



BAD NAUHEIM
Die Gesundheitsstadt

Bebauungsplan Nr. 67 **„Goldsteinpark“**

Begründung



Dezember 2019

Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung
Parkstraße 36-38
61231 Bad Nauheim

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2	ZUM VERFAHREN	1
3	GELTUNGSBEREICH	2
4	SITUATION – BESTANDSBESCHREIBUNG	3
5	PLANUNGSKONZEPT	4
6	PLANUNGSRECHT	6
6.1	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG	6
6.2	REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
7	DENKMALSCHUTZ	8
8	IMMISSIONSSCHUTZ	9
9	UMWELT, NATUR UND HEILQUELLENSCHUTZ	9
9.1	LAGE, GEOLOGIE UND NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG DES PLANGEBIETES	9
9.2	RELIEF UND BODEN	9
9.3	BESTANDSSITUATION.....	10
9.4	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	10
9.5	ARTENSCHUTZ	10
9.6	BODENSCHUTZ.....	11
9.7	HEILQUELLENSCHUTZ	11
9.8	GEWÄSSERSCHUTZ / ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	11
10	BESTAND UND BEWERTUNG DER NATURRAUMPOTENZIALE	11
11	VERKEHR, VER-/ENTSORGUNG	11
12	INHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
12.1	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
12.2	BAUWEISE.....	12
12.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	12
12.4	STELLPLÄTZE UND GARAGEN	12
12.5	FLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK „GREIFVOGELPARK“	13
12.6	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK.....	13
12.7	GRÜNFLÄCHEN.....	13
12.8	WALDFLÄCHEN.....	13
12.9	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	14
12.10	ZUORDNUNG VON FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH.....	14
12.11	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
12.12	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE.....	15
13	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
14	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	15
15	BODENORDNUNG / KOSTEN	16
16	FLÄCHENBILANZ	16
17	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelt) mit Luftbild (ohne Maßstab)	2
Abbildung 2: Entwicklungskonzept Greifvogelpark (unmaßstäblich)	5
Abbildung 3: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 31.12.2013) mit Lage des Änderungsbereichs (roter Kreis); ohne Maßstab	6
Abbildung 4: Abgrenzung Gesamtanlage "Goldsteinpark" (Grünfläche)	8

1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Neben dem Kurpark bildet der Goldsteinpark den zweiten Kernbereich der Landesgartenschau 2010 in Bad Nauheim. Hier wurde neben einer Grünfläche / Parkanlage u.a. das Gartenforum errichtet. Nach der Landesgartenschau wurde das Gebäude von Natur- und Umweltschutzgruppen sowie von Vereinen genutzt. Derzeit wird das Gebäude (ehemals Gartenforum) von „KIKS UP“ genutzt.

Das ehemals verwilderte Goldsteinwäldchen verwandelte sich anlässlich der 4. Hessischen Landesgartenschau 2010 in eine reizvolle Grünlandschaft aus Wald- und Wiesenarealen. Im Rahmen der Landesgartenschau richtete ein Falkner temporär im Goldsteinpark eine Falknerei ein. Nachdem die Falknerei zwischenzeitlich in Wisselsheim untergebracht wurde, möchte der Betreiber im Goldsteinpark fest ansässig werden und dort einen Greifvogelpark errichten, der der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll.

Um die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet anzubieten, soll ein öffentlicher Parkplatz sowie eine Fläche für private Stellplätze auf der bestehenden Schotterfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Grundlage des Nutzungskonzeptes für den Goldsteinpark sind daher folgende Nutzungen geplant:

- Greifvogelpark innerhalb einer Fläche von insgesamt ca. 3.800 m²
- Öffentlicher Parkplatz mit insgesamt 573 m²
- Fläche für private Stellplätze mit insgesamt ca. 135 m²

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplanten Nutzungen eines Greifvogelparks sowie eines Parkplatzes sind demnach bisher nicht zulässig. Um die genannten Projekte zu ermöglichen, ist es daher notwendig, das erforderliche Baurecht hierfür zu schaffen.

Ziel der Planung ist es, die neuen Nutzungen in die vorhandene städtische Parkstruktur zu integrieren und damit den Goldsteinpark als Freizeit- und Erholungspark aufzuwerten.

2 ZUM VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung ist am 25. Februar 2016 erfolgt.

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss war ein Nutzungskonzept, das neben den oben genannten Nutzungen zusätzlich eine Skateranlage vorsah.

Der Aufstellungsbeschluss ist in der Wetterauer Zeitung am 22. Juni 2016 bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 27. Juni 2016 bis einschließlich 22. Juli 2016 durchgeführt. Die entsprechende Bekanntmachung in der Wetterauer Zeitung ist am 25. Juni 2016 erfolgt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden wurde die Planung im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert:

- Auf die bisher zusätzlich geplante Nutzung einer Skateranlage wird verzichtet
- Der Standort des Greifvogelparks wurde von seinem bisherigen Standort (im Goldsteinwäldchen) auf den neuen Standort in der Schwarzdornfläche oberhalb des ursprünglichen Standortes der Skateranlage verschoben.

- Der Geltungsbereich wurde entsprechend der aktuellen Planung reduziert.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt vom 15.10. bis einschließlich 15.11.2019. Die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die anerkannten Naturschutzverbände werden parallel mit Schreiben vom 08.10.2019 beteiligt.

Der Bebauungsplan wird durch die Stadtverordnetenversammlung am xx.xx.2020 beschlossen, die Rechtskraft tritt mit Bekanntmachung vom xx.xx.2020 in der Wetterauer Zeitung ein.

3 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt innerhalb des Goldsteinparks nordöstlich des Bahnhofes von Bad Nauheim und enthält die bestehende geschotterte Fläche, die zur Zeit bereits als Stellplatz genutzt wird sowie die Schwarzdornfläche oberhalb dieser Fläche.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Am Taubenbaum“ an und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,3 ha. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

Der Bereich liegt in der Gemarkung Bad Nauheim, in Flur 4, und beinhaltet die städtischen Grundstücke 83/13 (teilweise) und 83/18 (teilweise).

Im Folgenden ist das Plangebiet zeichnerisch wiedergegeben:



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarz gestrichelt) mit Luftbild (ohne Maßstab)

4 SITUATION – BESTANDSBESCHREIBUNG

Nutzungen

Im Rahmen der 4. Hessischen Landesgartenschau 2010 wurde das ehemals verwilderte Goldsteinwäldchen in eine reizvolle Grünlandschaft aus Wald- und Wiesenarealen umgewandelt. Die Nutzungsstruktur wird neben großen Freiflächen für Open-Air-Veranstaltungen und Rasen für Sport und Spiel durch Waldflächen charakterisiert.

Weiterhin ist der Goldsteinpark Bestandteil der „Landschaftsbrücke“ - vom Johannisberg zum Kurpark über den Goldstein zur Wetter. Er verbindet die Quartiere der Stadt mit der umgebenden Landschaft. Auch liegt sein besonderer Reiz in dem Wechselspiel zwischen offenen Wiesenflächen und naturbelassenem Wald.

Im Gegensatz zum Kurpark besitzt der Goldsteinpark das Image eines Aktivparks für die Kernstadt, auch mit Anziehungspunkt für Nutzer von außen. Er wird gezielt von Besuchern und Gruppen aufgesucht, die die angebotenen Inhalte nutzen.

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich das Bestandsgebäude des „KIKS UP“ sowie ein kleines Nebengebäude. Im nördlichen Bereich befindet sich eine geschotterte Fläche, die derzeit teilweise als Parkplatzfläche für das „KIKS UP“-Gebäude und bei Veranstaltungen genutzt wird.



Foto 1: Geschotterte Fläche – Teilfläche Blickrichtung KIKS UP Gebäude



Foto 2: Geschotterte Fläche - Teilfläche Parkplatz in Richtung Gewerbegebiet

Lage

Das Plangebiet liegt zentral im Goldsteinpark und grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Am Taubenbaum“ an. Östlich des Gebietes befinden sich Waldflächen, im Westen und Süden grenzen im Rahmen der Landesgartenschau errichtete Grünflächen / Parkanlagen an.

Verkehr

Das Gebiet liegt nordöstlich vom Bahnhof der Stadt Bad Nauheim und ist daher gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Derzeit besteht eine geschotterte Stellplatzfläche, die über die bestehende Zufahrt über die „An der Birkenkaute“ im Norden an das Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Mit der Aufnahme der beabsichtigten Nutzung ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer nur unwesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf der Zufahrt zum Parkplatz zu rechnen. Verkehrsbedingte Schadstoff- oder Lärmbelastungen sind als vernachlässigbar gering zu bewerten.

5 PLANUNGSKONZEPT

Das Nutzungskonzept für den Goldsteinpark sieht im Wesentlichen folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vor:

Errichtung eines Greifvogelparks innerhalb der Schwarzdornfläche

Der geplante Standort des Greifvogelparks liegt oberhalb der geschotterten Fläche (Parkplatzfläche) und umfasst ca. 3.800 m². Diese Fläche beinhaltet jedoch einen umlaufenden Saum von Schwarzdorn, der als Einfriedung in einer Breite von mindestens 4 m erhalten werden soll. Die für die Nutzung erforderliche Grundfläche für bauliche Anlagen (Hütte, Volieren, Wege und Platzbereich) umfasst ca. 800 m².

Der bestehende Schwarzdorn wird innerhalb der Fläche soweit erforderlich entfernt.

Der Greifvogelpark wird durch einen breiten Saum des Schwarzdornes sowie einen integrierten Maschendrahtzaun eingefriedet.

Die bestehenden Sanitäreanlagen im östlichen Bereich des Parkplatzes können von den Besuchern des Greifvogelparks mit genutzt werden. Hier besteht auch die Möglichkeit einer Frischwasserentnahme.

Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Veterinärwesen, Infektions- und Verbraucherschutz des Wetteraukreises vom 28.10.2019 ist der Anschluss des Greifvogelparks an die Wasserversorgung sowie an das Kanalnetz erforderlich.



Abbildung 2: Entwicklungskonzept Greifvogelpark (unmaßstäblich)

Herstellung von Stellplätzen

Auf der bestehenden Schotterfläche / Parkplatzfläche sollen insgesamt ca. 25 Stellplätze hergestellt bzw. bauplanungsrechtlich gesichert werden. Dabei wird ein Teil der Fläche als Stellplatzfläche ausgewiesen, die dem Greifvogelpark zugeordnet werden. Dies ist erforderlich, um für Veranstaltungen sowie für den Greifvogelpark notwendige Parkmöglichkeiten anzubieten.

6 PLANUNGSRECHT

6.1 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Planungsrechtlich ist der Bereich des Goldsteinparks dem Außenbereich zuzuordnen; die Rechtsgrundlage bildet damit der § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Damit sind im Außenbereich nur Vorhaben zulässig, die der Landwirtschaft dienen, und solche Anlagen, die wegen ihrer Eigenart aus zwingenden Gründen nicht in besiedelte Flächen gehören. Demnach sind der Greifvogelpark und der Parkplatz nach bestehendem Planungsrecht in diesem Bereich nicht zulässig.

6.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Mit Wirkung zum 18. Oktober 2011 ist der REGIONALPLAN SÜDHESSEN / REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010 (REGFNP) für die Stadt Bad Nauheim in Kraft getreten. Er fasst die beiden Planungsebenen des städtischen Flächennutzungsplans und des Regionalplans Südhessen in einem Planwerk zusammen.

Im RegFNP ist das Plangebiet als „Regionaler Grünzug“ sowie als „Vorranggebiet Naturschutz“ und „Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion“ dargestellt.

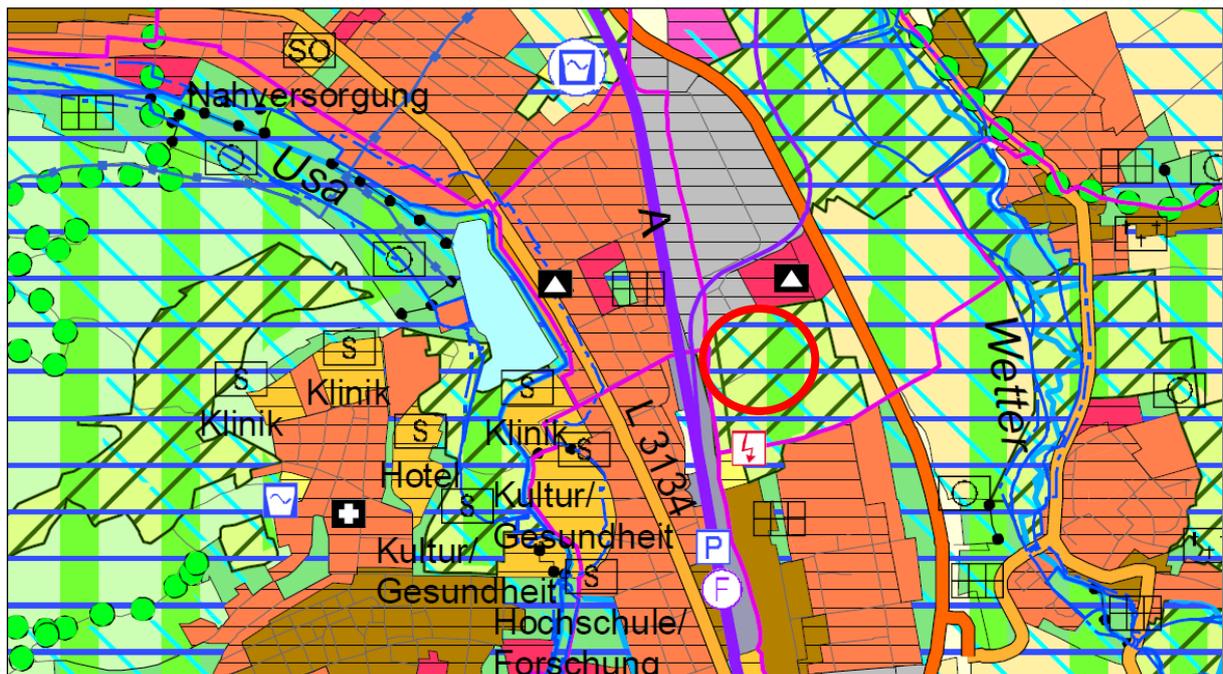


Abbildung 3: Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 31.12.2013) mit Lage des Änderungsbereichs (roter Kreis); ohne Maßstab

Der Regionale Flächennutzungsplan trifft, das Plangebiet maßgeblich betreffend, folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

Regionaler Grünzug

- Z 4.3-2 „Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben

Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“

- Z 4.3-3 „Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.“

Vorranggebiete für Natur und Landschaft

- Z 4.5-3 „In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.“

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

- G 4.6-3 „Im Regionalplan/RegFNP – Hauptkarte – sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“

Der Goldsteinpark wird bereits durch die bestehende Freizeitnutzung (Soundgarten, Spielplatz, etc.) mit Wiesen- und Waldflächen charakterisiert. Die baulichen Anlagen der geplanten Nutzungen werden auf das notwendigste Maß beschränkt. Zudem wird der überwiegende Teil als öffentliche Grünfläche oder Waldfläche festgesetzt. Somit weist der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches insgesamt ca. 800 m² zusätzliche überbaubare Fläche zur Errichtung eines Greifvogelparks aus. Die vorgesehene öffentliche Parkplatzfläche in Kombination mit der Fläche für private Stellplätze entspricht mit insgesamt ca. 702 m² der bereits heute geschotterten und als Parkplatz genutzten Fläche. Zudem ist diese Fläche direkt an die bestehende Bebauung angegliedert, wodurch die Funktion des Regionalen Grünzuges hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Somit handelt es sich um eine Freiraumkonzeption mit nur geringer baulicher Nutzung, die mit den Zielvorgaben des RegFNP im regionalen Grünzug sowie mit dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft vertretbar ist.

Auch durch die Nutzung hervorgerufene nachteilige Auswirkungen auf die Klimafunktion des Goldsteinparks können vernachlässigt werden. Die Entstehung eines Wärmeinseleffekts ist durch den hohen ausgleichenden Waldanteil nicht gegeben. Eine Gefährdung des lokalen Luftaustauschs und der Ausgleichsfunktionen zwischen dem Waldgebiet und dem Siedlungsbereich besteht nicht. Somit wird dem Grundsatz des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion nachgekommen.

7 DENKMALSCHUTZ

Archäologischer Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Daher sind Funde dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Baulicher Denkmalschutz

Der Goldsteinpark ist als Gesamtanlage (Grünfläche) „Am Goldstein“ als Einzeldenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

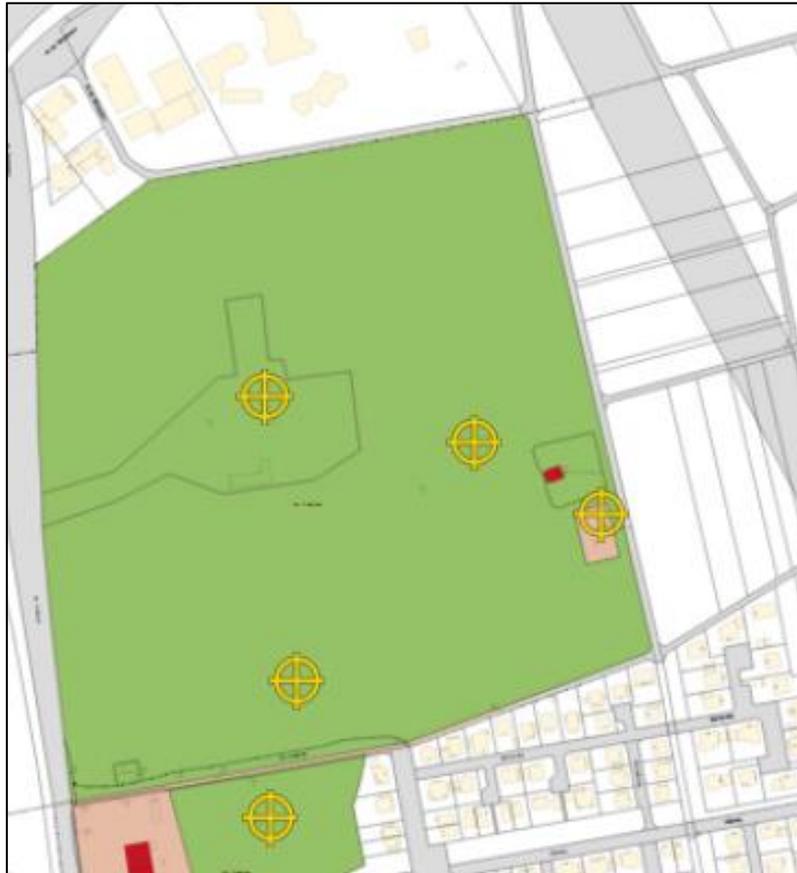


Abbildung 4: Abgrenzung Gesamtanlage "Goldsteinpark" (Grünfläche)

„Jenseits der Trasse der Main-Weser-Bahn wurde in den Jahren vor dem 1. Weltkrieg in Nachbarschaft zu einem kleinen Park eine Reihe von Bauvorhaben mit technischer Zweckbestimmung errichtet. Sie sind alle aufgrund ihrer architektonischen Qualität Kulturdenkmäler. [...] Der schon angesprochene Park in der Nähe des Ensembles der Jost-Bauten hatte ursprünglich ebenfalls einen technisch-wirtschaftlichen Zweck. Bevor er nur noch zum Ziel längerer Kurgast-Spaziergänge wurde, diente seine Grünfläche der Schwarzdorngewinnung für die Gradierwerke. Der neue Park dehnt sich auf dem Bergrücken zwischen Usa- und Wetter- Tal aus (Goldstein). Auf dessen höchsten Punkt wurde 1907 ein Wasserwerk errichtet. In Gestalt eines wehrhaften Turmes wirkt es als Landmarke.“

Die vorgesehenen Nutzungen fügen sich in die bisherige Nutzungsstruktur ein. Durch die Unterordnung der Anlagen wird die Gesamtanlage nicht wesentlich gestört.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Vorhandene Situation

Der Goldsteinpark wird derzeit als parkähnliche Grünanlage genutzt. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich östlich ein Spielplatz.

Im Norden grenzt ein gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Am Taubenbaum“ eingeschränktes Gewerbegebiet an. Ca. 150 m südlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Goldstein“.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufen die Straße „Am Goldstein“ und die Main-Weser-Bahn. Die geplanten Nutzungen sind ca. 170 m von der Bahnlinie entfernt. Aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für einen Park von tags und nachts 55 dB(A) eingehalten werden.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den geplanten Greifvogelpark werden keine immissionsschutzrechtliche Auswirkungen erwartet.

Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind aufgrund der Lage zu vernachlässigen. Gemäß einer Nutzungsvereinbarung mit dem Betreiber des Greifvogelparks verpflichtet sich dieser bei Veranstaltungen die Tiere temporär an einem anderen Ort unterzubringen.

9 UMWELT, NATUR UND HEILQUELLENSCHUTZ

9.1 Lage, Geologie und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Geologisch liegt das Plangebiet zwischen den Flüssen Wetter und Usa, auf dem Goldsteinrückens. Im Pleistozän entstanden die Terrassen der Wetter und der Usa aus Kies, sandig, schluffig (geologische Karte von Hessen, HLfB, 1976). Bad Nauheim liegt überwiegend im Naturraumkomplex Wetterau, das Plangebiet liegt im Übergang zwischen der Teileinheit Butzbacher Becken (Untereinheit Nordwestliche Wetterau) und der Teileinheit Friedberger Wetterau (Untereinheit Südliche Wetterau).

9.2 Relief und Boden

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 170 m üNN. Nach Westen fällt das Relief zur Usa ab, nach Osten liegt der Bereich des Goldsteinwäldchens auf der Kuppe des Goldsteinrückens und fällt dann auf das Niveau der Wetter um ca. 30 m ab. Die anstehenden Terrassen aus Kiesen und Sanden sind mit Tonen und Schluffen versetzt.

Entsprechend der Standorttypisierung für die Biotopenentwicklung handelt es sich um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt (HLfB, 1997).

Gemäß der Stellungnahme des Wetteraukreises – FD 2.3.2 Kommunalhygiene vom 19. Juli 2016 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Flur, dessen Boden mit geogenem Arsen belastet ist. Daher wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.3 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Am Goldstein“ im Goldsteinpark und wird derzeit durch die Nutzung als Grünfläche / Parkanlage im westlichen Bereich sowie als Waldfläche mit Erholungsfunktion im nördlichen und östlichen Bereich charakterisiert.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich bereits Gebäude (KIKS UP Gebäude, Nebengebäude).

9.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Ein Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet oder Flora-Fauna-Habitat nach § 10 BNatSchG) ist von dem Bebauungsplan nicht tangiert.

9.5 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro NaturProfil für die Erstellung eines Artenschutzgutachtens beauftragt. Das Artenschutzgutachten (Stand September 2019) kommt zu folgendem Ergebnis:

„Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht ausgeschlossen. Zu erwarten sind in erster Linie jagende Fledermausarten. Im Zuge der faunistischen Übersichtskartierung wurden jedoch keine Hinweise auf potenzielle Quartiere im Wirkraum des Vorhabens festgestellt. Hinsichtlich der Fledermäuse führen die mit dem geplanten Greifvogelpark in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gebüsche als Brutvögel, nicht ausgeschlossen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld und im späteren Greifvogelpark kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert.

Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und der zeitlich und räumlichen Vorbelastungen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Die nachweislich oder mutmaßlich vorkommenden Brutvögel in den angrenzenden Gehölzflächen können ggf. vorübergehend in störungsärmere Habitate im Umfeld ausweichen. Da es sich überwiegend um siedlungsorientierte bzw. störungstolerante Arten handelt, stellt der spätere Greifvogelpark ebenfalls keine im artenschutzrechtlichen Sinne erhebliche Störung dar, zumal die späteren Freiflächen als Teillebensraum genutzt werden können.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 67 „Goldsteinpark“ keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.“

Es wird auf das Artenschutzgutachten verwiesen.

Mit der Stellungnahme vom 28.10.2019 weist der Fachdienst Veterinärwesen, Infektions- und Verbraucherschutz auf die einzuhaltenden Bestimmungen zur Haltung von Greifvögeln in Volieren hin. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.6 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Durch die Herstellung neuer Wege, einer Hütte und der Volieren wird kleinflächig (800 m² verteilt auf mehrere Einzelflächen) bisher unversiegelter Boden überbaut bzw. befestigt. Die Eingriffe führen in diesem Umfang nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Die zusätzliche Flächenversiegelung wird auf die tatsächliche benötigten Flächen beschränkt. Zudem sind Beläge, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig herzustellen.

Somit sind durch die geplanten Nutzungen aufgrund der teilweisen Nutzung bereits vorhandener Flächen zusätzliche nachteilige Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung auf das Schutzgut Boden nur in geringem Maße zu erwarten.

Nachsorgender Bodenschutz

Für die Böden im Geltungsbereich sind keine schädlichen Substanzen oder Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Im Rahmen der Landesgartenschau 2010 wurde das ehemalige Gelände des Schützenhaus bereits saniert.

9.7 Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zone IIIB und in der quantitativen Zone B2 des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim. Die Regelungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) sind im Rahmen von Baumaßnahmen einzuhalten.

9.8 Gewässerschutz / Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa (Gewässer zweiter Ordnung). Es entstehen für diesen Bauleitplan folglich keine Konflikte mit dem Gewässerschutz.

10 BESTAND UND BEWERTUNG DER NATURRAUMPOTENZIALE

Eine umfassende Beschreibung der Naturausstattung und des Umweltzustandes im Plangebiet erfolgt im Umweltbericht. Es wird auf den Umweltbericht verwiesen.

11 VERKEHR, VER-/ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist durch die bestehenden Anlagen sichergestellt. Die Anbindung des Gebietes an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt im Norden im Bereich des geplanten Parkplatzes. Derzeit werden bereits ca. 25 Stellplätze auf einem geschotterten Parkplatzfläche mit einer Zufahrt „An der Birkenkaute“ angeboten.

Der Wasserbedarf kann über die bestehende Infrastruktur gedeckt werden.

Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Veterinärwesen, Infektions- und Verbraucherschutz vom 28.10.2019 ist ein Anschluss des Greifvogelparks an die Wasserversorgung sowie an die Abwasserentsorgung aus tierschutzrechtlichen Gründen erforderlich.

12 INHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

12.1 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundflächen (GR)

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird für die Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ für die jeweiligen Grundflächen festgesetzt.

Es wird daraufhin gewiesen, dass für die Ermittlung der Grundfläche maßgebende Fläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO in Verkehrs- und Grün-/ Waldflächen liegende Grundstücksteile nicht anzurechnen sind, da diese nicht als Bauland definiert sind.

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH)

Durch die festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen (GH) wird sichergestellt, dass die Gebäude eingeschossig errichtet werden und diese sich in den Goldsteinpark einfügen.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen wird die bestehende Geländeoberfläche festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ wird wie folgt festgesetzt:

- Für Volieren maximal 2,5 m;
- Für Gebäude (Hütte) maximal 3,5 m.

12.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass keine zusammenhängende grundstücksübergreifende Bebauung ermöglicht wird.

12.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst den Bereich der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“, um eine gewisse Flexibilität für die Anordnung von baulichen Anlagen zu ermöglichen.

12.4 Stellplätze und Garagen

Um eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden, sind Stellplätze (für die Nutzung „Greifvogelpark“) ausschließlich innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig. Garagen oder ähnliche Bauwerke werden ausgeschlossen, um dem Denkmalschutz gerecht zu werden.

12.5 Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“

Aufgrund der besonderen Anforderungen (Lärmsensibilität; Störeffindlichkeit) der geplanten Nutzung eines Greifvogelparks, kann dieser nicht einem Baugebiet gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO zugeordnet werden. Auch eine Ausweisung als Sondergebiet gemäß §§ 10 und 11 BauNVO kommt aufgrund der geringen Flächengröße nicht in Betracht. Zudem ist vorgesehen, dass der Greifvogelpark sich in den Waldgrenzbereich einfügt. Dies kann somit nur durch die Festsetzung einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ sichergestellt werden.

Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ sind nur Anlagen zulässig, die der artgerechten Tierhaltung – insbesondere von Vögeln – dienen, einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen (z.B. Wege) und Wirtschaftsgebäude.

Da die für die Nutzungen erforderlichen Stellplätze angrenzend in der Fläche für Stellplätze hergestellt werden, sind Stellplätze und Garagen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ unzulässig. Damit soll auch einer größeren Bodenversiegelung innerhalb der Fläche vorgebeugt werden.

12.6 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderem Nutzungszweck

„Öffentlicher Parkplatz“

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderem Nutzungszweck „Öffentliche Parkfläche“ sind Stellplätze sowie deren Zufahrten zulässig.

„Verkehrsberuhigter Bereich“

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche dient der Erschließung der öffentlichen Parkplatzfläche sowie der privaten Stellplätze, die dem Greifvogelpark zugeordnet werden.

„Private Stellplätze“

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche dient den privaten Stellplätzen, die dem Greifvogelpark zugeordnet werden.

12.7 Grünflächen

Um die bestehende Grünfläche des Goldsteinparks im Bestand bauplanungsrechtlich zu sichern, werden diese in der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche / Parkanlage übernommen.

12.8 Waldflächen

Die bestehenden Waldflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als solche zeichnerisch festgesetzt. Damit werden die bestehenden Waldflächen bauplanungsrechtlich gesichert.

12.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhalt eines Schwarzdorn-Saumes

Um die Fläche des „Greifvogelparks“ ist ein mindestens 4 m breiter Saum des bestehenden Schwarzdornes zu erhalten, um eine Integration der Nutzung in die Bestandsstruktur zu gewährleisten.

Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Freiflächen innerhalb des Greifvogelparks sind mit einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung, vorzugsweise aus gebietseigenem Regio-Saatgut, begrünt und als Extensivrasen bzw. Wiese zu pflegen.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Greifvogelparks sind mindestens fünf Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, sind die Bäume nicht standortgebunden.

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bestehende Strukturen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nur aus besonderen Gründen, wie z.B. der Verkehrssicherheit können Bäume oder Sträucher entfernt werden. Damit wird die bestehende Vegetation in ihrem Bestand gesichert.

12.10 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

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.

12.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) können baugestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert werden.

Hiervon wird Gebrauch gemacht, da gestalterische Regelungen insbesondere zu Einfriedigungen und zu Werbeanlagen aufgrund der historischen Anlage erforderlich sind.

Technische Anlagen

Technische Anlagen wie Satellitenanlagen, Mobilfunkanlagen usw. sollen von den Wegen im Park aus nicht sichtbar sein, damit das historische Erscheinungsbild der Parkanlage nicht beeinträchtigt wird.

Sie wirken zwar durch ihre geringere Größe nicht so stark; insbesondere durch eine Häufung solcher Anlagen kann jedoch auch eine Störung des Ortsbildes eintreten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind Anlagen, die Kunden anlocken wollen und auf Aufmerksamkeit angewiesen sind. Daher werden diese Anlagen gern von ihren Nutzern in entsprechender Größe und mit auffälliger Farbgebung bis zur Verwendung von Signalfarben genutzt.

Damit können größere Störungen des Ortsbildes verbunden sein. Aus diesem Grund sind Werbeanlagen gerade in diesem Gebiet gestalterisch zu regeln.

Grelle und effektheisende Werbung soll verhindert werden, weil diese das Ortsbild zu stark beeinträchtigen würde.

Eine Werbeanlage / Hinweisschild ist innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ zulässig, um eine dem Ortsbild entsprechende Vermarktung zu gewährleisten. Innerhalb der übrigen Flächen sind Werbeanlagen unzulässig.

Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“ zulässig. Dabei wird die maximal zulässige Höhe von Einfriedigungen auf 2 m begrenzt, um einer offenen Parkstruktur gerecht zu werden.

12.12 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Es sind größtenteils „übliche“ nachrichtliche Übernahmen und Hinweise enthalten, die auf bestehende Satzungen oder Verordnungen verweisen.

13 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Insgesamt wurden die geplanten Nutzungen so angeordnet, dass diese möglichst geringe Auswirkungen auf die bestehenden Baugebiete haben. Zudem wurden die Standorte so gewählt, dass bereits zum Teil versiegelte Flächen genutzt werden, um eine möglichst geringe Bodenversiegelung hervorzurufen. Die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden im Umweltbericht näher erläutert.

14 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für den gesamten Goldsteinpark wurden verschiedene Varianten der Standorte der geplanten Nutzungen untersucht.

Von der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Planung mit Greifvogelpark und einer Skateranlage wurde Abstand genommen, da gemäß den vorliegenden Stellungnahmen die beiden Nutzungen nicht nebeneinander realisiert werden können.

Der vorgesehene Standort des Greifvogelparks fügt sich durch die geplante Nutzungsstruktur gut in den Waldrandbereich ein. Zudem besteht die Möglichkeit die vorhandene Freifläche vor der Schwarzdornfläche für Flugvorführungen zu nutzen.

Bei Betrachtung der unterschiedlichen Nutzungen im Goldsteinpark kann man diese in aktiv und passiv unterteilen. Die vorgesehene Planung bildet ein „Aktivitätenband“ heraus, das die aktiven Nutzungen aufnimmt. Dem gegenüber steht der restliche Goldsteinpark, der mit seinem Baumbestand und den geschwungenen Wegen mehr der Naherholung dient. Diese setzt sich über die Übergänge der B 3 in das nahegelegene Wettertal fort. Eine grüne Puffer-

zone östlich der Sichtachse schirmt das Baugebiet Am Goldstein gegenüber dem Park ab. Die vorgesehenen Nutzungen integrieren sich in diese vorhandene Struktur / Anordnung.

15 BODENORDNUNG / KOSTEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans machen keine Veränderungen der Grundstückszuschnitte erforderlich. Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung beabsichtigt. Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Nauheim.

Gemäß der Stellungnahme des Fachdienstes Veterinärwesen, Infektions- und Verbraucherschutz des Wetteraukreises vom 28.10.2019 ist der Anschluss des Greifvogelparks an die Wasserversorgung sowie an das Kanalnetz erforderlich.

16 FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Planung
Verkehrsfläche mit besonderem Nutzungszweck davon	
Öffentlicher Parkplatz	573 m ²
Verkehrsberuhter Bereich	298 m ²
Fläche für Stellplätze	135 m ²
Grünfläche / Parkanlage	3.999 m ²
Wald	3.786 m ²
Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Greifvogelpark“	3.800 m ²
Summe	12.591 m²

17 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Diese Satzung beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hessische Bauordnung (HBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2018 (GVBl. S. 197)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)