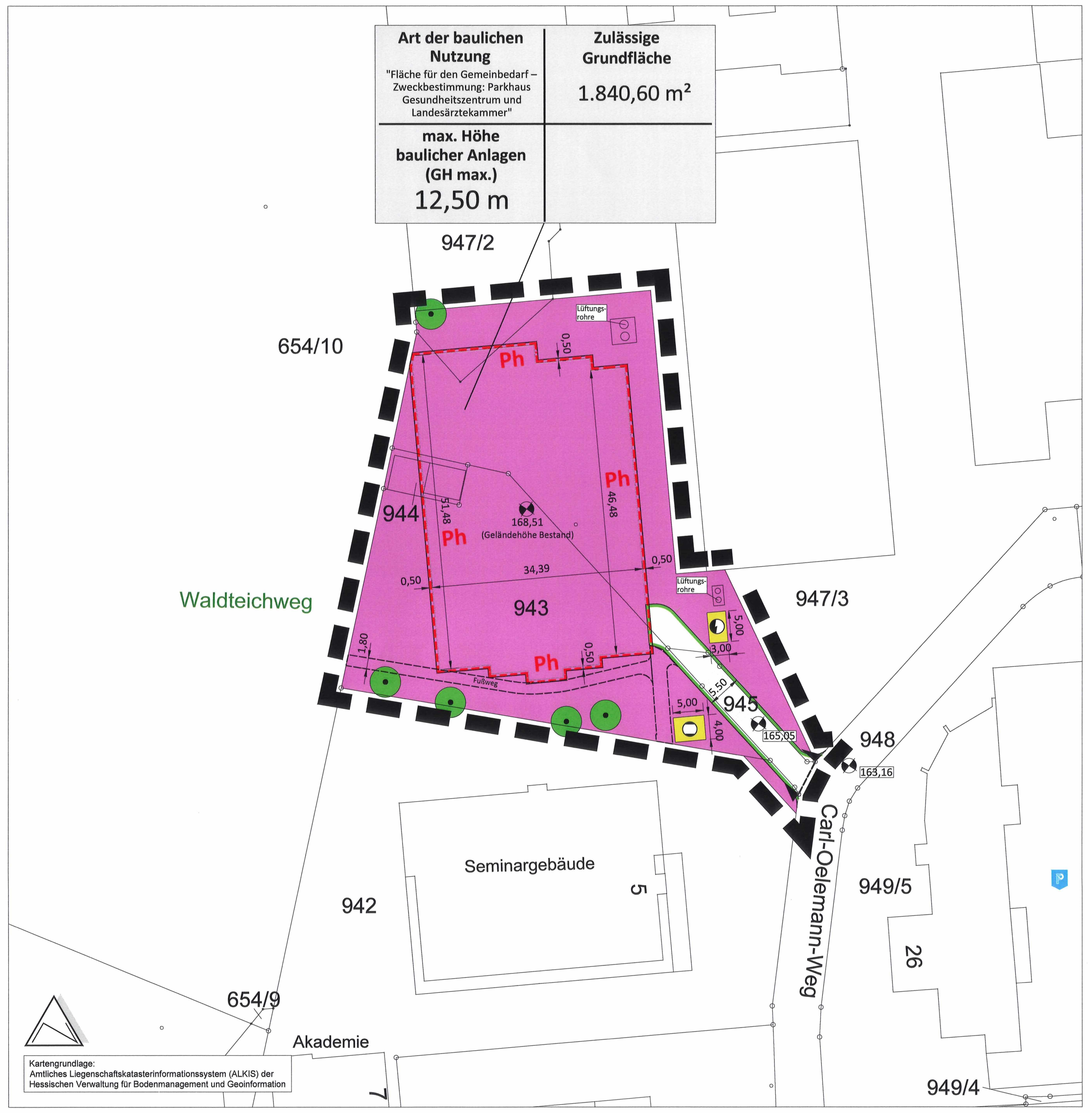
Stadt Bad Nauheim

14. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Im Sichler"



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Zufahrt Parkhaus

Ein- und Ausfahrtbereich

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Gas

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Ph Parkhaus

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenbezugspunkt ca. 163,16 — Höhenbezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen in m üNN (Basierend auf Gauss-Krüger-System)

17,5 — Bemaßung

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Gebäude in Planung

Fußwegeanbindung zum Wald bzw. zum Waldteichweg

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bun-des-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt am 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert am 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – HDschG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2016 (GVBl. 2016 S.211 vom 06.12.2016).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 11.12.2020 (GVBl. I S. 915).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378).

Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert am 30.09.2021 (GVBl. S. 618).

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2007 (GVBl. I 2007, S.652), zuletzt geändert am 30.09.2021 (GVBl. S. 701).

B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Parkhaus Gesundheitszentrum und Landesärztekammer
Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung eines Parkhauses.

2 Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m.** § 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Im Geltungsbereich wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe (GHmax ü NN) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.1.2 Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante (Attika).

2.1.3 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudetiefe ist die untere Bodenbegrenzungskante (Fertigfußboden).

2.1.4 Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe (GHmax üNN) durch technische Anlagen, Treppenhäuser und Fahrstühle sind bis zu 2,50 m zulässig.

2.2 Grundfläche — §§ 16, 17 und 19 BauNVO

2.2.1 Die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen ist gemäß Planeinschrieb in Quadratmetern festgesetzt.

3 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB**

3.1 Abweichend vom Bauordnungsrecht wird die Tiefe der Abstandsflächen des Parkhauses i. S. d. § 2 Abs. 3 HBO aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, abweichend von § 6 HBO, auf einen Faktor von 0,2 reduziert. Zudem wird im nordwestlichen Bereich die Abstandsfläche auf 0,00 m festgesetzt. Die entsprechende Stelle ist in einem der Begründung beigefügten Beiblatt markiert.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m** § 12 Abs. 6 BauNVO

4.1 Auf der Fläche „Parkhaus" sind nur Garagen im Sinne eines Parkhauses zulässig.

4.2 Innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung „Ph" sind 265 Stellplätze zu errichten.

5 Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

5.1 Die Zufahrt zum Parkhaus wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt Parkhaus" gem. Planeinschrieb festgesetzt.

6 Flächen für Versorgungsanalgen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität" und „Gas" werden gem. Planeinschrieb festgesetzt.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

7.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu mindestens 50% mit standortgerechten und naturraumtypischen Gehölzen gemäß Ziffer 2 der Artenverwendungsliste zu bepflanzen. Je gerodetem Baum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm sind zwei Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm gemäß Ziffer 1 Artenverwendungsliste zu pflanzen. Die Baumpflanzungen können außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die mit Planzeichen als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen anzuwenden. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen und Sträuchern kommen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Fassadenbegrünung — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Außenwände des Parkdecks sind mit Rankgehölzen gemäß Ziffer 3 der Artenverwendungsliste zu begrünen. Je angefangene 5 m Wandlänge bzw. je Stütze bzw. Pfeiler ist ein Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

C Nachrichtliche Übernahmen

1. Heilquellenschutzgebiet — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim, und zwar in der Zone IV (qualitativ) sowie in der Zone C (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Sicherheitsvorkehrungen dieser Schutzzonen (§ 3 der Verordnung) sind zu beachten. In Be- zug auf die Bauvorhaben sind insbesondere folgende Verbote zu nennen:

- Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
- jede vorübergehende Grundwasserabsenkung (Wasserhaltung),
- jede dauernde Grundwasserentnahme und Grundwasserabsenkung

2. Telekommunikationsleitungen

Die im Planbereich liegenden Kommunikationsleitungen der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen an Leitungen der technischen Infrastruktur entstehen. Die Bauausführenden haben sich rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zu dem Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien zu informieren. Im Rahmen der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten.
Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sollten in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen werden.
Hierfür ist eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorzunehmen.
Durch den Erschließungsträger sind hierbei die Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen zu steuern.
Hinsichtlich zu pflanzender Bäume ist bei Ausführung das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2013, zu beachten. Eine Behinderung der Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien durch Baumpflanzungen ist zu vermeiden.
Aufgrund der Lage der Glasfaserleitungen der Telekom ist im Rahmen der Bauausführung eine Verlegung der Leitungen notwendig. Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag übernommen.

3. Entwässerung/Abwasser

Das Grundstück wird an das städtische Entwässerungssystem angeschlossen. In der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Nauheim ist das Plangebiet bereits berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind vor Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen die betroffenen Kanalleitungen hinsichtlich ihres baulichen Zustandes und ihrer hydraulischen Leistungsfähigkeit zu überprüfen und ggf. auszuwechseln.

D Hinweise

1. Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler" 13. Änderung und Bebauungsplan Nr. 8 „Im Sichler" 14. Änderung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler", 13. Änderung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in dessen Geltungsbereich ersetzt.

2. Bodendenkmäler

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind vorgeschichtliche und römische Siedlungsreste bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landratsamt für Denkmalpflege HessenArchäologie im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDschG erforderlich werden.

Das Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie und die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Behörde (Kreisarchäologie) stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel).

Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

3. Hinweise zum Natur- und Artenschutz

Schutz von Biotopstrukturen

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Gehölze sowie ggf. Einzelbäume sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden.

Anbringen von Fledermauskästen und Nisthilfen

Im direkten Eingriffsbereich liegen zwei Bäume mit flachen Höhlen die sich als Tagesquartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel eignen. Da diese nicht erhalten werden können wird ein funktionaler Ausgleich durch entsprechende künstliche Strukturen (Fledermauskästen und Nisthilfen) bereitgestellt. Zur Anbringung eignen sich der verbliebene oder angrenzende Baumbestand sowie das Parkdeck. Dementsprechend sind je zwei Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel anzubringen.

Umgang mit Lichtverschmutzung

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium- Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 2.000 Kelvin bis maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Durch die gekapselten Leuchtgehäuse und die Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf max. 10 Lux für die Parkplatzbeleuchtung wird die Lichtverschmutzung gemindert.

Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v a. Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sind bei baulichen Eingriffen Bäume und Sträucher nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28. bzw. 29.02. des Folgejahres zu beseitigen. Können diese Fristen begründet nicht eingehalten werden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von Vögeln, betroffen sein können. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch. Die beiden Höhlenbäume waren zum Zeitpunkt der Kartierung ungenutzt, sie sind vor der Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.

Bauzeitenregelung bzw. ökologische Baubegleitung / Baufeldkontrolle Zauneidechse

Wenn mit den Bauarbeiten während des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse (Ende Februar bis Oktober) begonnen wird, ist zeitnah zum Baubeginn das Baufeld im Bereich der Böschungen auf ein Vorkommen von Eidechsen zu kontrollieren. Bei einem positiven Befund sind geeignete Schutzmaßnahmen einzuleiten (Vergrämung, erneute Kontrolle, danach ggf. Einzäunung). Bei der Vergrämung wird der Bewuchs im Baufeld bodennahe abgeschnitten und bis zum Beginn der Bodeneingriffe kurzgehalten. Auf diese Weise werden die Flächen für potenziell vorkommende Eidechsen unattraktiv und von den Tieren gemieden.
Wenn die Bauarbeiten außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechse stattfinden, kann auf Maßnahmen verzichtet werden, da sich keine geeigneten Überwinterungsquartiere im Geltungsbereich befinden.

Wald und Fußwege

In der Planzeichnung ist südlich des geplanten Parkdecks ein Fußweg ohne Festsetzungscharakter gekennzeichnet. Der Fußweg ist vom Vorhabenträger herzustellen und dauerhaft zu unterhalten (Verpflichtung im Durchführungsvertrag).

Waldrandgestaltung

Der Rand der westlich angrenzenden Waldflächen wird durch eine Entwicklung einer Krautschicht (Arten- und Blütenreiche Regioansaat) ergänzt durch Bäume zweiter Ordnung (z.B. Vogelbeere und Feldahorn) oder Sträucher wie Hasel, Holunder und Weißdorn hin zu einem strukturierten, gestuften Waldrand entwickelt. Bei notwendiger Entnahme schadhafter Bäume werden diese nicht neu gepflanzt, sondern durch Bäume 2. Ordnung oder Sträuchern, durchmischt mit bodendeckenden, arten- und blütenreichen Krautschichten, aufgefüllt. Durch sukzessive Entnahme der Bäume 1. Ordnung wird langfristig eine abgestufte Waldrandgestaltung hergestellt. Die genaue Anzahl Bäume 1. Ordnung wird durch die Stadt ermittelt und in das städtische Baumkontrollbuch aufgenommen. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. So wird entstehender Schaden bspw. durch Baumfall durch frühzeitige Erkennung schadhafter Bäume vermieden. So werden Gefahren durch schadhafte Bäume 1. Ordnung frühzeitig erkannt und vermieden.
Gleichzeitig dient die Gestaltung des Waldrandes einer Gefahrenabwehr durch das Parkhaus bei Auftreten eines Störfalles.

Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Bei nicht begrünten Dachflächen ist der Bau einer Zisterne erforderlich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 40 l / qm nicht begrünter, bedachter Grundfläche betragen. Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschärfung mindestens ein Drittel des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung dienen (Anschluss einer Ablaufleitung an die Entwässerung) und der Rest des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.
Für Dachflächen, den Überlauf von Zisternen, sämtliche Verkehrsflächen und die privaten Stellplatzflächen ist eine geordnete Entwässerung vorzusehen. Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll in diesem Fall direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Zur Umsetzung der Vorgaben der Heilquellengebietsschutzverordnung ist des Weiteren zu beachten, dass keine auswaschbaren oder auslaugbaren Bau- bzw. Verfüllmaterialien und auch keine recycelten Materialien verwendet werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass keine Versickerung von Abwasser sowie von Straßenverkehrsflächen abfließendes Wasser versickert wird.

4. Hinweise zum Sammeln von Abfällen

Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen" der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (Stand 01. September 2018) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfraktionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

5. Bergbau

Im Plangebiet können sich natürliche Aufstiegswege für CO2 befinden. Während den Aushubarbeiten wird empfohlen CO2-Freimessungen durchzuführen. Das Plangebiet wird von erloschenen Bergbauberechtigungen überlagert, in denen Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist nicht bekannt; jedoch werden u. a. zwei Schächte direkt westlich des Hochwaldkrankenhauses erwähnt. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

6. Brandschutz

Eine Gefährdung angrenzender Waldflächen soll möglichst ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund zunehmender Trockenheit ist im Baugenehmigungsverfahren detailliert zu klären, inwieweit eine geschlossene (Teil-) Ausführung der westlichen Parkdeckfassade einen Beitrag zum Schutz der angrenzenden Waldgebiete leistet.

7. Gasdruckregelstation, Versorgungsanlagen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich mehrere Anlagen zur Versorgung, namentlich eine Gasdruckregelstation im Besitz der Stadtwerke Bad Nauheim und eine Transformatorstation welche ausschließlich der Versorgung der Landesärztekammer (LAK) dient und sich nicht im Besitz der Stadtwerke befindet.
Im Zuge einer zukünftigen Bebauung müssen beide Anlagen zur gebietsinternen als auch gebietsexternen Versorgung neu geordnet werden (gemäß dem Verursacherprinzip).

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Einhaltung des Immissionsrichtwerts an der Westfassade des Facharztservicezentrums und der Nordfassade des Seminargebäudes kann erforderlichenfalls durch bauliche Maßnahmen am geplanten Parkdeck sichergestellt werden. Maßnahmen können sein:

- Die Schließung bzw. Teilschließung der Ostfassade mit einem geringen Schalldämmmaß der Außenbauteile von R'W = 15 dB
- Die Verwendung schallabsorbierender Decken (Akustikdecken aus Steinwolle) in den einzelnen Parkebenen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Garagenverordnung
- Eine Teileinhausung der Zu- und Abfahrt zum Parkdeck

Welche Maßnahmen konkret in Frage kommen ist nach Verwirklichung der Planung und Inbetriebnahme des Parkdecks zu prüfen.

9. Altlasten, Altlastenverdächtige Flächen

Eine Überprüfung der Fläche ergab keine Anhaltspunkte für das vorliegende von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlastenverdächtigen Flächen.

10. Kampfmittel

Über die bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Es liegt jedoch kein begründeter Verdacht über das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes vor. Sollten wider Erwarten im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen

E Pflanzliste

1. Sträucher:
Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Feldahorn	Acer campestre
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus i. A.
Liguster	Ligustrum vulgare
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2. Bäume:
Qualität: Hochstämme, 3x v. mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Stieleiche	Quercus robur i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.

3. Rankgehölze:

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 25.November 2021 beschlossen, die 14. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Im Sichler" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluss ist ortsüblich am 08. Januar 2022 bekannt gemacht worden. Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit beschlossen.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10. Januar 2022 bis einschließlich 28. Januar 2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB unterrichtet und ihr wurde die Möglichkeit gegeben, sich zur Planung zu äußern.

3. Öffentliche Auslegung (§ 13 a BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 06. Juni 2022 bis einschließlich 08. Juli 2022 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27. Mai 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13 a BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31. Mai 2022 unter Beifügung des Entwurfs des Bebauungsplans mit Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08. Juli 2022 aufgefordert.

5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 20. Oktober 2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und § 91 HBO als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.10.2022 übereinstimmt.
Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.04.2022 Bestandteil der 14. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Im Sichler".

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 21. Dez. 2022

Klaus Kreß
(Bürgermeister)

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22. Dez. 2022 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 22. Dez. 2022

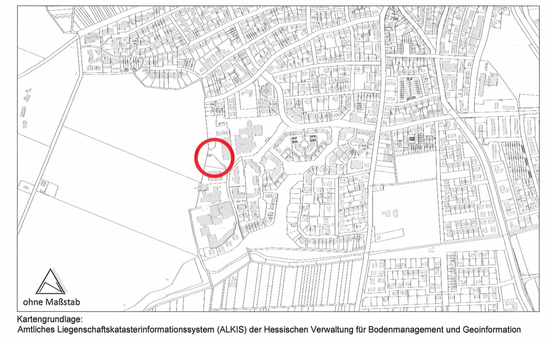
Klaus Kreß
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind nur beachtlich, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Nauheim geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Entschädigungsregelung

Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschaden, Entschädigung in Geld oder Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bedingungen für Bepflanzungen, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, in dem er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.



Auftraggeber:
Stadt Bad Nauheim

Plan: 14. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Im Sichler"

	Name	Datum
Bearbeitet	Kol /Rb	20.10.2022
Gezeichnet	dre	20.10.2022
Geprüft		

Maßstab	1: 500
Blattgröße	A0
Projekt.-Nr.	PK21-058

Plan-Nr.: Satzungsfassung

FIRU
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Tel: +49 631 36245-0
Fax: +49 631 36245-99
firu-kl@firu-mbh.de
www.firu-mbh.de

Dateiname: C:\MP\Update\PK21-058 Bad Nauheim Im Sichler\8 CAD-GIS\Begründung\Anlage Bericht\CAD\Ausdruck\BPL\PK21-058 Bad Nauheim Im Sichler_221202 (3)-TF.dwg