

# Stadt Bad Nauheim

## Vorhaben- und Erschließungsplan zur 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Taubenbaum“ (An der Birkenkaute)

Stand: 24. November 2022

### Vorhabenträger:

Parkside Plaza GmbH & Co. KG  
Auf dem Hohenstein 1  
61231 Bad Nauheim



### Entwurfsverfasser / Entwickler:

Dexturis-Bau GmbH  
Auf dem Hohenstein 1  
61231 Bad Nauheim




### Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der vorliegende Planinhalt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Jan. 2023 übereinstimmt.  
Gemäß § 12.Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24. Nov. 2022 Bestandteil der 5. vorhabenbezogenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Taubenbaum“.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 15. Feb. 2023



  
Klaus Kreß  
(Bürgermeister)

## **Projektbeschreibung & Versorgung:**

### **1. Vorbemerkung**

Die Vorhabenträgerin „Parkside Plaza“ möchte das eigene ca. 6.900 m<sup>2</sup> große Grundstück der „Birkenkaute Nr. 6“ neu entwickeln. Im Vorhabengebiet ist vorgesehen die bestehenden Gebäude abzureißen und ein Ensemble von sechs Gebäuden zu errichten. Geplant ist eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen entsprechend der Baunutzungskategorie „Mischgebiet“. Das Mischungsverhältnis soll ca. 50 % / 50 % sein und so auch im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag als Zielvorgabe vereinbart werden.

### **2. Bestandsituation**

Im Plangebiet befinden sich ehemals gewerblich genutzte Gebäude mit großen Hallen. Die Gebäude werden zur Zeit der Stadt Bad Nauheim von der Vorhabenträgerin kostenlos als Notunterkunft für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine zur Verfügung gestellt.

Die Freiflächen sind mit Rasen, Bäumen und Sträuchern begrünt.

### **3. Baubeschreibung und verkehrliche Erschließung**

Die Höhenentwicklung der Baukörper sieht eine Staffelung von vier Geschossen zu drei Geschossen vor. In den westlichen Teilbereichen 2 und 4 ist eine dreigeschossige Bebauung ohne Staffelgeschosse und in den anderen Teilbereichen 1, 3, 5 und 6 werden vier Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse vorgesehen. Alle Gebäude sind mit begrünten Flachdächern geplant.

Die Außenwandflächen der geplanten Gebäude werden in massiver Bauweise in hellen Farbtönen ausgeführt. Teile der WDVS-Fassade werden horizontal farblich gegliedert.

Energetisch plant der Projektentwickler ein sehr modernes und klimafreundliches Projekt mit einem KfW 40 Standard zu errichten. Dies wird durch Fotovoltaikanlagen auf den Dächern, energieeffiziente Beheizung und einem hohen Dämmstandard erreicht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. In der geplanten Tiefgarage sind 100 Stellplätze und auf den oberirdischen Flächen sind 16 Parkplätze geplant. Auf dem Grundstück der Parkside Plaza werden an der Straße „An der Birkenkaute“ vier öffentliche Stellplätze hergestellt und der Stadt Bad Nauheim kostenfrei übereignet. Diese sollen sowohl als Besucherstellplätze für das Vorhabengrundstück dienen, aber auch weiteren Parkraum für die benachbarte Bebauung, insbesondere für das vorhandene Sportstudio ermöglichen und auch Besuchern des Goldsteinparks zur Verfügung stehen. Vom Projektentwickler ist angedacht auf diesen neuen öffentlichen Stellplätzen E-Ladestellen für Autos zu bauen, um die im Gebiet aktuell noch fehlende Infrastruktur für E-Ladestellen zu schaffen.

Um einem nachhaltigen und lebenswerten Quartier mit grünen und autofreien Zonen Rechnung zu tragen, wird der ruhende Verkehr größtenteils in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Dies ermöglicht eine sehr hohe Außenraum- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers. Bis auf das südliche Gebäude werden alle Gebäude mit der Tiefgarage unterbaut. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von Nordwesten her. Zusätzlich sind sowohl für die gewerbliche als auch für die Wohnnutzung oberirdische Stellplätze geplant und in das grüne Gesamtkonzept integriert. In der Tiefgarage werden umfangreiche E-Ladestellen für Autos vorgesehen und über ein Lastmanagement miteinander verbunden. Das System wird so intelligent aufgebaut, das bis zu 100 % der Stellplätze für E-Ladestellen nachgerüstet werden können.

Zahlreiche Fahrradstellplätze in den Gebäuden und im Außenbereich, unterstützt durch Ladestellen für E-Bikes und von den Bewohnern kostenlos nutzbare Räder / Lastenräder sollen zusätzlich auf eine Reduzierung des Autoverkehrs hinwirken. Ebenso ist ein Carsharing-System angedacht.

Eine entsprechende Begrünung und Außengestaltung schafft eine parkähnliche Wohnsituation. Der innere Bereich des Ensembles ist autofrei, eine fußläufige Durchwegung des Gebiets sowie die notwendige Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr mit den zugehörigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind jedoch gewährleistet. Aus dem Gebiet gelangt man auf kurzem Weg zum Goldsteinpark. Daher rührt auch der Name des Projekts „Parkside Plaza“.

#### **4. Technische Infrastruktur**

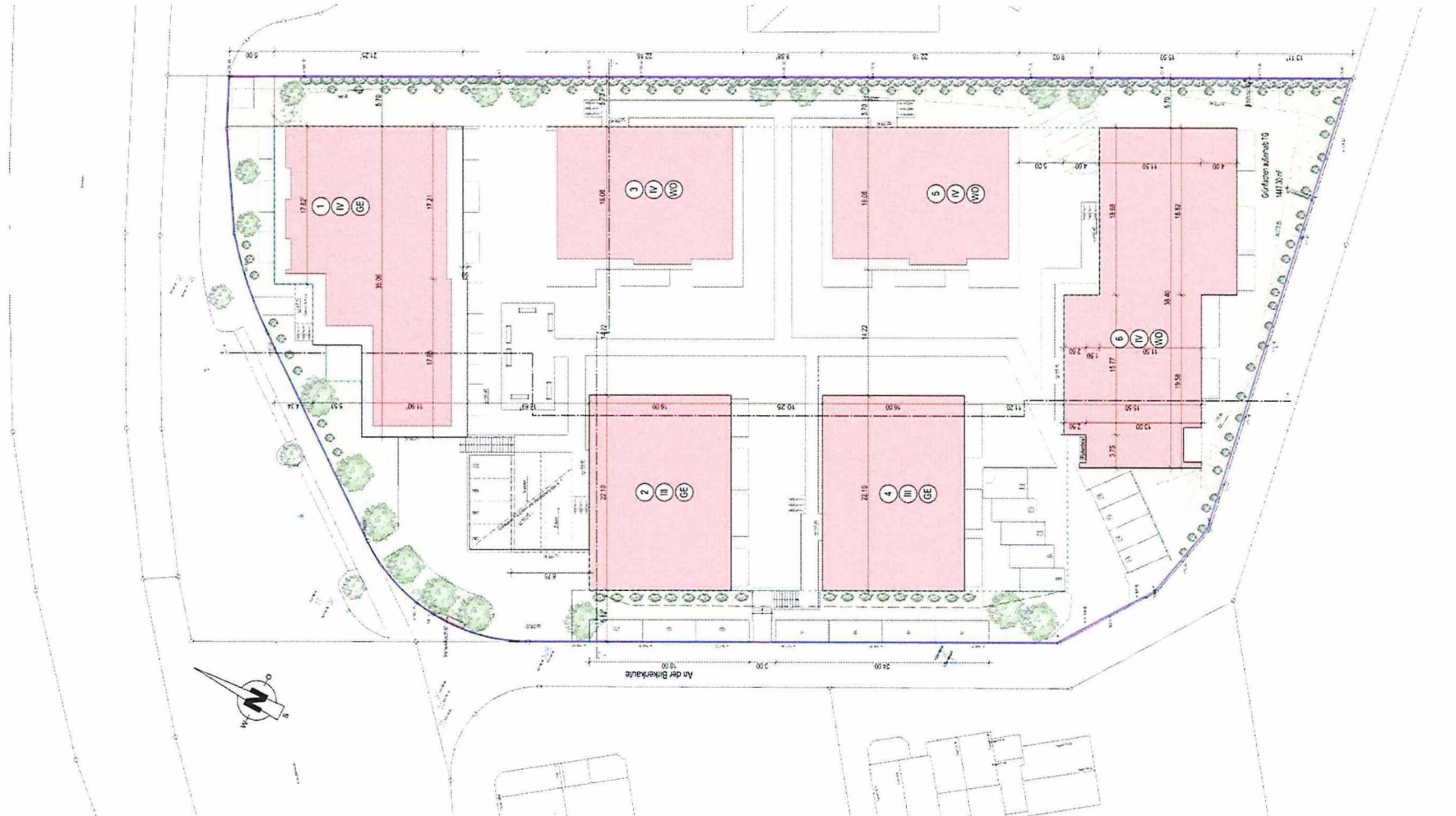
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Bad Nauheim.

Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

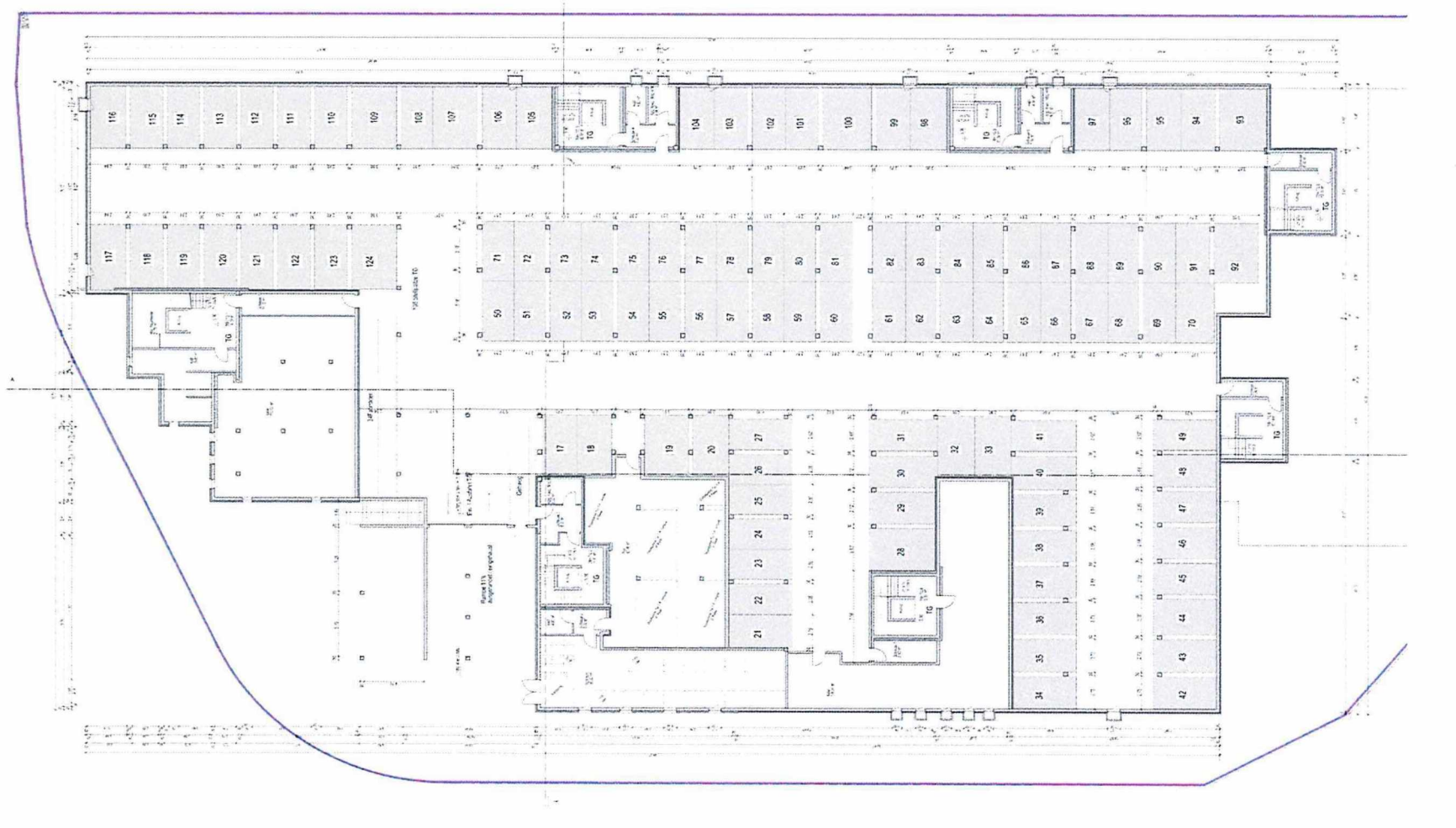
Strom, Telekom und Glasfaser kann ausgehend von der Straße An der Birkenkaute erfolgen

Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen, die durch die Fotovoltaik gespeist werden.

# Freiflächen- und Erschließungsplan

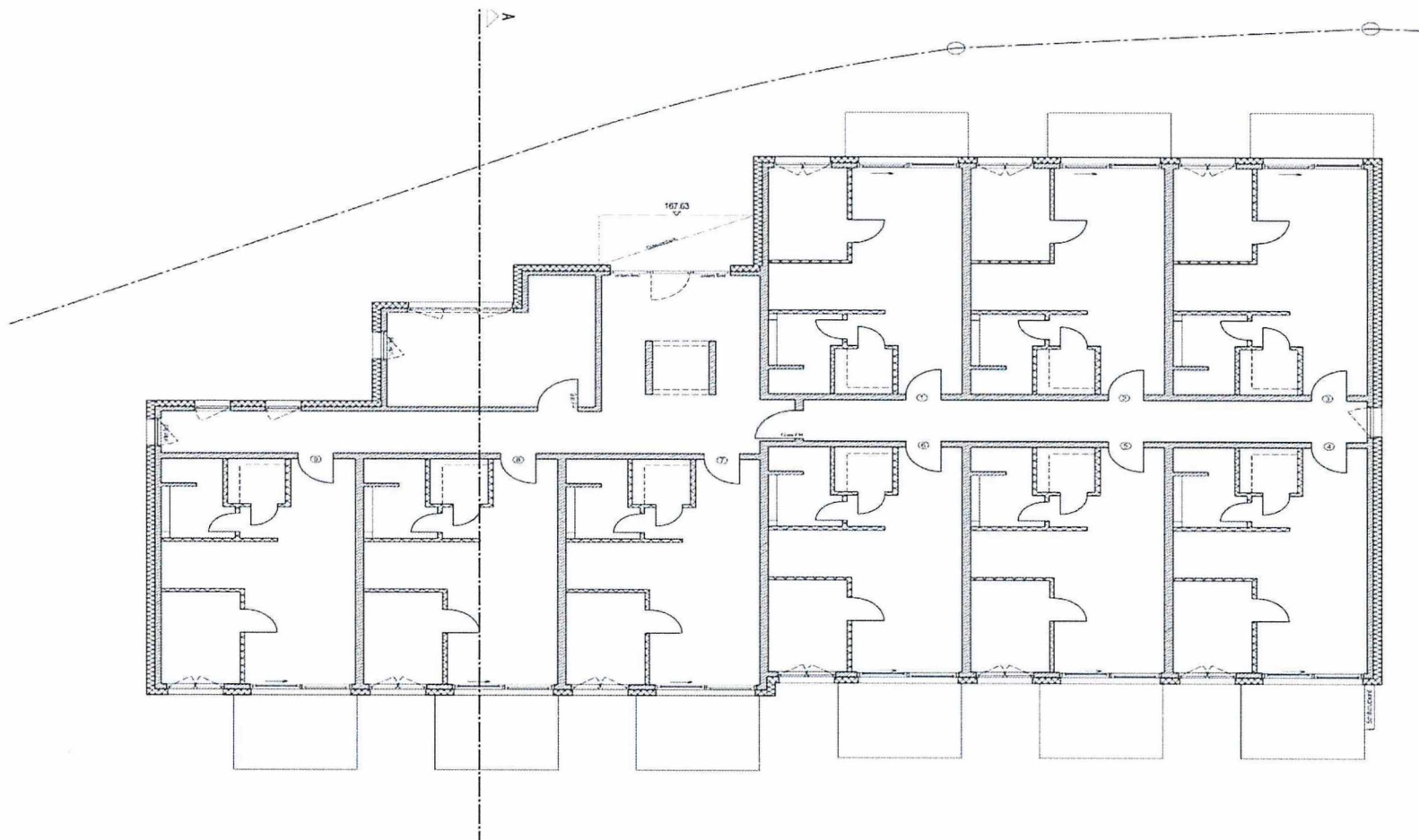


## Tiefgarage

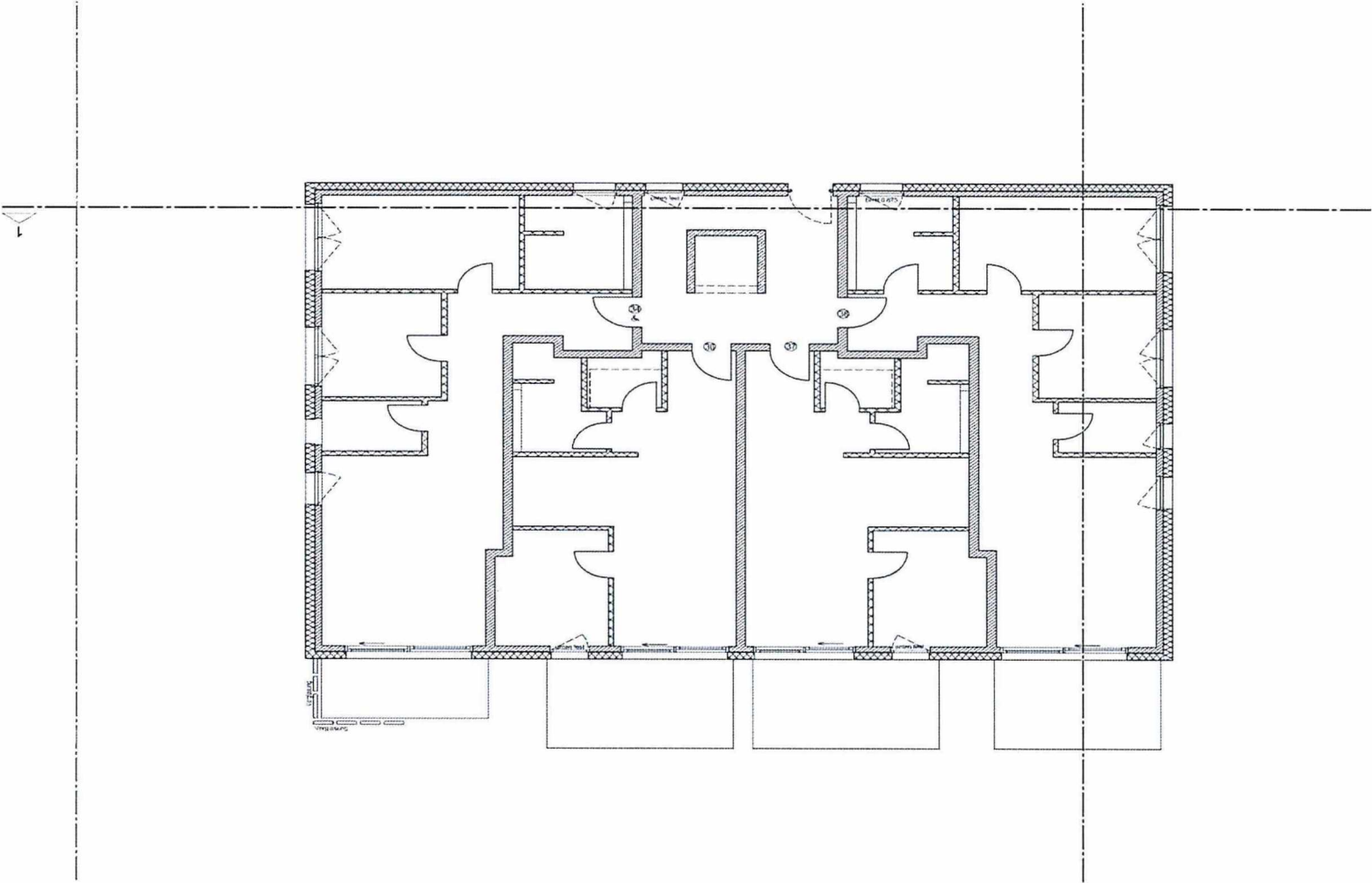


## Grundrisse

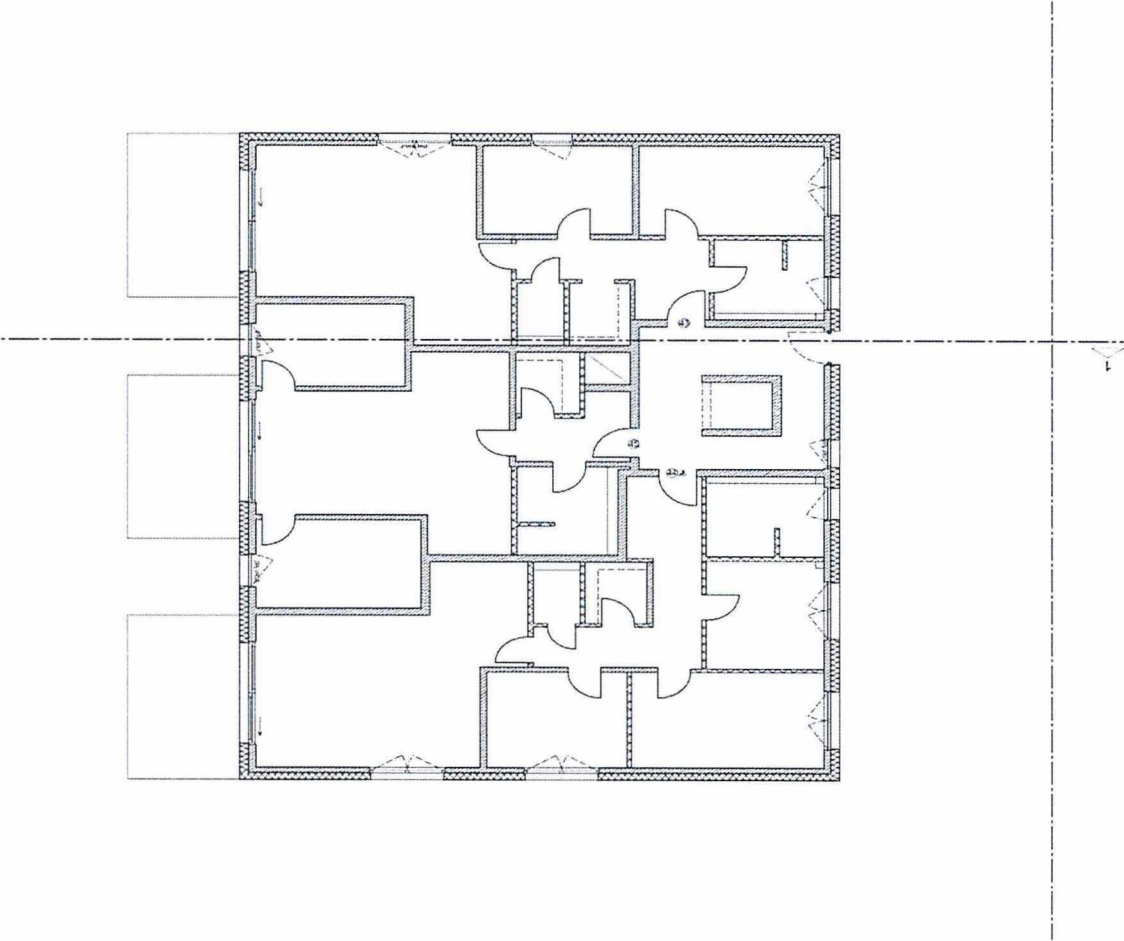
*Haus 1 (Erdgeschoss als Regelgeschoss)*



Haus 2 (Erdgeschoss als Regelgeschoss)

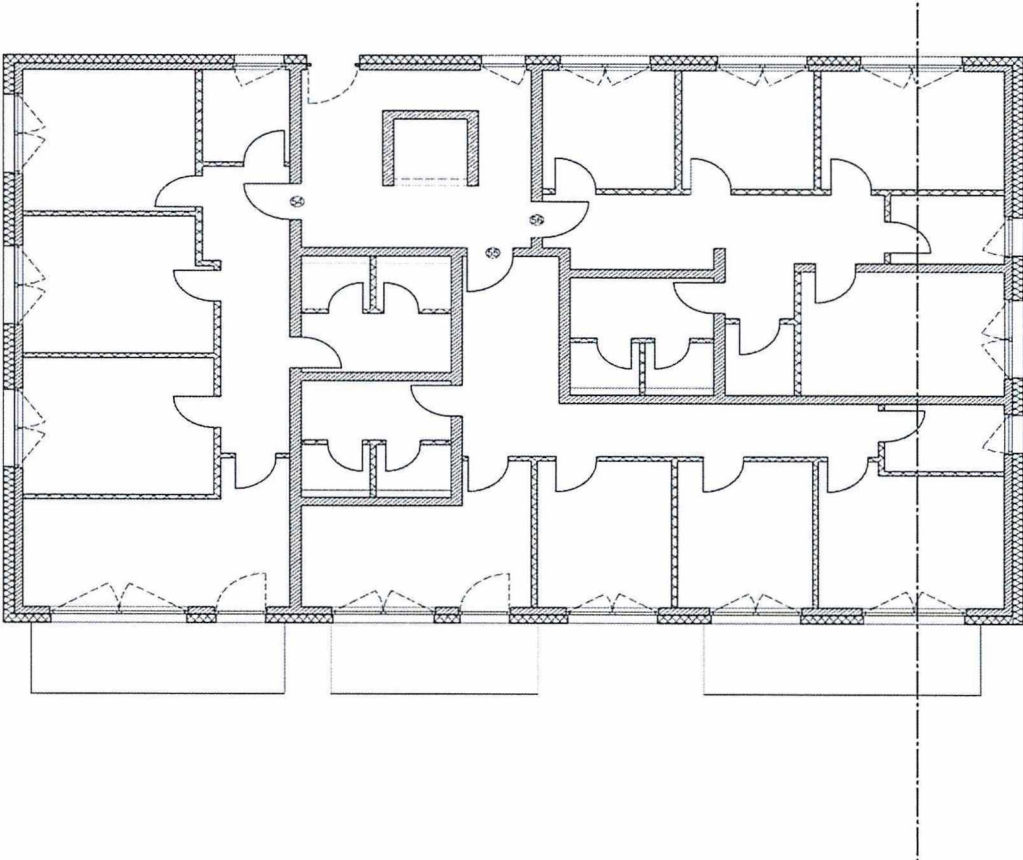


Haus 3 (Erdgeschoss als Regelgeschoss)

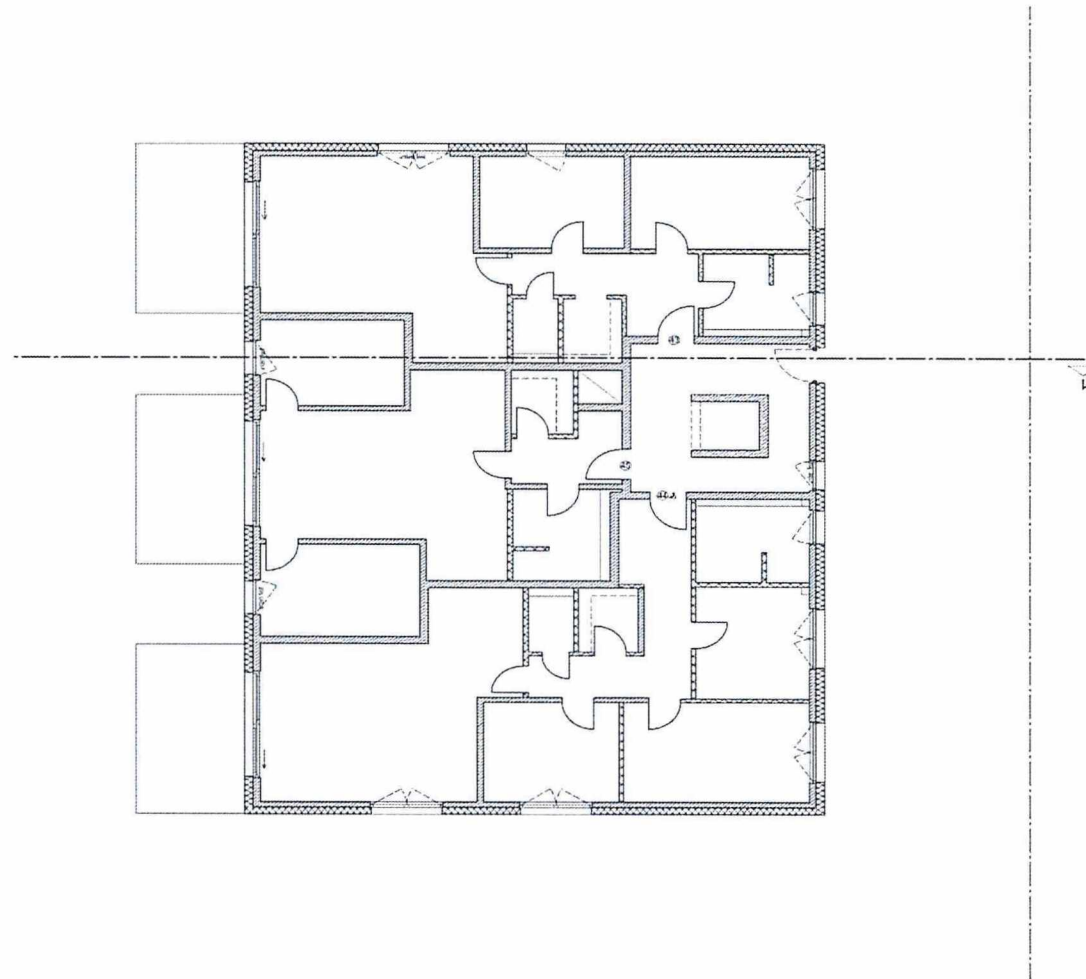




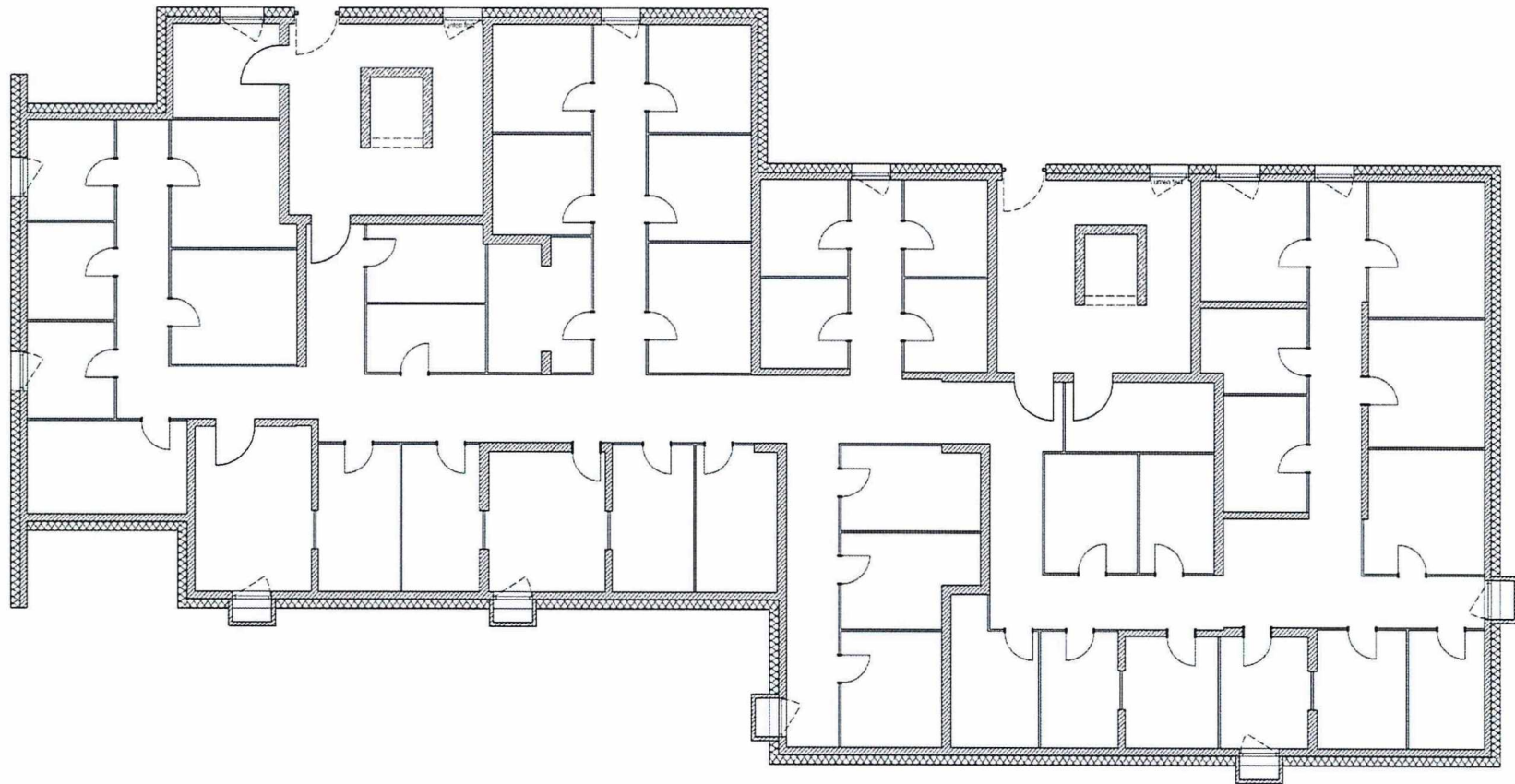
*Haus 4 (Erdgeschoss als Regelgeschoss)*



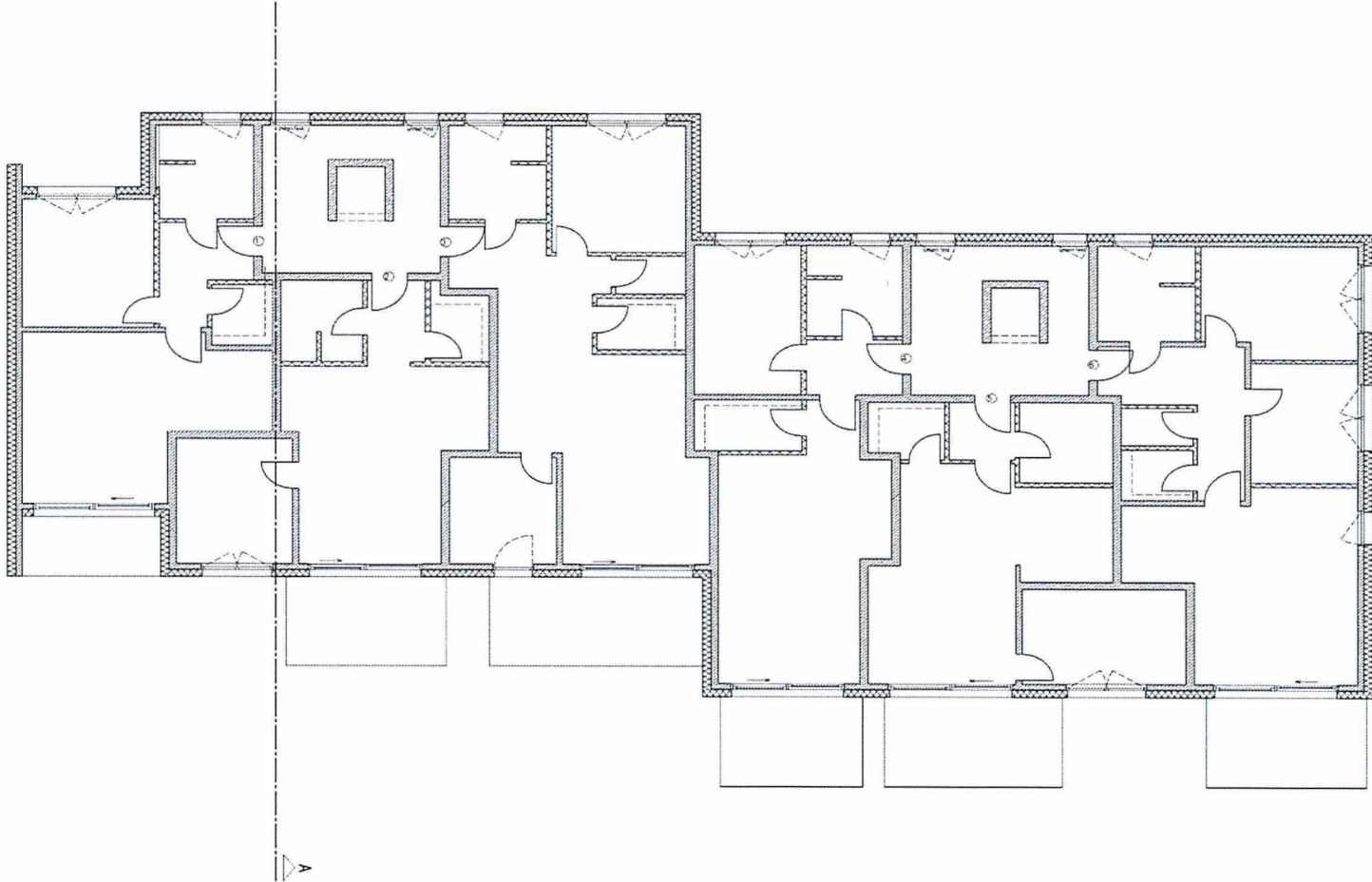
*Haus 5 (Erdgeschoss als Regelgeschoss)*



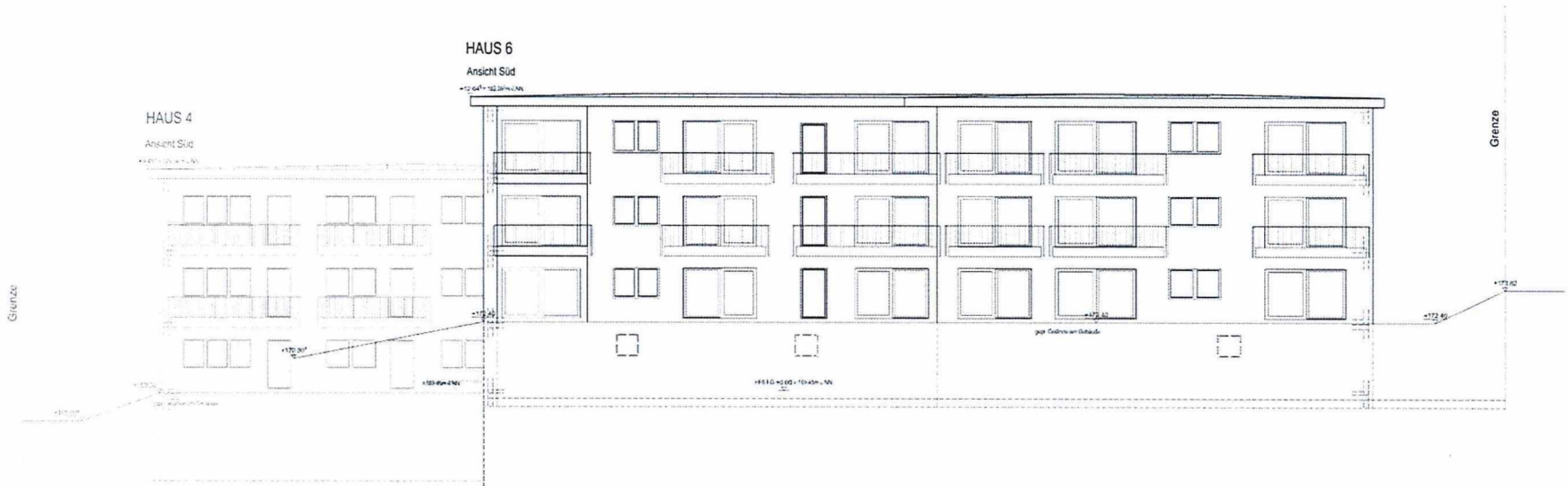
*Haus 6 EG (Im Erdgeschoss befinden sich ausschließlich Abstellräume)*



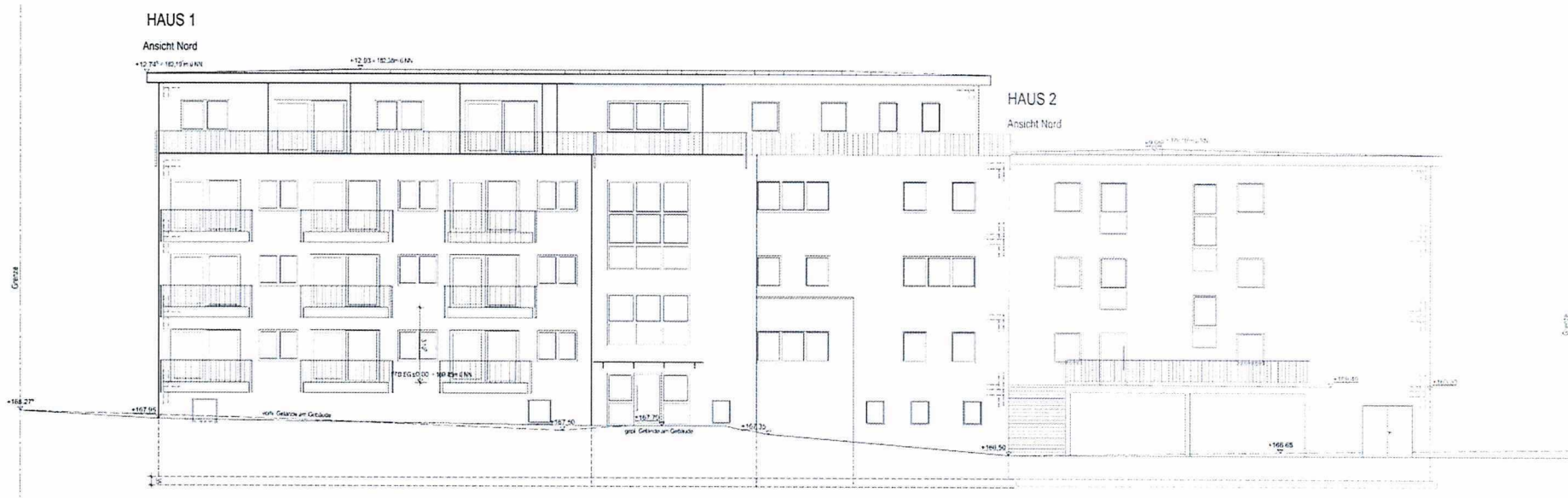
Haus 6 OG (1. Obergeschoss als Regelgeschoss)



## Ansichten (Süd)



**Ansichten (Nord)**



## Ansichten (Ost)



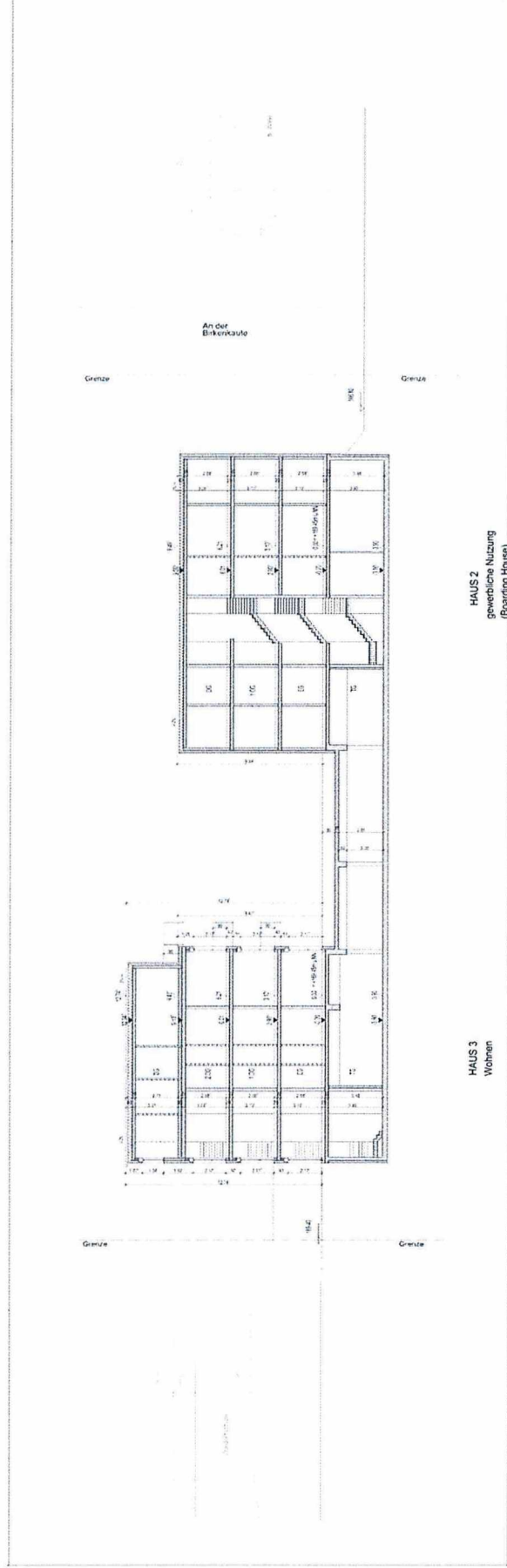
## Ansichten (West)



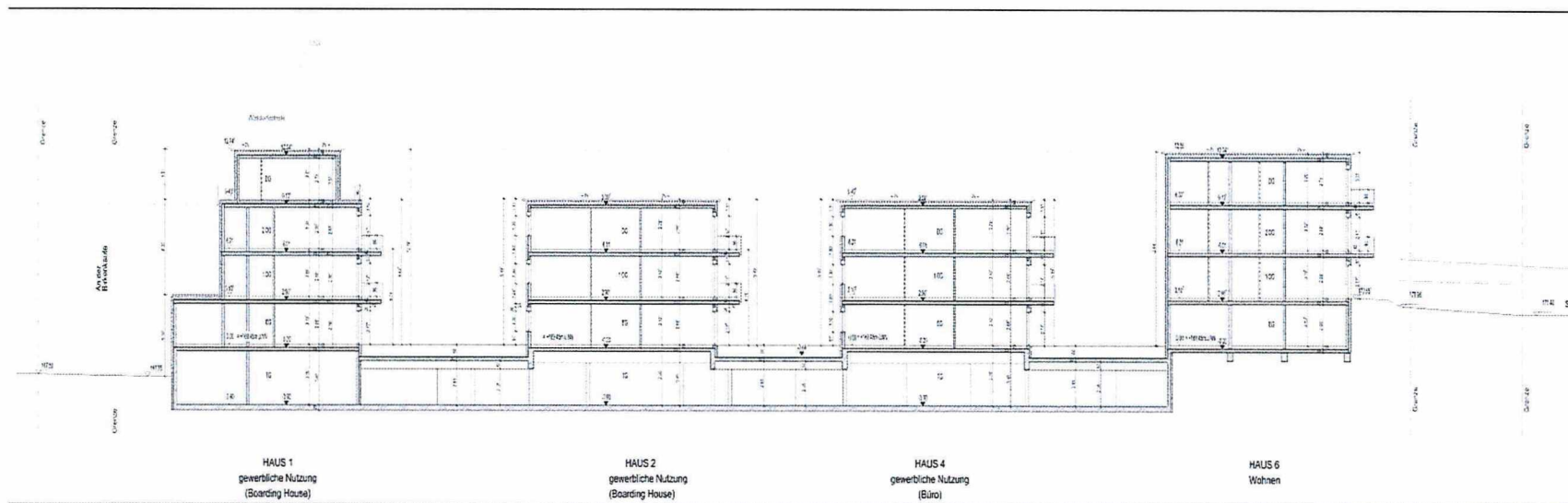


# Schnitte

## Schnitt Haus 3 - Haus 2



## Schnitt Haus 1,2, 4 und 6



## Visualisierung (Blick Zufahrt)



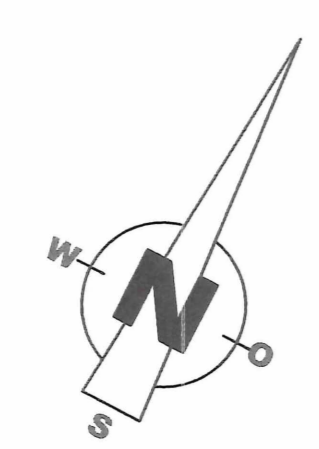
## Visualisierung (Bsp. Haus 2)





LEGENDE:

- Befestigte Flächen:**
- Gebäude
  - Außenkante Tiefgarage
  - Fläche für die Feuerwehr
  - Wege-, Platz- und Stellplatz-Flächen, wasserdurchlässiges Pflaster-System Farbe: Grau-Beige (dunkel)
  - Wege- und Platzflächen, wasserdurchlässiges Pflaster-System Farbe: Grau-Beige (hell)
  - Terrassenbelag (privat), Betonwerksteinplatten
- Rasenflächen:**
- Rasenfläche, intensiv gepflegt mit häufigem Schnitt und niedriger Schnitthöhe von Saatgut einer regionalen Saatgutmischung
- Vegetationsflächen:**
- Dachbegrünung (TG-Ein-/Ausfahrt / Carport) extensive Begrünung gem. Textteil zum Bebauungsplan, Teil I., Nr. 10.3
  - Vegetationsfläche / -rabatte Anpflanzen Bodendecker, Arten:
    - Vinca major 'Alba' (Großblätt. Immergrün) mit Topfballen 15 St./m<sup>2</sup>
    - Pachysandra terminalis (Dickmännchen) mit Topfballen 8-12 St./m<sup>2</sup>
  - (Formschnitt-)Hecke aus heimischen Gehölzen (z.B. wintergrüner Liguster)
  - Staudenmischungen z.B. bestehend aus:
    - Blütschleier (Bernburger Mischung, sonnige & trockene Standorte)
    - Blütsäuber (Valkhöfheimer Mischung; sonnig)
    - Präriemorgen (Weinheimer Mischung; trockener & vollsonniger Standort)
    - Präriessommer (Weinheimer Mischung; nicht zu trockene Böden, sonnig)
    - Schattensäuber (frische Böden, halbschattiger Standort)
    - Sommernachtstraum (Waldenswiler Mischung; frische Böden, sonniger Standort)
- Bepflanzung:**
- Anpflanzung Gehölze, Artenauswahl gem. Textteil zum Bebauungsplan, Teil IV., Nr. 7
- großkronige Arten:**
- Ap Acer platanoides (Spitzahorn)
  - Tc Tilia cordata (Winterlinde)
- kleinkronige Arten:**
- Ac Acer campestre (Feldahorn)
  - Tp Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
  - Pa Prunus avium (Vogelkirsche)
- Solitiergehölze / Sträucher:**
- Am Amelanchier lamarckii, Hochstamm (Felsenbirne)
- Anpflanzung Sträucher, Qualität: verpflanzte Sträucher im Container, Artenauswahl gem. Textteil zum Bebauungsplan, Teil IV., Nr. 7**
- Mögliche Arten:**
- Cornus kousa (Hartriegel)
  - Deutzia magnifica (Deutzie)
  - Ligustrum vulgare (wintergrüner Liguster/ Rainweide)
  - Lonicera (Heckenkirsche, gering giftige Frucht)
  - Sorbaria sorbifolia (Fiederspiere)
  - Spiraea vanhouttei (Prachspiere)
  - Viburnum (Schneeball)
- Ausstattung:**
- Steinwand (L-Winkel)
  - Sitzbänke, Betonbank mit Holzauflagen, teilweise mit Rückenlehne versehen
  - erhöhtes Wasserelement / Wasserspiel aus Aluminium (ca. 200x60x40cm, ab OK Plattenbelag), Fa. Slink
  - feststehende robuste Sonnenliegen aus Holz z.B. Drehliege, Fa. Michow & Sohn
  - Sichtschutz-/Kunst-Wand, ggf. beleuchtet, OK ca. +1.80 - 2.00m ab OK Plattenbelag
  - Stein-Podeste mit Leuchtelementen (insektenfreundliche Leuchtmittel gem. Textteil zum Bebauungsplan, Teil IV., Nr. 6)
  - Fahrradstellplatz / Fahrradbügel z.B. Fahrradgeländer Erfurt, Fa. Michow & Sohn



Bauherr:	Parkside Plaza GmbH & Co.KG Auf dem Hohenstein 1, 61231 Bad Nauheim		
Projekt:	Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage An der Birkenkaute 6, 61231 Bad Nauheim		
Enthalt:	Entwurfsplan Freiflächen		
Maßstab:	1:200	Bearbeiter:	Proj.Nr.: 1000086
Datum:	22.09.2022	A1	Plan Nr.: 04-000