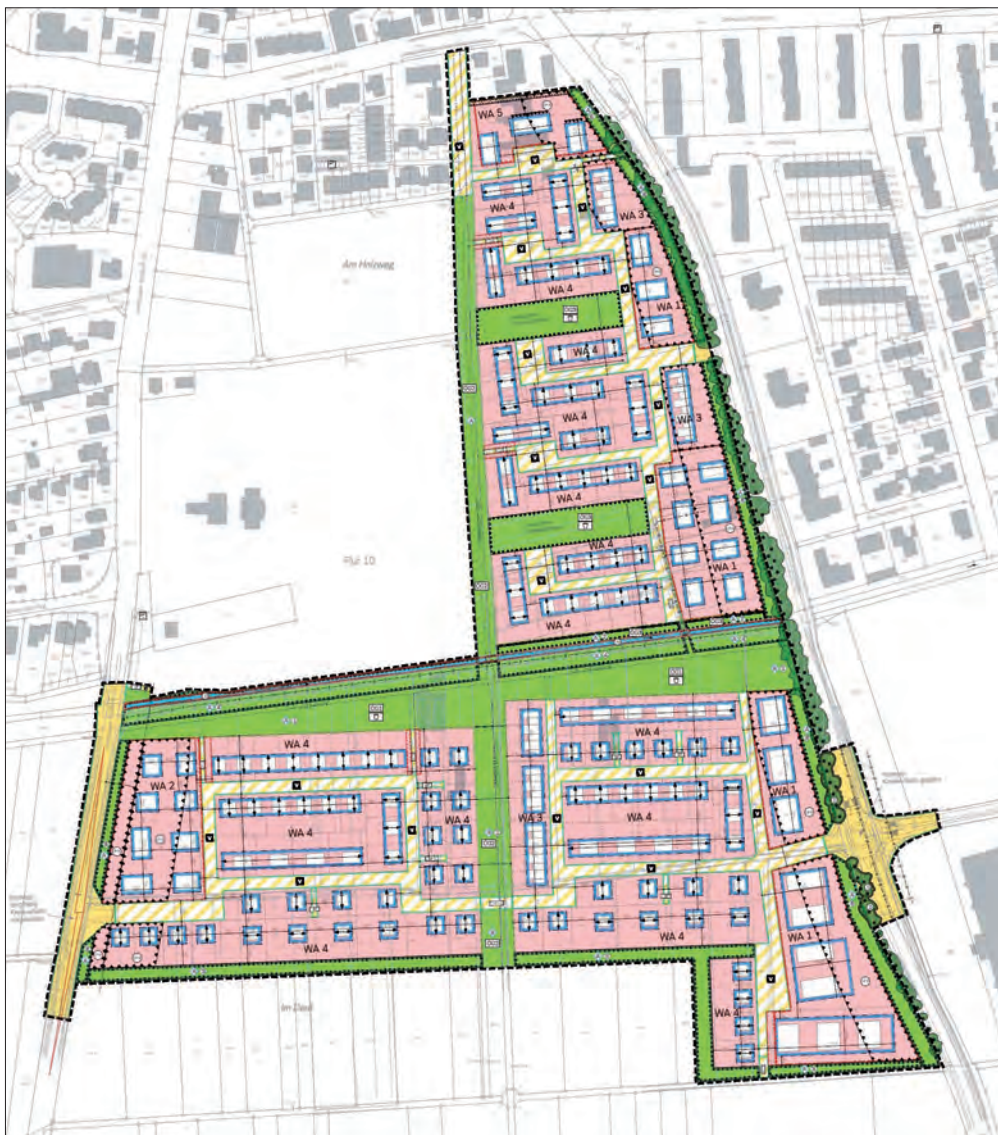


Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« Begründung

Stand: Satzung 26.10.2017



Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Bauleitplanung / Städtebauliche Sonderaufgaben
Parkstr. 36-38
61231 Bad Nauheim

Planungsbüro:

tobe.STADT
städte.bau.planung.dialog
Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKH BDA SRL
Kennedyallee 34
60596 Frankfurt a.M.
info@tobestadt.de
www.tobestadt.de

Grünordnungsplanung und Umweltbericht:

DITTMANN + KOMPLIZEN
Landschaftsarchitektur GbR
Wiesenstr. 23
60385 Frankfurt am Main
Thomas.Dittmann@DK-LA.de
www.DK-LA.de

Zur besseren Lesbarkeit werden im Text auf personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt, also z.B. »Fußgänger« statt »Fußgängerinnen und Fußgänger«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Inhalt

1.	Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
2.	Rechtsgrundlagen und Normen.....	4
3.	Lage des Plangebiets.....	5
4.	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
5.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
6.	Planungsrechtliche Situation.....	7
7.	Planungsalternativen.....	9
8.	Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand.....	10
9.	Städtebauliches Konzept.....	12
11.	Offenlage.....	13
12.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan.....	14
13.	Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen.....	22
14.	Nachrichtliche Übernahmen.....	23
15.	Hinweise.....	24
16.	Bodenordnung.....	26
17.	Flächenstatistik.....	26
18.	Kosten der Gemeinde.....	26
19.	Verfahrensverlauf.....	26
	Anhang 1: Verwendete Gutachten, Karten, Planungen, Informationen.....	27
	Anhang 2: Liste der Flurstücke.....	28

1. Anlass und Erfordernis der Planung

In der Region Rhein-Main besteht aufgrund unterschiedlicher sozioökonomischer Rahmenbedingungen eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Auch die am nördlichen Rand der Region im Wetteraukreis liegende Stadt Bad Nauheim steht als attraktiver Wohnstandort vor der Aufgabe, neue Angebote zur Wohnraumentwicklung bereit zu stellen.

Gemäß der Wohnraumprognose des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain vom März 2016 wird für die Stadt Bad Nauheim bis zum Jahr 2030 ein Wohnungsbedarf von ca. 1.600 Wohnungen prognostiziert. Auch unter Berücksichtigung der im Bereich der Kernstadt Bad Nauheims ca. 70 kartierten Baulücken, die sich im privaten Besitz befinden und somit auch mittelfristig dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, kann dieser Wohnungsbedarf derzeit nicht gedeckt werden. Um dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen, sieht die Stadt Bad Nauheim die Entwicklung einer der letzten größeren Entwicklungsflächen am südlichen Rand der Kernstadt vor.

Hierzu soll aufgrund des großen Bedarfs an Wohnraum am südlichen Rand des Stadtgebiets eine etwa 17,45 ha große, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem neuen Wohngebiet entwickelt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am südlichen Rand des Stadtgebiets geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen und Normen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

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

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290)

Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist (16. BImSchV)

Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) (18. BImSchV)

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI S. 511)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAz AT 08.06.2017 B5)

DIN 4109 Schallschutz im Hochbau

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005 inkl. Korrekturen von März 2006

Merkblatt DWA-M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - August 2007, korrigierter Stand August 2012

3. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtgebiets von Bad Nauheim am Rand der Kernstadt. Die Entfernung vom nördlichen Rand bis zur Innenstadt beträgt Luftlinie etwa 800m. Die Fläche liegt zwischen der Homburger Straße im Westen und der Friedberger Straße im Osten und schließt östlich und südlich an den Friedhof an.

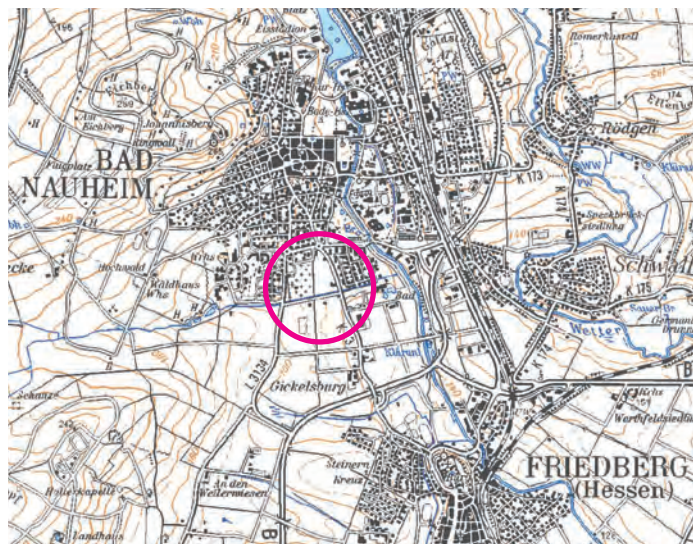


Abb. 1: Lage des Plangebiets

4. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 17,49 ha. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Die Liste der betroffenen Flurstücke befindet sich im Anhang.

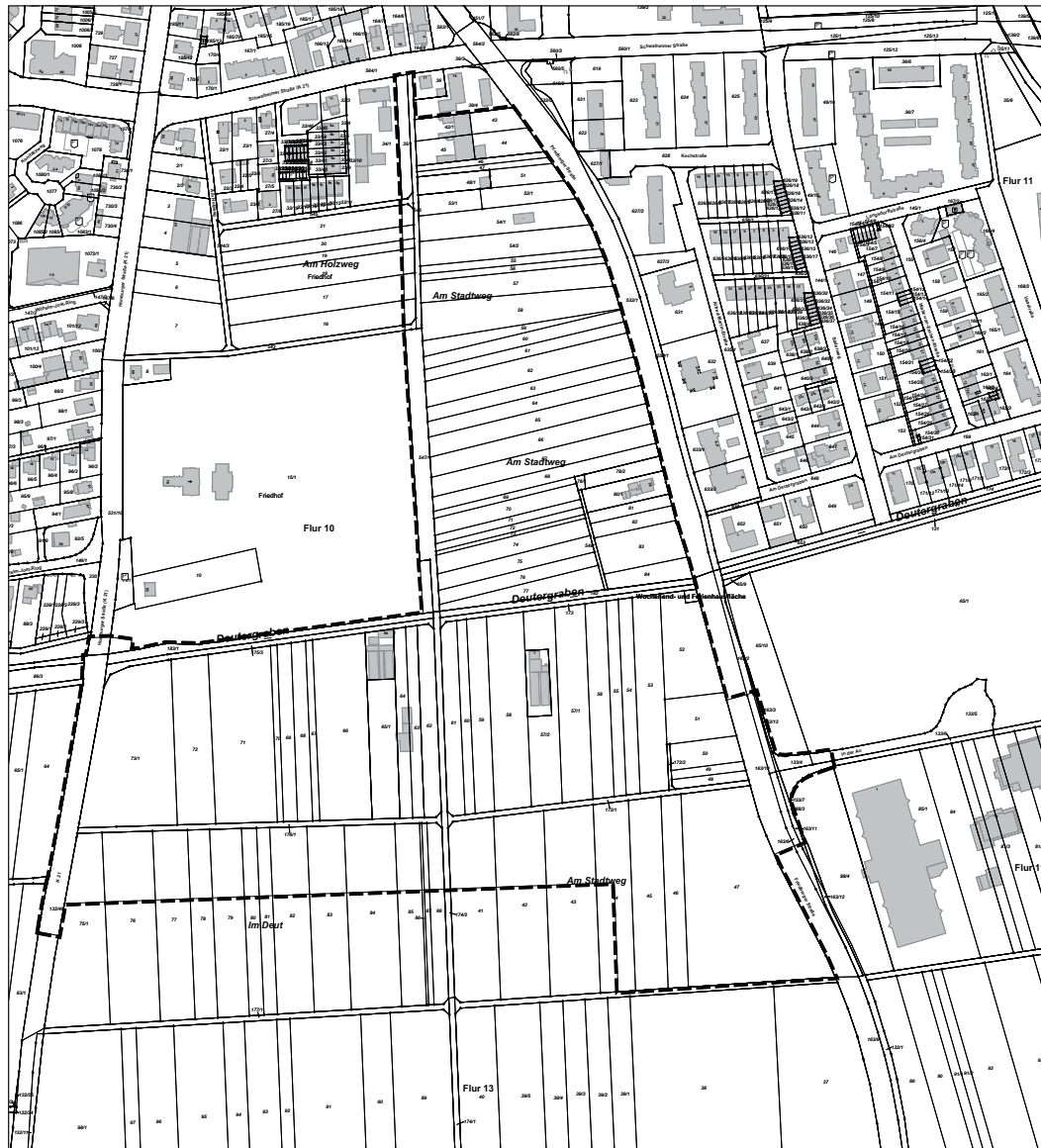


Abb. 2: räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Magistrat der Stadt Bad Nauheim beabsichtigt am südlichen Rand der Kernstadt die Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets für hochwertigen Wohnungsbau. Es soll eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten in kleinteiliger Ausprägung, Kettenhäusern und freistehenden Einzelhäusern realisiert werden, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entsprechen zu können. Die vorhandenen landschaftlichen Elemente des Deutergrabens, der Streuobstwiesen sowie der Lindenallee an der Friedberger Straße sollen als besondere Qualitätsmerkmale des Ortes integraler Bestandteil der Planung sein. Die städtebauliche Konzeption soll die Entstehung identitätsstiftender Nachbarschaften unterstützen. Mit einer entsprechenden Gestaltung des Straßennetzes sollen unerwünschte Fremdverkehre vermieden und die Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen gefördert werden.

6. Planungsrechtliche Situation

6.1. Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan (beschlossen durch die Verbandsversammlung am 15.12.2010, bekannt gemacht vom Regierungspräsidium Darmstadt am 17.10.2011) weist für den Geltungsbereich folgendes aus:

Der Bereich nördlich des Deutergrabens ist als »Wohnbaufläche, geplant« dargestellt. Entlang der Friedberger Straße ist eine etwa 2,5 bis 3,0 ha große Fläche als »Gewerbliche Baufläche, geplant« dargestellt. Südlich des Deutergrabens ist im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine weitere etwa 5,5 ha große »Wohnbaufläche, geplant« ausgewiesen, die durch eine etwa 30 bis 50 m breite Grünfläche von der Gewerbefläche getrennt wird. Der Deutergraben ist als Fließgewässer ausgewiesen, welches beiderseits von einer insgesamt etwa 50 m breiten Grünfläche eingerahmt wird.

Das Plangebiet ist Teil eines großräumig abgegrenzten Bereiches »Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz«. Die vorhandenen und geplanten Grünflächen sind Teil eines »Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen«. In der »Beikarte 1 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen« wird nahezu der gesamte Geltungsbereich als »Denkmalschutz, flächenhaft« dargestellt.

Der RegFNP 2010 formuliert im Kapitel »3.4.1 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen« Zielvorgaben für die Bauleitplanung. Entsprechend Ziel 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung grundsätzlich 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar einzuhalten.

Mit der Entwicklung des Wohngebiets können insgesamt etwa 400 WE entstehen. Das eigentliche Bruttobauland (Nettobauland, interne Grün- und Verkehrsflächen ohne Streuobstwiesen und der Bereich des Deutergrabens als übergeordnete Gewässer- und Grünstruktur) beträgt etwa 13,5 ha. Die daraus resultierende Dichte von knapp 30 WE / ha liegt unterhalb der Dichtevorgaben aus dem RegFNP. Angesichts der besonderen naturräumlichen Lage am Siedlungsrand mit besonderen ökologischen und klimatologischen Anforderungen sowie der geplanten intensiven Eingrünung des Baugebiets wird die geplante Dichte als angemessen beurteilt. Zudem liegt das Gebiet nicht im Einzugsgebiet eines vorhandenen oder geplanten S-Bahnhaltepunkts.

Im Umweltbericht wird zu dieser Thematik folgendes ausgeführt:

- » - Die breite Grünfläche entlang des Deutergrabens erfüllt eine übergeordnete Erholungsfunktion (übergeordneter Rad- und Wanderweg).
- Diese Grünfläche dient der Kaltluftbildung und sie bildet einen Kaltluftkorridor zur Ableitung der Frischluft in angrenzende Wohngebiete. Sie dient deswegen der Klimaanpassung des Baugebietes (§ 1 Abs. 5 BauGB).
- Innerhalb des Baugebietes werden rd. 0,6 ha ökologisch wertvolle Obstwiesen erhalten (Eingriffsminimierung nach Naturschutzrecht).
- Die Grünfläche auf der Ostseite des Friedhofes ist eine Distanzfläche zu den angrenzenden Wohnbauflächen, die der Wahrung der Pietät dient.
- Zudem liegt das Gebiet im Übergang zur freien Landschaft, bei dem ein harmonischer Über-

gang von Siedlung zu Landschaft bei hoher Wohndichte nicht darstellbar ist. « (Umweltbericht, Dittmann + Komplizen, Datum 13.04.2017 S. 9f.)

Die Vorgaben der Raumordnung werden daher als erfüllt angesehen.

Gegenüber dem RegFNP soll im Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« auf die Umsetzung des Gewerbegebiets an der Friedberger Straße verzichtet werden. Einerseits wird damit den geänderten Rahmenbedingungen des erhöhten Bedarfs an Wohnbauflächen Rechnung getragen, andererseits kann ein insgesamt attraktiveres Wohngebiet entwickelt werden. Die im RegFNP dargestellte Grünfläche als Zäsur zwischen Wohnen und Gewerbe wird dadurch an der geplanten Stelle funktional obsolet und wird etwas weiter nach Westen verschoben. Sie nimmt nun die Achse der Wegeverbindung » Am Holzweg« östlich des Friedhofs auf. Die erforderliche Änderung des RegFNP erfolgt im Parallelverfahren.

6.2. Schutzgebiete

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden. Geschützte Lebensräume innerhalb des Plangebietes sind die nach § 30 BNatschG i.V.m. § 13 HAGBNatschG pauschal geschützten Obstwiesen.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet vorhanden. Es handelt sich dabei um das Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim (VO vom 24. Oktober 1984). Das Plangebiet liegt in seinem nördlichen Bereich in den Schutzzonen IIIB und C sowie in seinem südlichen Bereich in den Schutzzonen IV und C des Heilquellenschutzgebiets. Danach soll der Heilquellenbereich vor Verunreinigungen und sonstigen qualitativen Beeinträchtigungen geschützt werden. Gemäß der Schutzverordnung ist die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, sofern ein gesicherter, dichter Anschluss an die Kanalisation gegeben ist.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

6.3. Denkmalschutz

Der Deutergraben ist als ein Teil des Kulturdenkmales „Gesamtanlage Bad Nauheim, mit Altstadt Kuranlagen und Forst“ im Kulturlandschaftskataster aufgeführt. Ab ca. 1745 leitete er das Wasser der Waldteiche in die Usa.

Die historische Lindenallee an der Friedberger Straße ist ein Kulturdenkmal, welches auf etwa 120 m Länge im Plangebiet liegt und ansonsten an das Plangebiet östlich angrenzt.

Zudem sind flächige Bodendenkmäler als Siedlungsreste und / oder Gräber verschiedener Zeitstellungen im Plangebiet vorhanden. In diesem Zusammenhang wurde das Plangebiet als Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren geomagnetisch auf historische Bebauungsreste erkundet [13]. Ergebnis der Untersuchung ist, dass im Plangebiet auffällige Strukturen kartiert wurden, die in Zusammenhang mit alten Wegen, Gräben und Fundamentresten stehen können.

6.4. Bestehende Bebauungspläne

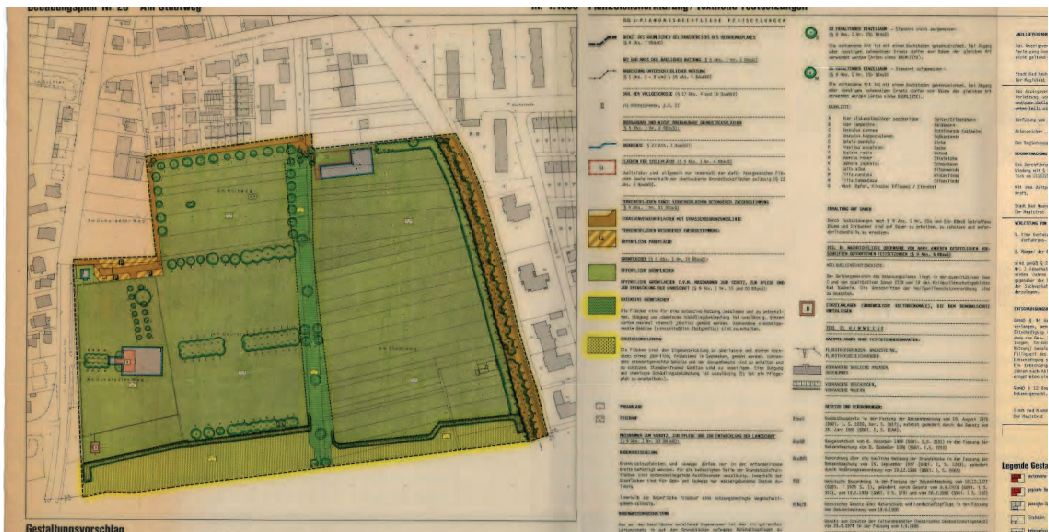


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 28 »Am Stadtweg«

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« wird der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28 »Am Stadtweg« (Satzungsbeschluss vom 27.02.1989) in Teilen überplant. Mit diesem Bebauungsplan sollte die Erweiterung des Friedhofs nach Osten planerisch abgesichert werden. Im Bebauungsplan Nr. 28 wurde daher der nördliche Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof mit einem Betriebshof im Norden sowie ergänzenden landespflegerischen Festsetzungen an der Friedberger Straße und dem Deutergraben geplant. Der Bebauungsplan Nr. 28 »Am Stadtweg« entspricht zum Teil nicht mehr den heutigen Anforderungen. Durch die Überplanung wird der östliche Teil des Bebauungsplans aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« ersetzt.

Durch die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen wird ein kleiner Teilbereich eines weiteren rechtskräftigen Bebauungsplanes überlagert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 »Im Sichler« (Satzungsbeschluss vom 21.03.1985) wird eine kleine Fläche des bestehenden Parkplatzes vor dem Friedhof herangezogen. Durch die Überplanung wird der entsprechende Teil des Bebauungsplans aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« ersetzt.

7. Planungsalternativen

Für die Planung des neuen Baugebietes wurden im Jahr 2014 alternative Konzepte erarbeitet. Die Stadt Bad Nauheim entschied sich dafür, die weitere Planung auf Basis des Konzepts des Büros BS+ städtebau und architektur auszuarbeiten. Der hier vorliegende Entwurf des Bebauungsplans stellt eine vertiefende Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts dar. Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden mehrere Planungsalternativen für unterschiedliche Teilsaspekte (Erschließung, Freiraum, Bebauung) erarbeitet.

8. Städtebaulicher und naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es lassen sich die beiden Teilbereiche beiderseits des Deutergrabens unterscheiden:

Der nördliche Teilbereich besteht aus einer zentral gelegenen landwirtschaftlichen Fläche sowie Streuobstwiesen und verwilderten Gartenflächen mit baulichen Rudimenten. Am nördlichen Rand befinden sich zwei Scheunen, die nur marginal genutzt werden. An der Friedberger Straße Hausnummer 35 ist ein Wohngebäude mit Nebengebäuden vorhanden.

Nordwestlich schließt sich im Bereich Schwalheimer Straße / Am Holzweg Wohnbebauung an, die teils erst in Realisierung ist. Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage. Östlich der Friedberger Straße prägen mehrgeschossige Wohngebäude aus den 1960er / 1970er Jahren das Stadtbild. Westlich der Teilfläche befindet sich der Friedhof, der sich durch stadtbildprägenden Baumbestand auszeichnet.

Der südlich des Deutergrabens gelegene Teilbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, in die inselartig andere Nutzungen eingelagert sind: ein größeres Grundstück mit Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden (Homburger Straße 88), ein kleineres Grundstück (Flurstück 57/2) mit Wohnhaus und Nebengebäuden, ein Gartengrundstück (Flurstück 52) an der Friedberger Straße, eine Gehölzfläche sowie ein Streuobstreifen.

Der südliche Teilbereich grenzt an die offene, landwirtschaftlich genutzte Landschaft an. Nach Westen hin wird die Fläche durch die Homburger Straße begrenzt. Jenseits der Homburger Straße befindet sich ebenfalls offene Landschaft. Im Osten wird die Teilfläche durch die Friedberger Straße begrenzt. Östlich dieser Straße befindet sich der Sportpark Bad Nauheim und das Usa-Wellenbad mit umfangreichen Stellplatzanlagen.

Das Gelände liegt in einer Höhe von etwa 140 bis 148 m NHN. Das nach Osten gerichtete Gefälle ist schwach zur Usa-Aue hin geneigt. Der Hochpunkt im Plangebiet liegt an der Homburger Straße. Der Tiefpunkt mit ca. 140 m NHN an der Friedberger Straße.

Nähere Ausführungen des naturräumlichen Bestandes sind dem beiliegenden Umweltbericht (Dittmann + Komplizen, Datum 13.04.2017) zu entnehmen.



Abb. 5: Luftbild 2012

Friedberger Straße,
Blick nach Süden



Am Holzweg,
Blick nach Süden



Deutergraben,
Blick nach Osten



Blick vom südöstlichen Gebietsrand
nach Nordwesten



9. Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept soll ein neues Wohngebiet am südlichen Rand der Kernstadt Bad Nauheims entwickelt werden. Die unterschiedlichen Teilbereiche sollen als klar ablesbare Quartiere erkennbar sein, um identitätsstiftende Nachbarschaften zu bilden. Zentrales räumliches Element ist die übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Deutergrabens. Sie wird im Bereich des Plangebiets zu einer zentralen Grünfläche aufgeweitet und bildet die räumliche Mitte des neuen Wohngebietes. Die Bewohner der Teilgebiete finden dort einen zentralen Treffpunkt, der sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität mit Spielbereichen für alle Altersgruppen auszeichnet. Die Grünfläche am Deutergraben wird über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeachse »Am Holzweg« zusätzlich in das Wegenetz eingebunden.

Rund um das Wegekreuz von »Am Holzweg« und Deutergrabenroute bilden sich neben dem vorhandenen Friedhof drei Wohnquartiere aus, die unabhängig voneinander ausgebildet und die auch separat erschlossen werden.

Das nördliche Wohnquartier wird über eine neue Zufahrt an der Friedberger Straße angebunden. Über ein gestaffeltes Straßensystem im Mischungsprinzip als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt die interne Erschließung so, dass klar ablesbare Nachbarschaften entstehen. Die Straßenabschnitte sind überschaubar und weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Nach Westen werden drei Stiche ausgebildet, um die sich die Bebauung hofartig gruppiert. Die vorhandenen geschützten Streuobstbestände werden durch zwei größere Grünflächen sowie die Aufweitung am Deutergraben teilweise erhalten und prägen aufgrund ihrer besonderen Anmutung die Bebauung. Die Gebäudestruktur reflektiert die unterschiedlichen Ränder: im Osten zur Friedberger Straße bilden Geschosswohnungsbauten (drei bis vier Vollgeschosse) und Kettenhäuser (zwei bis drei Vollgeschosse) einen markanten Abschluss. In den übrigen Bereichen werden auf unterschiedlich großen Parzellen Einzelhäuser geplant. Eine Erschließung von Schwalheimer Straße / Am Holzweg in das Wohnquartier ist für den nördlichen Teil geplant. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr zum südlich angrenzenden Bereich ist nicht möglich. Damit soll die Belastung des Wohnquartiers mit gebietsfremden Verkehr verhindert werden.

Südlich des Deutergrabens schließen sich zwei weitere Quartiere an, die in ihrer inneren Struktur ähnliche Prinzipien aufweisen. Das östliche Quartier wird über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an die Friedberger Straße angebunden und über eine Straßenschleife im Mischungsprinzip (verkehrsberuhigter Bereich) sowie einen Stich nach Süden erschlossen. Die Bauungsstruktur wird analog zum nördlichen Quartier am Rand mit Geschosswohnungsbauten (drei bis vier Vollgeschosse) und Einzelhäusern (zwei Vollgeschosse) im inneren Bereich ausgebildet. Nach Süden zur offenen Landschaft wird ein sanfter Übergang ebenfalls mit Einzelhäusern in (zwei Vollgeschosse) geplant. Zur inneren Grünverbindung sind Kettenhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen.

Das westliche Quartier wird an die Homburger Straße angebunden. Es ist langfristig möglich, auch hier einen Kreisverkehr zu errichten. Die innere Erschließung erfolgt über eine Straßenschleife im Mischungsprinzip. Die Baustruktur ist analog zum östlichen Quartier aufgebaut. Die Geschossigkeiten der Geschosswohnungsbauten sind jedoch aufgrund der anderen Randbedingungen etwas niedriger geplant (zwei bis drei Vollgeschosse).

Das städtebauliche Konzept sieht eine Überbauung der bestehenden Wohnbaugrundstücke im Plangebiet vor. Die vorgesehene Bebauung für die jeweiligen Grundstücke weicht von der derzeitigen Bebauung ab. Allerdings besteht für diese Grundstücke ein bestehender Bestandschutz. Somit hat sich bei einem Abriss der Bestandsgebäude die Neubebauung an den Vorgaben des Bebauungsplanes zu richten. Da den bereits bebauten Grundstücken generell ein zusätzliches Baurecht zugestanden wird, kann dies als angemessen gesehen werden.

Das dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde liegende städtebauliche Konzept hat sich gegenüber dem Planungsstand April 2016 nur unwesentlich verändert. So sind z.B. die Kettenhäuser am südlichen Rand zugunsten einer Einzelhausbebauung entfallen, so dass ein harmonischer Übergang der Bebauung zur freien Landschaft entsteht. Am westlichen Rand werden nun anstelle der Kettenhäuser weitere Geschosswohnungsbauten geplant.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept

10. Frühzeitige Beteiligung

Auf Basis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange, die vom 12.04.2016 bis zum 06.05.2016 erfolgt sind, sowie der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts haben sich keine grundlegenden wesentlichen Änderungen für den Entwurf des Bebauungsplans ergeben. Die Grundzüge der Planung des Vorentwurfs gelten weiter fort und wurden durch vertiefende Betrachtungen gefestigt.

11. Offenlage

Die Offenlage des Bebauungsplan erfolgte vom 06.03.2017 bis zum 07.04.2017, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 23.02.2017 bis 27.03.2017. Es haben sich keine grundlegenden wesentlichen Änderungen für die Satzung ergeben. Der Geltungsbereich wurde im Osten um die im Entwurf noch vorgesehene Versorgungsfläche (Fläche auf dem Usa-Wellenbad Parkplatz) reduziert, da diese von dem Versorgungsträger nicht mehr benötigt wird.

12. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

12.1. Baugebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden fünf unterschiedliche Baugebiete für die Bebauungstypen des Geschosswohnungsbaus (WA1, WA2 und WA5), der Kettenhausbebauung (WA3) und der Einzelhausbebauung (WA4) festgesetzt. Die Verortung der Bebauungstypen erfolgt auf Basis des städtebaulichen Konzepts aus dem Jahr 2016 gemischt in jedem der drei Realisierungsabschnitte. Somit soll einerseits die soziale Durchmischung im Quartier ermöglicht und andererseits eine marktaffine, nachfragegerechte Umsetzung geplant werden. Die Baugebiete unterscheiden sich hinsichtlich der Bauweise, der Hausform, der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe, der Traufhöhe und der Dachform.

Mit diesem differenzierten Festsetzungskonzept reagiert der Entwurf auf die unterschiedlichen örtlichen Situationen des Gebiets und ermöglicht ein breit gefächertes Angebot an Bebauungstypen. Die Bebauung wird durchgängig als offene Bauweise mit in der Regel klar definierten Baufenstern konzipiert. Leitbild des Bebauungskonzepts ist die Errichtung von schlanken, hohen Baukörpern mit vergleichsweise kleinem »Fußabdruck«. Damit soll ein harmonisches Gesamtbild der Baustruktur und eine dem Standort entsprechenden Kleinteiligkeit und intensive Durchgrünung der privaten Baugrundstücke am Übergang zur Landschaft erreicht werden. Durch das Festsetzungskonzept wird die Ausbildung einer gestaffelte Dachlandschaft mit blickgeschützten Dachterrassen gefördert.

12.2. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den allgemeinen Zielen des Bebauungsplans werden für das gesamte Plangebiet Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit Einschränkungen gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll das angestrebte Ziel der Entwicklung eines attraktiven, hochwertigen Wohngebiets erreicht werden. Zum einen sollen Störungen z.B. durch zusätzlichen Verkehrslärm verhindert werden, zum anderen wird das Erscheinungsbild des Quartiers durch eine homogene Baustruktur aufgewertet.

12.3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe sowie der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

12.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse sollen ein einheitliches, hochwertiges Erscheinungsbild des Wohngebiets ermöglichen. Die geplante Geschossigkeit spiegelt dabei die unterschiedlichen Gebäudetypen sowie die Lage wieder.

In den WA 1 für Geschosswohnungsbau werden drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Damit soll eine räumliche Ausbildung des Randes der Friedberger Straße erreicht werden, die Bezug auf die im nördlichen Abschnitt auf der Ostseite befindlichen Bebauung nimmt. Die Geschossigkeit ist auch im Hinblick auf eine wirtschaftliche Realisierbarkeit sowie die zu erzielende Anzahl der Wohneinheiten begründet.

Das WA 2 am westlichen Rand wird aufgrund des eher »landschaftlich-dörflichen« Umfelds mit zwei bis drei Vollgeschossen etwas niedriger festgesetzt.

Die Hausgruppen im WA 3 weisen eine Geschossigkeit von zwei bis drei auf. Es sollen kompakte Häuser (z.B. für Familien und Starterhaushalte) auf vergleichsweise kleinen Grundstücken realisiert werden. Die Lage an der Friedberger Straße erfordert zudem die Ausbildung einer Raumkante sowie die harmonische, rhythmisierte Integration in die Bebauung mit den Etagenwohnungen (WA 1). Entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünverbindung sowie im nordöstlichen Teilbereich des Gebiets werden weitere Hausgruppen festgesetzt.

Im WA 4 werden Einzelhäuser festgesetzt, die zwingend mit zwei Vollgeschossen zu realisieren sind. Damit wird in Kombination mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) eine vergleichsweise niedrige Versiegelung mit einem hohen Durchgrünungsgrad ermöglicht.

Das WA 5 wird mit drei zwingend zu errichtenden Vollgeschossen festgesetzt. Es nimmt Bezug auf die angrenzende Bebauung. Zudem würde eine höhere Bebauung nur mit einer unterirdischen Unterbringung der Stellplätze oder dem Wegfall eines Baufensters möglich sein.

12.3.2 Gebäudehöhe und Traufhöhe

Die Begrenzung der Außenwandhöhen (Traufhöhen) und Gebäudehöhen wird insbesondere festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Weiterhin sind Höhenbegrenzungen erforderlich, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Höchstwerte festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (First), bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika). Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche, da diese die städtebaulich relevante Bezugsgröße darstellt.

Hinweis: Es wird auf die Ausführungsplanung der Straßenausbauplanung verwiesen.

In den WA 1 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 13,00 m festgesetzt, was die Errichtung eines Gebäudes mit vier Vollgeschossen ermöglicht. Die Traufhöhe wird mit maximal 13,00 m bestimmt.

In den WA 3 der Hausgruppen sowie in den WA 2 und WA 5 für Geschosswohnung sollen über die maximal zulässigen drei Vollgeschosse keine zusätzlichen Staffelgeschosse ausgebildet werden, so dass die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 10,00m festgesetzt wird. In den WA 4 werden ebenfalls 10,00 m maximale Gebäudehöhe festgesetzt, so dass zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen auch ein Staffel- bzw. Dachgeschoss errichtet werden kann. Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m begrenzt, so dass eine kleinteilige Baukörperausbildung gewahrt bleibt.

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf nur bis zu 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Es soll so eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet mit gleichmäßigen Sockelbereichen erzielt werden.

Die Festsetzungen zu der Höhe der baulichen Anlage regelt ebenfalls die Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen. Um die bauliche Unterordnung dieser Anlagen zu steuern, ist ihre maximale Höhe auf 3,00 m festgesetzt. Der untere und obere Bezugspunkt wird analog zu den Hauptgebäuden ermittelt.

12.3.3 Grundflächenzahl

Entsprechend der Zielvorstellung einer intensiven Durchgrünung des Gebiets wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 auf 0,35 begrenzt. In den WA 4 ist die zulässige GRZ aufgrund der Einzelhaustypologie auf 0,25 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO kann die zulässige GRZ um bis zu 50% für die in Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden. In den Bereichen für Etagenwohnen der WA 1 und WA 2 wird die Überschreitung auf den maximalen GRZ-Wert von 0,7 festgelegt, dort sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Im WA 5 wird aufgrund der geplanten Bebauung eine oberirdische Parkierung geplant, so dass die GRZ-Überschreitung ebenfalls bis zu einem Wert von 0,7 zulässig ist.

12.3.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zwar weist der Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl explizit als Festsetzung aus, eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO ist jedoch nur nach Maßgabe des § 17 Abs. 2 BauNVO möglich. In den WA 1 ist bei einer Bebauung mit 4 Vollgeschossen je nach konkretem Bauvorhaben und Inanspruchnahme der Baufenster eine geringfügige Überschreitung der Obergrenze der GFZ von 1,2 möglich. Die Überschreitung leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab, welches eine räumliche Fassung der Westseite der Friedberger Straße durch viergeschossige Wohngebäude beabsichtigt. Die kompakte, verdichtete Bauweise dieser Baufelder trägt erheblich zur Schaffung von Wohnraum bei und unterstützt das Ziel der Erreichung der Dichtevorgaben des RegFNP. Das Konzept steht in Einklang mit den Zielen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB). Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept stellt sicher, dass durch die offene Bauweise und die durchgrünte Gestaltung gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

12.4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine übermäßige Belegung der Wohngebäude in den Einfamilienhausbereichen zu vermeiden und das Ziel der Realisierung von Familienwohnen zu sichern, wird die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3 auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine Einfamilienhausbebauung mit je einer Wohneinheit vorgesehen. Doppelhäuser oder ähnliche Gebäude mit mehreren Wohneinheiten sind nicht geplant. Im Einzelfall sollen jedoch untergeordnete Wohneinheiten in Form von z.B. Einliegerwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, um z.B. die Betreuung und Pflege von Familienangehörigen zu ermöglichen.

12.5. Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll das Ziel eines breiten Angebotes an Wohnformen durch einen klar definierten Katalog an Gebäudetypen umgesetzt werden.

Es werden drei grundsätzliche Gebäudetypen differenziert: Etagenwohnen (WA 1, WA 2 und WA 5), Kettenhausbebauung (WA 3) und Einzelhausbebauung (WA 4). Es ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig, so dass ein lockeres, durchgrüntes Erscheinungsbild gewährleistet wird. Die Geschosswohnungsbauten (WA 1, WA 2 und WA 5), sollen als Punkthäuser mit in der Regel einem Erschließungskern geplant werden. Die Kettenhausbebauung WA 3 wird als offene Bauweise und Hausgruppe festgesetzt. Doppelhäuser und Gebäude, die wie Doppelhäuser wirken, sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

12.6. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufelder werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung der Baugrenzen folgt auf Basis des städtebaulichen Konzepts. Ziel ist eine möglichst präzise Positionierung der Baukörper, um ein harmonisches Erscheinungsbild mit klar definierten Raumkanten zu erhalten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig. Weiterhin ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassen sowie von Terrassentrennwänden bis zu einer Tiefe von maximal 3,00 m zulässig. Durch diese Festsetzungen entstehen Möglichkeiten, die klar umrissenen Baufelder in der konkreten Ausführung für nicht stadtraumrelevante Gebäudeteile durch individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu überschreiten.

12.7. Nebenanlagen

Um das Ziel einer hochwertigen Gestaltung des Baugebiets zu erreichen, soll eine höhen- und flächenmäßige Dominanz der Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen verhindert werden. Nebengebäude (z.B. Gartenhäuser) sind daher in Vorgärten (als Vorgarten gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) unzulässig. Ferner werden Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung innerhalb des Bebauungsplangebietes als unzulässig festgesetzt, da von ihnen ein Störpotential ausgehen kann. Mit der Festsetzung zu technischen Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung werden potentielle Störungen vermieden und die Gestaltungsqualität gesichert.

12.8. Stellplätze

Zur Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die notwendigen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Im WA 5 sollen die notwendigen Stellplätze aufgrund des geplanten Preissegments ebenerdig realisiert werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind ebenfalls zur Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität und einer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung Stellplätze und Garagen in den Vorgärten grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise ist ein auf der Zufahrt vorgelegter Stellplatz innerhalb des Vorgartens zulässig und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze bzw. zum errichteten Gebäude.

12.9. Verkehrsflächen

12.9.1 Äußere Anbindung

Um die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes an die übergeordneten Straßen gewährleisten zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (VKT Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH Frankfurt am Main, Stand 29.09.2016). Es sollten die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Verkehrsaufkommens des Neubaugebietes auf das angrenzende Straßennetz analysiert und der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung geführt werden.

Zur Erfassung der aktuellen Verkehrssituation auf der Homburger Straße (K 21) und Friedberger Straße wurden am 31. Mai 2016 Verkehrszählungen durchgeführt. Die Friedberger Straße war am Erhebungstag (werktags) mit rd. 6.400 bis 6.600 Kfz/Tag und die Homburger Straße mit etwa 8.300 Kfz/Tag belastet. Die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke der Schwalheimer Straße wurde nachrichtlich aus dem Verkehrsmodell des Verkehrsentwicklungsplans Bad Nauheim (Analyse 2013) übernommen und beträgt zwischen den Knotenpunkten mit der Homburger und der Friedberger Straße ca. 7.600 Kfz/Tag.

Für den Prognosehorizont 2030 wird im Planungsnullfall ohne Berücksichtigung des vorgesehenen Bebauungsplangebietes auf der Friedberger Straße eine werktägliche Verkehrsbelastung von 6.900 bis 7.200 Kfz/Tag prognostiziert. Auf der Homburger Straße wird ein Anstieg auf ca. 9.000 Kfz/Tag und auf der Schwalheimer Straße auf etwa 8.400 Kfz/Tag erwartet. Für den Planfall 2030 mit vollständig realisiertem Wohngebiet wird für die drei umliegenden Straßen Friedberger Straße, Homburger Straße und Schwalheimer Straße gegenüber dem Planungsnullfall 2030 ein Anstieg der werktäglichen Verkehrsbelastungen um 600 bis 900 Kfz/Tag prognostiziert.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden auch die Anbindungen an die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen vertiefend betrachtet.

Der bestehende Knotenpunkt Schwalheimer Straße / Teilgebiet Nord ist als Knotenpunkt mit Vorfahrtsregelung vollumfänglich leistungsfähig. Gleiches gilt für die Hauptzufahrt zum nördlichen Teil des Baugebiets. Dieser Knotenpunkt wird als dreiarmer vorfahrt geregelter Knotenpunkt gemäß RASSt angelegt. Die neu geplante Zufahrt ins Teilgebiet Nord wird dabei an die bestehende Fahrbahn sowie die beiden vorhandenen Gehwege angepasst. Unmittelbar nach der Einfahrt in das geplante Wohngebiet erfolgt der Übergang des Straßenquerschnitts in einen Wohnweg mit einer Mischverkehrsfläche für den Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr mit seitlich angeschlossenen Längsparkständen.

Der Knotenpunkt Friedberger Straße/In der Au/Teilgebiet Südost ist entweder als vorfahrt geregelter Knotenpunkt mit Linksabbiegerstreifen an den beiden übergeordneten Zufahrten der Friedberger Straße oder als Kreisverkehr auszubilden. Aufgrund der geplanten Ausbildung eines neuen Ortseingangs soll er als vierarmiger Kreisverkehr gemäß RASSt angelegt werden. Es wird ein Kreisdurchmesser von 30m geplant, so dass die Befahrbarkeit durch Busse, Last- und Sattelzüge sowie der Fahrkomfort für den Öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbus) sichergestellt ist.

In der neu geplanten Zufahrt ins Teilgebiet Südwest an der Homburger Straße erfolgt unmittelbar nach der Einfahrt in das geplante Wohngebiet der Übergang des Straßenquerschnitts in einen Wohnweg mit einer Mischverkehrsfläche für den Kfz-, Rad- und Fußgängerverkehr mit seitlich angeschlossenen Längsparkständen. Dieser Anschluss wird als dreiarmer vorfahrt geregelter Knotenpunkt gemäß RASSt angelegt. Aufgrund der Lage des Knotenpunkts im Bereich der Ortseinfahrt und der fehlenden beidseitigen Bebauung ist im Zuge der durchgehenden Homburger Straße mit höheren Geschwindigkeiten bis zu 70 km/h zu rechnen. Daher wird aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Linksabbieger in der Homburger Straße empfohlen. Im Zuge dessen kann auch eine Querungsstelle mit Mittelinsel über die Homburger Straße vorgesehen werden. Der neu geplante ostseitig geplante Gehweg entlang der Homburger Straße wird am Knotenpunkt entsprechend an die Einfahrt in das geplante Wohngebiet angeschlossen.

Bei einer Entwicklung des westlich angrenzenden Bauerwartungslands kann der Knoten als Kreisverkehr analog zur Friedberger Straße ausgebaut werden. Die Flächenfestsetzungen im Baugebiet berücksichtigen diese Option.

Der geplante Kreisverkehr an der Friedberger Straße sowie die Einfahrt an der Homburger Straße werden die Stadteinfahrtsituation neu definieren. Von Seiten der Stadt Bad Nauheim ist beabsichtigt, die Beschilderung zur Markierung der geschlossenen Ortschaft (Verkehrszeichen 310, 311 StVO) zukünftig jeweils unmittelbar südlich der beiden Knoten zu positionieren. Die daraus deutliche Reduzierung der Geschwindigkeit auf den beiden Straßen im innerörtlichen Bereich würde die Verkehrssicherheit erhöhen und die Wohnqualität steigern.

12.9.2 Verkehrsflächen im Baugebiet

Im Bebauungsplanentwurf werden die Verkehrsflächen differenziert behandelt. Die drei neuen Zufahrten von den angrenzenden Straßen Homburger Straße und Friedberger Straße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Flächen werden im Trennungsprinzip (Fahrbahn und Gehwege) gestaltet. Die im Plan dargestellten Hinweise zeigen Möglichkeiten der späteren Gestaltung auf, die durch die Erschließungsplanung noch zu konkretisieren sind.

Innerhalb des Wohngebiets werden die Straßen und Wege als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es dominiert die Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich, der eine niedrige Fahrgeschwindigkeit zur Folge hat. Diese Straßenräume sollen durchgängig als verkehrsberuhigte Zonen im Mischungsprinzip (ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg) ausgeführt werden, um die in dem Wohngebiet angestrebte hohe Wohnqualität auch durch eine entsprechende Qualität im Straßenraum sicherzustellen. Die konkrete Straßengestaltung mit Baumstellungen und Stellplätzen erfolgt im weiteren Planungsverlauf durch die Erschließungsplanung. Zielvorstellung für den nördlichen Teil ist die Gestaltung der kleinen Wohnhöfe mit einer hohen Aufenthaltsqualität durch eine platzartige Ausprägung.

Im südlichen Teilbereich werden zur Erschließung von Grundstücken für Hinterlieger private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die für den Fahrverkehr nicht benötigten Verkehrsflächen werden mit der Zweckbestimmung Fuß-/ und Radweg festgesetzt. Eine Besonderheit stellt das Verbindungsstück zwischen den beiden südlichen Teilbereichen dar: es soll die Durchfahrt nur für Servicefahrzeuge (Müllabfuhr etc.) ermöglichen. Die Durchfahrt durch das Wohngebiet für KfZ-Verkehr soll unterbunden werden.

Im nördlichen Teilbereich soll zur Vermeidung von unerwünschtem Durchgangsverkehr eine Durchfahrtsperre errichtet werden.

Auf eine Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wurde verzichtet, da dies eine unüberwindbare Einschränkung für die spätere Gestaltung zur Folge gehabt hätte. Stattdessen werden die wesentlichen Wegeverbindungen als Hinweise dargestellt. Die konkrete Lage wird im Rahmen der Planung der Grünflächen festgelegt. Den beiden zentralen Wegeachsen in Nord-Süd-Richtung (Am Holzweg) und West-Ost-Richtung (entlang Deutergraben) ist dabei aufgrund der übergeordneten Einbindung in das Fuß- und Radwegnetz besondere Bedeutung beizumessen.

12.9.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Im öffentlichen Straßenraum wird eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Besucherparkplätzen vorgesehen. Die konkrete Verortung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant.

12.9.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 11 der Stadtwerke Bad Nauheim erschlossen. Die Busse verbinden die Innenstadt mit dem Usa-Wellenbad über die Schwalheimer Straße und die Friedberger Straße. Eine weitere Verbindung besteht über die Linie 14 Schwalheim - Innenstadt. Beide Linien fahren die Haltestelle Friedberger Straße am nördlichen Rand des Plangebiets an.

12.10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets erfolgt durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz. Nach Auskunft der Stadtwerke Bad Nauheim kann die erforderliche Löschwassermenge gewährleistet sowie der Wasserbedarf gedeckt werden.

Die Abwasserentsorgung und die Entwässerung des Gebiets erfolgen durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz im Trennsystem.

Regenwasser wird je nach den Voraussetzungen des Bodens und der technischen Möglichkeiten am Bauobjekt versickert, zurückgehalten oder dem Deutergraben zugeleitet. Um den Abfluss zu drosseln, ist bei nicht begrünten Dachflächen der Bau einer Zisterne erforderlich. Das Fassungsvermögen einer Zisterne muss mindestens 25 l / qm nicht begrünter, bedachter Grundfläche betragen. Dabei sollen zur Minderung einer Hochwasserverschärfung mindestens ein Drittel des Zisternenvolumens der Abflussverzögerung dienen (Anschluss einer kleindimensionierten

Ablaufleitung an die Entwässerung) und der Rest des Zisternenvolumens der Brauchwassernutzung zugeführt werden.

Die Versorgung des Gebiets mit Strom wird durch ein neu zu verlegendes Leitungsnetz sichergestellt. Es wird ein möglicher Standorte für eine Trafostation ausgewiesen, dessen Lage im Rahmen der Umsetzung innerhalb der Parkplatzfläche geringfügig angepasst werden kann.

Die Versorgung mit Telekommunikations- und Breitbandeinrichtungen wird ebenfalls im Zuge der Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

Von den Stadtwerken wird zur Energieversorgung ein Wärmenetz geplant, das durch Bodenkollektoren mit geringer Eingriffstiefe gespeist wird.

Östlich des Gebietes verlaufen im Bereich der Friedberger Straße zwei Ferngasleitungen. Diese sind bei der Herstellung der Knotenpunkte, insbesondere des Knotenpunktes Kreuzung Friedberger Straße und In der Au zu berücksichtigen. Die Leitungen liegen innerhalb eines 8 m breiten Schutzstreifens.

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig. Mit diesen Vorgaben soll die Qualität des Wohngebiets insgesamt und der Freiräume insbesondere gesichert werden. Die Trassen der Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

12.11. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet ist keine öffentliche soziale Infrastruktur geplant, da der Bedarf durch bestehende Einrichtungen in Bad Nauheim gedeckt werden kann. Soziale Einrichtungen wie beispielsweise Kindertagesstätten sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig und erwünscht. Als besonders geeignet für die Errichtung einer Kita wird das WA 5 am nördlichen Rand des Baugebietes beurteilt. Die Einrichtung sollte in das Erdgeschoss eines Wohngebäudes integriert werden.

Die erforderlichen Kapazitäten für die schulische Versorgung sollen in erster Linie wenn möglich z.B. durch Erweiterungen durch die bestehenden Schulen gedeckt werden. Ein ggf. erforderlicher neuer Schulstandort wird mit dem staatlichen Schulamt abgestimmt.

12.12. Natur und Landschaft

Mit der Entwicklung des Baugebiets wird in Natur und Landschaft in erheblichem Maße eingegriffen. Um hierzu Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, wurde im Rahmen der Umweltprüfung eine umfassende Bestandserhebung von Flora und Fauna durchgeführt:

»Infolge der Neuanlage des Gebietes kommt es zu erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Umweltauswirkungen bleiben aufgrund der bioökologischen Bedeutung der Obstwiesen und der Verluste belebter Bodenzone nicht auf das Plangebiet beschränkt.

Wertvolle Gehölzgruppen und Obstwiesen bleiben erhalten und werden in das Bebauungskonzept integriert. Nach der Planung werden rund 4 ha (= 23% des Geltungsbereichs) öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt innerhalb des Gebietes dienen.

Für sonstige Beeinträchtigungen z.B. in den Boden- oder Wasserhaushalt ist ein funktionaler Ausgleich anzustreben, wengleich z.B. für die zu erwartende Bodenversiegelung eine Entsiegelung an anderer Stelle i.d.R. nicht leistbar ist.

Eine Vollkompensation des Eingriffs wird über den Ankauf von Ökopunkten gewährleistet. Das bedeutet, dass bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle den zukünftigen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden.« (Umweltbericht Dittmann + Komplizen, Stand 13.04.2017, S. 8).

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Umweltbericht erläutert und begründet. Sie wurden in den Bebauungsplan übernommen.

12.13. Immissionen

12.13.1 Verkehrslärm

Als Grundlage für die Beurteilung der Schallschutzbelange im Bebauungsplanverfahren wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Firu Gfi, Stand 24.08.2016).

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch Verkehrslärm der beiden übergeordneten Straßen Homburger Straße (K21) im Westen ausgesetzt. Bei freier Schallausbreitung werden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet entlang der Homburger Straße Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 65 dB(A) und entlang der Friedberger Straße Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 62 dB(A) am Tag prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von rund 35 m zur Homburger Straße und bis zu einem Abstand von rund 30 m zur Friedberger Straße um bis zu 10 dB(A) bzw. 7 dB(A) überschritten. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert am Tag eingehalten. Im Nachtzeitraum werden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet bei freier Schallausbreitung entlang der Homburger Straße Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 57 dB(A) und entlang der Friedberger Straße Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 54 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) in der Nacht wird bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von rund 45 m zur Homburger Straße und bis zu einem Abstand von rund 40 m zur Friedberger Straße um bis zu 12 dB(A) bzw. 9 dB(A) überschritten. Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird der Orientierungswert in der Nacht eingehalten (Firu Gfi, S. 15 f.).

Unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung im geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden im Tagzeitraum an den straßenzugewandten Fassaden möglicher Baukörper der ersten Baureihe entlang der Homburger Straße Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 64 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) wird um bis zu 9 dB(A) überschritten. An den straßenzugewandten Fassaden möglicher Baukörper der ersten Baureihe entlang der Friedberger Straße werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 61 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert wird an diesen Fassadenabschnitten um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum werden an den straßenzugewandten Fassaden möglicher Baukörper der ersten Baureihe entlang der Homburger Straße Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 56 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 45 dB(A) wird um bis zu 11 dB(A) überschritten. An den straßenzugewandten Fassaden möglicher Baukörper der ersten Baureihe entlang der Friedberger Straße werden Verkehrslärmeinwirkungen in der Nacht von bis zu 53 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert wird an diesen Fassadenabschnitten um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Jeder der möglichen Baukörper verfügt über mindestens einen Fassadenabschnitt, an dem der Orientierungswert am Tag und in der Nacht eingehalten wird. An den Fassaden möglicher Gebäude ab der zweiten Baureihe wird der Orientierungswert an allen Fassaden sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.

Wegen den zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag- und im Nachtzeitraum an den straßenzugewandten Fassaden möglicher Baukörper der ersten Baureihe werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für den ungünstigsten Untersuchungsfall bei freier Schallausbreitung im Plangebiet empfohlen (Firu Gfi, S. 15).

Im Bebauungsplan werden durch die entsprechende Festsetzung von Lärmpegelbereichen die erforderlichen Schalldämm-Maße an nach außen abschließenden Bauteilen von schutzbedürftigen Räumen sichergestellt, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

12.13.2 Gewerbelärm

Am nördlichen Rand des Wohngebiets schließt sich unmittelbar eine Tankstelle mit Waschanlage an, die Geräuschemissionen durch den Tankvorgang, das Zu- und Abfahren, den Betrieb der Waschanlage sowie die Belieferung durch Tanklastzüge verursacht. Die Berechnung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch Betriebsvorgänge der bestehenden Tankstelle erfolgt nach DIN ISO 9613-2 auf der Grundlage der o.a. Emissionspegel durch Simulation der Schallausbreitung in einem digitalen Geländemodell (DGM). Das DGM enthält alle

für die Berechnung der Schallausbreitung erforderlichen Angaben (Lage von Schallquellen und Immissionsorten, Höhenverhältnisse, Schallhindernisse im Ausbreitungsweg, schallreflektierende Objekte usw.). Für eine Prognose „auf der sicheren Seite“ werden alle Flächen auf dem Schallausbreitungsweg als schallharte Flächen mit einem Bodenfaktor von $G = 0$ berücksichtigt.

Für die Gewerbelärmeinwirkungen werden flächige Rasterberechnungen für ein Punkteraster in einer Höhe von 4 m ü. Grund durchgeführt. Die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen durch den Betrieb der bestehenden Tankstelle und der Waschanlage erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Der Betrieb der Tankstelle und der Waschanlage gemäß den in Kapitel 3.1 des Schallgutachtens dargestellten Emissionsansätzen verursacht Gewerbelärmeinwirkungen an der Nordfassade eines möglichen Baukörpers im neu geplanten Allgemeinen Wohngebiet von bis zu 66,9 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag wird an den Nordfassaden der beiden nächstgelegenen Baukörper im geplanten WA 5 um bis zu 11,9 dB(A) überschritten. Durch die Eigenabschirmung der Baukörper wird der Immissionsrichtwert an allen übrigen Fassaden dieser Baukörper und auf den Freiflächen südlich des nördlichen Baukörpers eingehalten. Bei einer Anordnung der schutzbedürftigen Räume und der Freibereiche an diesen abgeschirmten Fassaden sind die geplanten Gebäude im WA 5 auch für die Unterbringung einer Kindertagesstätte geeignet.

Aufgrund der Überschreitungen des Immissionsrichtwerts an den Nordfassaden möglicher Baukörper im Norden des Plangebiets – auch bei geschlossenen Toren der Waschanlage – sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmeinwirkungen an den geplanten Gebäuden mit Fassaden, an welchen Überschreitungen prognostiziert wurden, festzusetzen. Diese Maßnahmen haben sicherzustellen, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten durch eine geeignete Grundrissorientierung keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohnküchen, Wohn- und Schlafräume etc.) angeordnet werden. Feststehende Fenster sind an den von Überschreitungen betroffenen Fassadenabschnitten möglich. Wenn offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden angeordnet werden sollen, sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, die die Gewerbelärmeinwirkungen vor den offenbaren Fenstern so mindern, dass vor den offenbaren Fenstern die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies kann beispielsweise erfolgen durch Prallscheiben vor offenbaren Fenstern oder unbeheizte Wintergärten, Balkonverglasungen etc. vor den offenbaren Fenstern der eigentlich schutzbedürftigen Räume.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass entlang der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Baugrenzen sicherzustellen ist, dass keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 angeordnet werden.

Ausnahmsweise können an den gekennzeichneten Baugrenzen offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch baulich-technische Maßnahmen wie z.B. vorgelagerte Gebäudeteile, vorgesetzte zweite Fassaden, verglaste Balkone, Laubengänge, Prallscheiben die Gewerbelärmeinwirkungen soweit gemindert werden, dass vor diesen Fenstern der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) am Tag eingehalten wird.

12.13.3 Sportanlagenlärm

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Sportpark Bad Nauheim mit dem Usa-Wellenbad verursacht Badebetrieb, Parkplatzemissionen und Tennisspiel Geräusche, die in der empfindlichsten Beurteilungszeit - der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagmittagen - an den nächstgelegenen Wohngebäuden des Plangebiets Immissionsrichtwertüberschreitungen um bis 3,4 dB(A). Aufgrund der Seltenheit der Ereignisse (weniger als 18 Kalendertage gemäß 18. BImSchV) werden diese geringfügigen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts als hinnehmbar beurteilt.

Relevante Gewerbelärmemissionen durch den Betrieb des Hotels sind nur durch die Kfz-Bewegungen auf dem Hotelparkplatz zu erwarten. Nach der Parkplatzlärmstudie kann für Hotels pro Bett mit 0,11 Parkbewegungen pro Stunde am Tag und 0,09 Parkbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde gerechnet werden. Bei rund 50 Betten ist auf dem Hotelparkplatz mit weniger als 100 Parkbewegungen pro Tag und weniger als 5 Parkbewegungen in der ungünstigsten Nachtstunde zu rechnen. Diese Parkbewegungen verursachen an den nächstgelegenen mehr als 60 m vom Hotelparkplatz entfernten Baufenstern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen.

13. Begründung der Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Dem Ziel der Schaffung eines besonders ansprechenden Wohngebiets entsprechend, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Die Bebauung soll ein harmonisches Gesamtbild erzeugen. Die Erfahrung aus anderen Quartiersentwicklungen zeigt, dass eine hochwertige Gestaltung das allgemeine Wohlbefinden fördert, die Identifikation mit dem Standort unterstützt und maßgeblich zur Werthaltigkeit der Immobilien beiträgt. Das Gestaltungskonzept bezieht sich auf die Dächer, die Fassaden, die Nebenanlagen und die privaten Freiflächen.

13.1. Dachgestaltung

Mit der Festsetzung von Dachform, Dachneigung, Firstrichtung, Dachaufbauten und –einschnitten sowie Dachmaterialien und -farben soll ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Im Baugebiet sind grundsätzlich Baukörper in kubischer Ausprägung vorgesehen, die Flachdächer mit bis zu 5° Neigung aufweisen. In WA 4 (Einzelhausbebauung) sind zusätzlich auch Satteldächer sowie Zeldächer mit einer maximalen Dachneigung von 40° zulässig. In diesen Bereichen sind durch Planzeichen auch die Firstrichtungen von Satteldächern festgesetzt, so dass eine möglichst harmonische Dachlandschaft entsteht. Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus Gründen des Ortsbilds nicht vorgesehen und somit unzulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sollen ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild des Wohngebiets sicher stellen und somit die Wohnqualität erhöhen.

13.2. Fassaden

Mit Festsetzungen zu Fassaden soll ein vielfältiges und harmonisches Erscheinungsbild der Bebauung geschaffen werden. Die Reduzierung der Materialien und Farben soll unerwünschte, aus dem Gesamtbild negativ herausstechende Gebäude verhindern. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten sollen sich in das städtebauliche Erscheinungsbild einordnen, um den Gesamteindruck zu stärken.

13.3. Vorgärten

Die Gestaltung der Vorgärten ist für das Erscheinungsbild eine entscheidende Einflussgröße. Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen und der gärtnerischen Gestaltung soll eine hohe Qualität der Straßenräume erreicht werden. An besonders wichtigen Wegeverbindungen werden »Bereiche ohne Bebauung« festgesetzt. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen sind dort – abgesehen von Einfriedungen und Zuwegungen – unzulässig.

13.4. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen fördern die geplante hohe städtebauliche Qualität des Wohngebiets. Sie sorgen für einen durchgrüneten Charakter, der neben ökologischen Vorteilen auch ein ruhiges Erscheinungsbild erzeugt und somit die Erholungsfunktion im Wohngebiet unterstützt.

13.5. Abfallsammelanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind. Die Festsetzungen zu Abfallbehältern fördern die Qualität des Erscheinungsbildes des öffentlichen Raums und erhöhen die Freiraumqualität auf den privaten Grundstücken.

13.6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zu Aufschüttung und Abgrabungen für Gebäude bezwecken, dass auf den privaten Grundstücksfreiflächen keine störenden Niveauversprünge von Grundstück zu Grundstück entstehen und ein harmonisches Erscheinungsbild der Straßenräume mit den Vorgartenbereichen ohne Stützmauern etc. gewährleistet wird.

13.7. Werbeanlagen

Für die über das Wohnen hinaus zulässigen Nutzungen können Werbeanlagen erforderlich werden. Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen. Darüber hinaus dient die Einschränkung auch der Verkehrssicherheit.

14. Nachrichtliche Übernahmen

In den Bebauungsplan werden folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

14.1. Heilquellenschutzgebiet

Das Gebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim (VO vom 24. Oktober 1984). Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich in den Schutzzonen IIIB und C sowie südlich in den Schutzzonen IV und C des Heilquellenschutzgebietes »Bad Nauheim« (StAnz. 48/1984 S. 2352).

14.2. Gesetzlich geschützte Biotope

Die im Bestand vorhandenen Streuobstwiesen und die im Grünordnungsplan gekennzeichnete Lindenallee sind nach § 30 BNatschG i. V. m. § 13 HAGBNatschG gesetzlich geschützte Biotope.

14.3. Bauverbotszone

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Teilbereich in der Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG. In diesem Bereich dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

15. Hinweise

In den Bebauungsplan werden nachfolgende Hinweise übernommen:

15.1. Aufhebung Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 werden die derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Teilen überplant und durch den Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« ersetzt:

- Nr. 28 »Am Stadtweg« (Satzungsbeschluss vom 27.02.1989)
- Nr. 8 »Im Sichler« (Satzungsbeschluss vom 21.03.1985)

15.2. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten (in o. g. Bereich) 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.

Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie sind mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bauarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises stattfinden wird.

Im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Straßenanschlüsse für das Plangebiet an der Friedberger Straße werden etwa sechs Bäume aus der historischen, als Kulturdenkmal geschützten Lindenallee beseitigt. Hierzu ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG einzuholen.

15.3. Potentielle CO₂-Ausgasungen aus dem Boden / Grundwasser

Im Plangebiet sind CO₂-Ausgasungen aus dem Boden / dem Grundwasser nicht auszuschließen. Diese Gase können bis in den bauwerksrelevanten Bereich aufsteigen und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.

Es wird daher grundsätzlich empfohlen:

- Bei baubedingten oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund sollten die dabei entstehenden Baugruben, Vertiefungen, etc. in deren Sohlbereichen mit dazu geeigneten Messgeräten auf Kohlensäureanreicherungen überprüft werden. Dieser Hinweis betrifft insbesondere tiefer gehende engräumige Gräben und Gruben, die bis nah an das Grundwasser heranreichen oder dieses anschneiden. Bei Antreffen von Kohlendioxid in relevanten Mengen sind entsprechend wirksame Belüftungsmaßnahmen einzuleiten und während der Arbeiten in den betreffenden Bereichen aufrecht zu erhalten.
- Bei unterkellerten Gebäuden ist für das in den Untergrund einbindende Untergeschoss eine druckwasserdichte Ausführung in Beton mit hohem Wassereindringwiderstand (WU-Beton nach DIN EN 1992-1-1) als sogenannte »Weiße Wanne« herzustellen. Zudem sind entsprechende Wasserdampfsperren vorzusehen.
- Auf Kabel- und Rohreinleitungen in das Untergeschoss sollte verzichtet werden. Wenn sich dies baubedingt nicht vermeiden lässt, sind diese wasser- und gasdicht herzustellen.
- Die in nicht unterkellerte bzw. in mehr oder minder geländegleich gegründeten Gebäude im Untergrund ankommenden Kabel- und Rohreinleitungen sind ebenfalls wasser- und gasdicht herzustellen.
- Die voranstehenden Hinweise betreffen auch nennenswert tief in den Untergrund einbindende begehbare Schachtbauwerke (z.B. zur Brauchwassergewinnung) oder sonstige nicht die voranstehenden Anforderungen an die Abdichtung erfüllende Einbauten im Untergrund. Hier sind entsprechende Sicherheits- und Schutzmaßnahmen zu beachten.

15.4. Bergbau

Das Plangebiet wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert, innerhalb denen Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage sowie den Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten ist aufgrund unvollständiger Unterlagen nicht bestimmbar. 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.

15.5. Oberbodenschutz

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Eine Überdeckung des Bodens mit sonstigem Material ist untersagt. Abgeschobener Boden ist - bis zur Wiederverwertung - in Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen (vgl. § 202 BauGB).

15.6. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird empfohlen. Die Möglichkeiten der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind im Bauantragsverfahren zu prüfen.

15.7. Sichtfelder

Im Bereich der K 21 sind die entsprechenden Sichtfelder (siehe Planzeichnung) freizuhalten.

15.8. Schutz von Bäumen

In jeder Phase einer Baudurchführung sind zu erhaltende Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend anzuwenden und einzuhalten.

15.9. Hinweise zur Vermeidung von haftungsrelevanten Umweltschäden

Die Verletzung oder Tötung geschützter Tierarten oder die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ein haftungsrelevanter Straftatbestand nach Umweltschadensgesetz sein.

Daher sind Baumfällungen und Gebüschrodungen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Der Abbruch von Bestandsgebäuden sollte aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes ebenfalls im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar vorgenommen werden. Bei Abbruchmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine geschützten Arten in den betreffenden Gehölzen vorhanden sind. Gegebenenfalls sind Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen.

15.10. Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen entlang des Deutergrabens (10 m Breite auf jeder Seite) ist gemäß § 23 HWG von Nebenanlagen freizuhalten.

15.11. Schutzstreifen Gasleitungen

Entlang der beiden Ferngasleitungen ist ein jeweils 8m breiter Schutzstreifen freizuhalten. Der Leitungsbetreiber ist bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit entsprechende Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

16. Bodenordnung

Die durch ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung entstandene Parzellenstruktur ist für die Entwicklung eines Wohngebietes ungeeignet. Zur Umsetzung des Planungskonzepts ist ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen, welches eine Neuordnung der Grundstücke zur Folge haben soll.

17. Flächenstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	17,49 ha	100 %
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet	10,45 ha	59,74 %
Summe Öffentliche Verkehrsflächen	2,85 ha	16,31 %
davon Straßenverkehrsflächen	0,77 ha	4,42 %
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2,15 ha	11,89 %
Private Verkehrsflächen	0,04 ha	0,25 %
Öffentliche Grünflächen	3,96 ha	22,63 %
Öffentliche Wasserflächen	0,18 ha	1,05 %
Versorgungsflächen	0,01 ha	0,01 %
Erwartete Wohneinheiten	ca. 400 WE	

18. Kosten der Gemeinde

Der Gemeinde entstehen Planungs- und Erschließungskosten (u.a. auch für die archäologischen Untersuchungen sowie den naturschutzrechtlichen Ausgleich).

Ein Teil der Grundstücke sind städtische Grundstücke, deren Entwicklung und Veräußerung der Gemeinde finanziell positiv zugute kommen kann.

19. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.02.2016 (Vorlage MV/437/2016). Dieser Beschluss ist ortsüblich am 09.04.2016 bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.04.2016 bis einschließlich dem 06.05.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2016 bis einschließlich dem 06.05.2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich dem 07.04.2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis einschließlich den 27.03.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

Anhang 1:

Verwendete Gutachten, Karten, Planungen, Informationen

Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regionalverband Frankfurt RheinMain, 2011.

Lärmkartierung Hessen 2012 (2 Stufe der Umgebungslärmkartierung) - Daten- und Kartendienst des HLUg (Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie)

Landschaftsplan der Stadt Bad Nauheim, 2004

Bodenkarte von Hessen 1:50.000, L5718 Friedberg, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2007

Geologische Karte von Hessen, 1:25.000, Blatt Nr. 5618 Friedberg, Wiesbaden 1976

Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300.000, digitale Ausgabe 2007, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden

Bodenschutz in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011

Bodenviewer Land Hessen; abgerufen am 16.03.2016 unter der Adresse: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

DenkmalxWeb, Kulturdenkmäler in Hessen, <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, abgerufen am 16. März 2016

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bad Nauheim Süd“, Franz - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 2017

Kulturlandschaftskataster, Internetpräsenz, abgerufen beim RVFRM am 17. März 2016

Geomagnetische Untersuchungen im Baugebiet „Bad Nauheim Süd“ nach archäologischen Resten, Messbericht (Prospektion), GGU Karlsruhe, 2016

Klimafunktionskarte Hessen, Klimafunktionskarte Hessen, Fachgebiet Umweltmeteorologie, Universität Kassel, Prof. Dr. Lutz Katzschner, Stand: 2003

Umweltbericht zum RegFNP 2010, Regionalverband Frankfurt RheinMain, 2011

Verkehrsentwicklungsplan Bad Nauheim, Ergebnisbericht, Stadt Bad Nauheim, 2015

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Bad Nauheim Süd“ in Bad Nauheim, Bericht-Nr.: P16-036/E4, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern 24.08.2016

Baugrunderkundung, hydrogeologisches Gutachten B-Plan Bad Nauheim Süd, Projekt 16127701, Dr. Hug Geoconsult, 08.08.2016

Umwelttechnische Erkundungen zu möglichen Kohlendioxidaustritten aus dem Grundwasser, Projekt 16449001, Dr Hug Geoconsult, 21.12.2016

Fachgutachten Verkehr Bebauungsplan Nr. 66 „Bad Nauheim Süd“ – Schlussbericht; Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 29.09.2016

Umweltbericht einschl. Grünordnungsplanung, Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Prüfung, Dittmann + Komplizen, 13.04.2017

Anhang 2:

Liste der Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Nauheim	10	15/2 tlw.
Bad Nauheim	10	15/3
Bad Nauheim	10	18/3
Bad Nauheim	10	35/1
Bad Nauheim	10	42/1
Bad Nauheim	10	43
Bad Nauheim	10	44
Bad Nauheim	10	45
Bad Nauheim	10	46
Bad Nauheim	10	47
Bad Nauheim	10	48/1
Bad Nauheim	10	51
Bad Nauheim	10	52/1
Bad Nauheim	10	53/1
Bad Nauheim	10	54/1
Bad Nauheim	10	54/2
Bad Nauheim	10	55
Bad Nauheim	10	56
Bad Nauheim	10	57
Bad Nauheim	10	58
Bad Nauheim	10	59
Bad Nauheim	10	60
Bad Nauheim	10	61
Bad Nauheim	10	62
Bad Nauheim	10	63
Bad Nauheim	10	64
Bad Nauheim	10	65
Bad Nauheim	10	66
Bad Nauheim	10	67
Bad Nauheim	10	68
Bad Nauheim	10	69
Bad Nauheim	10	70
Bad Nauheim	10	72
Bad Nauheim	10	73
Bad Nauheim	10	74
Bad Nauheim	10	75
Bad Nauheim	10	76
Bad Nauheim	10	77
Bad Nauheim	10	78/1
Bad Nauheim	10	78/2
Bad Nauheim	10	80/1
Bad Nauheim	10	81
Bad Nauheim	10	82
Bad Nauheim	10	83
Bad Nauheim	10	84
Bad Nauheim	10	531/10 tlw.
Bad Nauheim	10	543/2
Bad Nauheim	10	545/2
Bad Nauheim	10	546
Bad Nauheim	10	547/1 tlw.
Bad Nauheim	10	548
Bad Nauheim	11	88/3
Bad Nauheim	11	133/4 tlw.
Bad Nauheim	11	133/5 tlw.
Bad Nauheim	11	133/6 tlw.
Bad Nauheim	13	41/1
Bad Nauheim	13	42/1
Bad Nauheim	13	43/1
Bad Nauheim	13	441

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Nauheim	13	45
Bad Nauheim	13	46
Bad Nauheim	13	47
Bad Nauheim	13	48
Bad Nauheim	13	49
Bad Nauheim	13	50
Bad Nauheim	13	51
Bad Nauheim	13	52
Bad Nauheim	13	53
Bad Nauheim	13	54
Bad Nauheim	13	55
Bad Nauheim	13	56
Bad Nauheim	13	57/1
Bad Nauheim	13	57/2
Bad Nauheim	13	58
Bad Nauheim	13	59
Bad Nauheim	13	60
Bad Nauheim	13	61
Bad Nauheim	13	62
Bad Nauheim	13	63
Bad Nauheim	13	64
Bad Nauheim	13	65/1
Bad Nauheim	13	66
Bad Nauheim	13	67
Bad Nauheim	13	68
Bad Nauheim	13	69
Bad Nauheim	13	70
Bad Nauheim	13	71
Bad Nauheim	13	72
Bad Nauheim	13	73/1
Bad Nauheim	13	75/2
Bad Nauheim	13	76/1
Bad Nauheim	13	77/1
Bad Nauheim	13	78/1
Bad Nauheim	13	79/1
Bad Nauheim	13	80/1
Bad Nauheim	13	81/1
Bad Nauheim	13	82/1
Bad Nauheim	13	83/1
Bad Nauheim	13	84/1
Bad Nauheim	13	85/1
Bad Nauheim	13	86/1
Bad Nauheim	13	87/1
Bad Nauheim	13	88/1
Bad Nauheim	13	163/2 tlw.
Bad Nauheim	13	163/3 tlw.
Bad Nauheim	13	163/6 tlw.
Bad Nauheim	13	163/10 tlw.
Bad Nauheim	13	163/11 tlw.
Bad Nauheim	13	163/13 tlw.
Bad Nauheim	13	172/1
Bad Nauheim	13	172/2
Bad Nauheim	13	173
Bad Nauheim	13	174/3
Bad Nauheim	13	175/3
Bad Nauheim	13	176/1
Bad Nauheim	13	182
Bad Nauheim	13	183/1
Bad Nauheim	14	132/48 tlw.