eine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung ist voraussichtlich nicht erforderlich. Es wird jedoch eine Baubeobachtung für erforderlich gehalten. Im Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis zur Information der Bauherren und des Erschließungsträgers aufgenommen.

8.2 Baulicher Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich kein Denkmal nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

8.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

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.

8.4 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. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist fast vollständig unbebaut und unversiegelt. Im Süden in der Verlängerung des Wilhelm-Jost-Rings befindet sich eine Trafostation.

Östlich, süd- und nordöstlich grenzen Wohnbebauung und die Straße „Wilhelm-Jost-Ring“ an. Westlich grenzt eine öffentliche Grünanlage (Parkanlage) an.

10. Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über den „Wilhelm-Jost-Ring“. Die Straßenführung in Ringform wird gemäß des bestehenden Bebauungsplans beibehalten. Die Verkehrsflächen werden jedoch begradigt und dem städtebaulichen Konzept angepasst. Die nordöstlichen Grundstücke werden ausgehend vom Wilhelm-Jost-Ring über einen privaten Weg im Norden erschlossen. Nach Westen wird ein Fuß- und Radweg auf einer bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche geführt. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts, da auch bisher schon an dieser Stelle eine Wegeverbindung geplant war.

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 Alieplatz sind weitere Buslinien zu erreichen.

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

11. Biotop- und Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet ist bis auf eine Trafostation in der Verlängerung des Wilhelm-Jost-Rings unbebaut und besteht überwiegend aus vegetationsarmen Flächen. Auf kleineren Flächen in den Randlagen haben sich ausdauernde Staudenfluren ausgebreitet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird an der Westgrenze von Gebüsch und Hecken umgeben.

12. Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

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 September 2017 des Büros NATURPROFIL aus Friedberg vor.

12.1 Methodisches Vorgehen

Im Frühjahr und Frühsommer 2017 wurde das Planungsgebiet mehrfach begangen. Dabei erfolgte eine gezielte Untersuchung der Avifauna und eine Nachsuche von Reptilien (hier v. a. Zauneidechsen) mit jeweils drei Begehungen. Außerdem wurde der Gehölz- und Baumbestand nach Strukturen und Hinweisen abgesucht, die ggf. auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (hier v. a. Vögel und Fledermäuse) hindeuten oder ein besonderes Potenzial für solche erkennen lassen. Weiterhin wurden die Biotop- und Nutzungsstrukturen erfasst, auf deren Basis eine Potenzialabschätzung für die übrigen Artengruppen vorgenommen wird - unterstützt durch die Auswertung zugänglicher Literatur und Quellen.

12.2 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

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. Mehrere einzeln stehende Obstbäume weisen zwar ein Potenzial für Sommerquartiere 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 verbots-tatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. In Verbindung mit den 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.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung kommen verschiedene Vogelarten der Gärten, Grünflächen und Gebüsche als Brutvögel vor, die das Planungsgebiet als Teil ihres Nahrungsreviers und als Brutrevier nutzen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld und im späteren Wohngebiet kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird 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 Habitate im Umfeld ausweichen. Da es sich überwiegend um siedlungs-orientierte 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 12. 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 nachgewiesenen Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

12.3 Vorschläge für Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und den angrenzenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten zu erwarten (Vögel) bzw. nicht auszuschließen (ggf. Fledermäuse). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz sind ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen.

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d.h. in der Zeit zwischen dem 1. November bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Sofern die Einhaltung dieser Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten (z. B. Niststätten von Vögeln, Quartiere von Fledermäusen) hin zu überprüfen. Ggf. sind unter naturschutzfachlicher Begleitung geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Gehölzbestände sind vor jedweder baubedingten Beeinträchtigung zu schützen.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungstatbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und im Straßenraum wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

Diese Vorschläge werden in der Bebauungsplanänderung als Hinweise zur Beachtung durch die Bauherrschaft übernommen.

13. Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan „Im Sichler“ ist bereits eine Wohnbebauung im Plangebiet möglich. Die 12. 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.

14. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Bei Überplanung des Gebietes wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen der GRZ von 0,3 werden das Anlegen von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

15. Bodenschutz

15.1 Bodenbelastungen

Im Plangebiet liegt eine Altablagerung 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 Ablagerung konnte ein Teilbereich des Wohngebietes „Im Sichler“ nicht bebaut werden. Weil durch eine Bebauung die Ablagerung 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 Gelände möglich ist, wenn grundstücksbezogen der Nachweis erbracht wird, dass keine relevanten Bodenbelastungen vorliegen. Siehe das als Anlage 1 beigefügte Schreiben des RP Darmstadt vom 5. August 2009.

Fast alle Eigentümer der Baugrundstücke im Plangebiet haben jeweils für ihre Grundstücke Einzelgutachten erstellen lassen. Die Gutachten sind von den Eigentümern erstellt worden. Daher werden die Bodengutachten nicht automatisch veröffentlicht. Bei besonderem Bedarf ist eine Einsichtnahme jedoch grundsätzlich möglich.

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.

15.2 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. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine bereits anthropogen stark überprägte Fläche, die keine natürliche Bodenstruktur mehr aufweist. Daher ist der mit der Überplanung verbundene Eingriff in den Boden, als nicht erheblich einzustufen. Daraus ergibt sich, dass der Bedarf an Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Kompensationsmaßnahmen als gering einzustufen ist.

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

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

16. Belange der Wasserwirtschaft

16.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Nauheim.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch den Anschluss an die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden.

16.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung / Wassersparmaßnahmen

Es wird durch eine wasserrechtliche Satzung festgesetzt, das Niederschlagswasser, soweit möglich, in geeignete Rückhalteanlagen zu leiten und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden ist. Die Anlagen sind wasserundurchlässig herzustellen und der Überlauf ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen von privaten Flächen getroffen.

16.3 Heilquellenschutzzone Bad Nauheim

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.

In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Auf diese Verordnung wird in der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Die Einhaltung der Verordnung obliegt den Eigentümern bzw. Bauherren.

17. Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet verlaufen zurzeit noch verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen zum Teil über Privatgrundstücke, deren Stilllegung geplant ist. Die Leitungen werden verlegt

und zukünftig verlaufen Strom-, Gas-, Wasser- und Telekomleitungen in der Straße. Lediglich zwei Abwasserkanäle (DN 250 und DN 400) verlaufen weiterhin von Südosten nach Westen über das private Flurstück Nr. 213.

18. 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.

19. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzten Bereiche ersetzt die 12. Änderung des Bebauungsplanes den Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ (rechtskräftig seit 15. August 1986) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) ist anzuwenden.

Innerhalb der mit 1C, 6.30 und 1F, 7.35 festgesetzten Bereiche der 12. Änderung des Bebauungsplanes gelten die textlichen Festsetzungen nicht und die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler“ bleiben weiterhin rechtswirksam. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 01.10.1977 (BGBl. I S. 1757 und 1763) ist weiterhin anzuwenden. Eine Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler“ wird nachfolgend nicht vorgenommen.

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

19.1 Art der baulichen Nutzung

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

WA 1	<p>ALLGEMEINES WOHNGBIET (§ 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 <i>ausnahmsweise</i> 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>
-------------	---

Abbildung 5: Auszug aus den Textfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „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 nachfolgend erläutert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „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.

Anlagen für kulturelle Zwecke

Anlagen für kulturelle Zwecke werden als wohngebietsverträglich eingeschätzt und deshalb gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig festgesetzt. Sie können die Wohnnutzung sinnvoll ergänzen.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Gesundheitliche Einrichtungen werden ebenfalls allgemein 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 sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen. Sie können in Wohngebieten verträglich sein, wenn keine größeren Einrichtungen, wie ein Fitness-Center oder Tanzstudio mit entsprechend hohem Kundenstamm entstehen. 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

Anlagen für kirchliche Zwecke werden nicht zugelassen, da der Standort für kirchliche Aktivitäten nicht gut geeignet ist. 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

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, da gerade in dieser Randlage zur öffentlichen Grünfläche diese Anlagen je nach konkreter Ausgestaltung beträchtliche negative Auswirkungen haben, bspw. Bars oder Fast-Food-Restaurants (Betrieb in den Nachtstunden, häufiger Kundenverkehr).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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.

19.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 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.

Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 möglich. Abweichend davon wird eine geringere GFZ von 0,6 festgesetzt. Mit der GRZ von 0,3 und zwei Vollgeschossen ergibt sich rein rechnerisch diese Geschossflächenzahl.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der Bebauung mit Einzelhäusern werden wie im bisherigen Bebauungsplan überwiegend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Ein drittes Geschoss ist möglich, wenn es kein Vollgeschoss ist, bspw. in Form eines Staffelgeschosses.

Im Übergang zur westlich angrenzenden Grünfläche wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine eingeschossige Bebauung 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.

Firsthöhe

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ lässt für zwei Vollgeschosse (zzgl. Dachgeschoss) eine Höhe von maximal 12,80 m zu.

Da diese Höhe für die angestrebte Bebauung zu hoch ist, wird für das gesamte Plangebiet eine Höhe von maximal 10,00 m festgesetzt. Damit ist eine zweigeschossige Bebauung möglich.

Traufhöhen

Die Traufhöhen werden auf 6,50 m festgesetzt. Dies ist für festgesetzten zwei Vollgeschosse geringer, als die bisher möglichen 7,00 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.)

Bezugspunkte

Als Bezugspunkt wird der Wilhelm-Jost-Ring herangezogen. Damit ist eine fest definierte Höhenangabe möglich und 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 Grundstücksmitte 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.

19.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen entsprechend der geplanten neuen Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept definiert.

Westlich des Wilhelm-Jost-Rings wird eine straßenseitige Bebauung festgelegt. Durch die festgesetzten Baulinien, soll ein Bereich von 5 m von der Straße aus von Bebauung frei gehalten werden („Vorgarten“). Um das städtebauliche Konzept gerade im Bereich angrenzend an die westlich gelegene Grünfläche umzusetzen, werden einzelne Baufenster für jedes Gebäude festgelegt, so dass die privaten Freiflächen bzw. Gärten zur westlich gelegenen Grünfläche ausgerichtet sind.

Für die Bebauung östlich des Wilhelm-Jost-Rings werden größere Baufenster festgesetzt, um hier eine Flexibilität in der Gebäudeanordnung zuzulassen. Im nordöstlichen Baufenster wird die Straßenflucht vom nördlich angrenzenden Baukörper (Flurstück 200) durch eine Baulinie mit einem 4 m-Abstand zur Straße aufgenommen. Dadurch wird eine einheitliche Bauflucht zur Straße vorgegeben. Die Gebäude sind nach Norden orientiert, um attraktive Südgärten möglich zu machen. Das südöstliche Baufenster wird von der Straße zurückgesetzt, um die Gärten im Westen anordnen zu können. Eine Baulinie ist hier nicht zwingend erforderlich.

Um einen gewissen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zuzulassen, ohne jedoch allzu hohe Abweichungen hervorzurufen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zugelassen.

Zur Steigerung der Wohnqualität werden geringfügige Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenzen zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden ist bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zugelassen.

19.4 Bauweise

Im Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler“ werden in der Baufläche WA 1 Einzel- und Doppelhäuser und eine geschlossene Bebauung mit Hausgruppen und Reihenhäusern festgesetzt.

Gemäß des städtebaulichen Konzeptes ist nun eine offene Wohnbebauung vorgesehen, vergleichsweise der Neubebauung in der Hügelstraße. Eine gedrängte Aneinanderreihung in Form einer geschlossenen Bebauung ist städtebaulich nicht gewünscht.

Im Plangebiet wird deshalb eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Um trotz der großen Baufenster östlich des Wilhelm-Jost-Rings keine städtebaulich unpassend großen Einzelhäuser entstehen zu lassen, werden abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur Gebäudelängen von max. 20 m zugelassen.

19.5 Stellung der baulichen Anlage

Um die Struktur der traufständigen Bebauung zu sichern und damit eine einheitliche, harmonische Bebauungsform zur Straße hin zu ermöglichen, wird die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude entlang des Wilhelm-Jost-Rings parallel zur Straße festgesetzt.

19.6 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports können städtebaulich am besten zwischen bzw. an den Gebäuden abgestellt werden. Aus diesem Grund ist eine konkrete Verortung der Garagen- und Stellplatzflächen erfolgt. Zur Gebäudefront ist ein leichter Rücksprung der

Ga/CP/St-Flächen vorgesehen, um dem Charakter einer langgezogenen „Bauflucht“ durch zusammenhängende Garagen/Carports entgegenzuwirken und um die Bebauung dynamischer werden zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein auf der Zufahrt vorgelagerter Stellplatz innerhalb des Vorgartens zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar ist.

Nebenanlagen

Nebenanlagen werden im Vorgarten ausgeschlossen, da sie dort gestalterisch negativ auffallen. Diese baulichen Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Abfallsammelanlagen hingegen sind in den Vorgärten zulässig.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig. Hierzu zählen auch die Ställe z.B. für die Hauskaninchen von Kindern.

19.7 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 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.

19.8 Verkehrsflächen

Der Wilhelm-Jost-Ring wird als öffentliche Verkehrsfläche und gemäß des ursprünglichen Bebauungsplans als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Es ist eine reine Anwohnerstraße vorgesehen.

Die Verkehrsflächen werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan begradigt und dem städtebaulichen Konzept angepasst. Aufgrund der Anpassung der Verkehrsflächen, werden bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Bereiche den Wohngrundstücken zugeschlagen.

Die Ausbauplanung dieser Verkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Nach Westen wird ein Fuß- und Radweg auf einer bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche geführt.

19.9 Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen

Das vorhandene Grundstück mit dem Trafogebäude bleibt erhalten und wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

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.

19.10 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.

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

Da die nordöstlichen Grundstücke ausgehend vom Wilhelm-Jost-Ring über einen privaten Weg im Norden erschlossen werden sollen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Zur Führung von zwei Abwasserkanälen (DN 250 und DN 400) von Südosten nach Westen über das private Flurstück Nr. 213 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

19.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung der Grundstücke. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der westlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie beidseits des Fuß- und Radwegs sind Gehölzhecken zur Eingrünung vorgesehen.

Damit eine dichte Eingrünung als Hecke entstehen kann, ist die Fläche zu 100% mit standortgerechten Sträucher zu bepflanzen.

Baumpflanzungen

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

Pflanzliste

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

20. Kennzeichnungen - Altablagerung

Wie in Kapitel 15.1 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.

21. 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 Rückhalteanlagen 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.

22. 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. Stattdessen 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 oben 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 § 91 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 der Dächer wird auf ortstypische Farbgebungen in matter Optik beschränkt. Diese Festsetzung bezieht sich auf die „Dacheindeckung“, damit sind die Baumaterialien zur Deckung des Daches gemeint. Solarkollektoren sollen durch die Festsetzung der Dachmaterialien und -farben nicht ausgeschlossen werden. Wenn eine Solaranlage am Dach angebracht wird, wird diese zum Bestandteil des Daches, sie stellt aber keine „Eindeckung“ im eigentlichen Sinn dar. Zur Klarstellung wird deshalb formuliert, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig sind.

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 Einzelemente gestalterisch ne-

gativ. 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 von Gebäuden und Fassade

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

Aus Gründen des Ortsbildes darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

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. Der notwendige Bodenaustausch bzw. -auftrag gemäß Kapitel 15.1 „Bodenbelastungen“ bleibt von diesen Festsetzungen unberührt.

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.

Einfriedigungen

In der Nähe der öffentlichen Grünfläche und in der Lage am südlichen Stadtrand werden als Form der Einfriedigung 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 höhere Einfriedigungen zugelassen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind Anlagen, die Kunden anlocken und daher die Aufmerksamkeit auf sich lenken sollen. Aufgrund ihrer Größe und mit auffälligen Farbgebung bis zur Verwendung von Signalfarben können dadurch größere Störungen des Ortsbildes verbunden sein, die gerade im ruhigen Wohngebiet sehr nachteilig wirken können.

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.

23. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB / 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.

24. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch den bestehenden Bebauungsplan sind bereits Eingriffe zulässig. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes führt vergleichsweise zu einer geringeren Ausnutzung, da Verkehrsflächen und zulässige Grundflächen reduziert werden. Durch die Planänderung erfolgen somit keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

25. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan setzt die in Kapitel 1 formulierten Ziele um.

Eine Bebauung könnte auch ohne Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler“ erfolgen. Dies wird jedoch aus städtebaulichen Gründen und wegen der Nachfragesituation nicht gewünscht. Die durch die 12. Änderung des Bebauungsplans geplante Bebauung wird von den Grundstückseigentümern begrüßt, so dass auf der seit vielen Jahren unbebauten Fläche eine kurzfristige Umsetzung der Wohnbebauung endlich realistisch ist.

26. Bodenordnung

Eine privatrechtliche Bodenordnung ist erforderlich.

27. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	9.075 m²
Allgemeines Wohngebiet	7.999 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	924 m ²
<i>(davon Verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>778 m²)</i>
<i>(davon Fuß- und Radweg</i>	<i>146 m²)</i>
Fläche für Versorgungsanlagen	152 m ²

Anlagen

Anlage 1 Schreiben des Regierungspräsidium Darmstadt vom 5. August 2009 (siehe Kapitel 15.1)

Freibereich 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	FB2	FB3	FB4	FB5	FB6
ST1	ST2	ST3			

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

Patzelt

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.

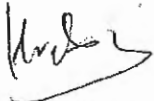
Durch die Tatsache, dass die Straßenparzellen „Wilhelm-Jost-Ring“ und „Heinrich-Siesmeyer-Weg“ mittlerweile untersucht und von mir zur Bebauung freigegeben worden sind, grenzen im Altablagerungsbereich gelegenen Grundstücke an mindestens ein bereits untersuchtes Grundstück an. Damit ist die Voraussetzung 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)