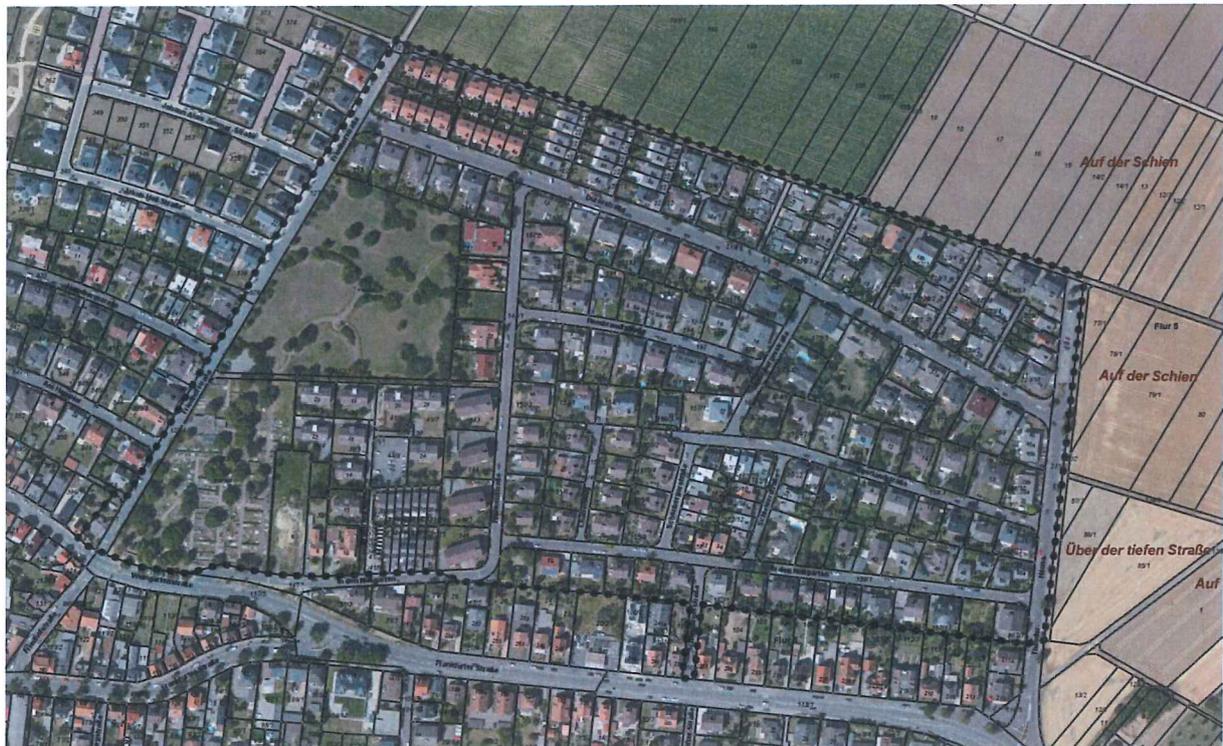




**Stadt Bad Nauheim**

## **Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ inklusive Änderung**



### **Aufhebungssatzung inkl. Begründung und Umweltbericht Stand: 24.08.2021**

MAGISTRAT DER STADT BAD NAUHEIM  
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG  
PARKSTRASSE 36-38  
61231 BAD NAUHEIM

## Inhalt

Teil A: Aufhebungssatzung .....	3
1. Planungsanlass und Zielsetzung .....	3
2. Lage und Abgrenzung des Aufhebungsbereichs.....	3
3. Verfahren.....	4
4. Verfahrensvermerke .....	5
Teil B: Begründung .....	7
1. Planungsrechtliche Situation.....	7
1.1 Übergeordnete Planungen – Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) .....	7
1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Steinernes Kreuz“ inklusive Änderung .....	7
2. Bestandssituation .....	9
3. Auswirkungen durch die Bebauungsplanaufhebung .....	10
3.1 Planungsrechtliche Beurteilung nach der Bebauungsplanaufhebung .....	10
3.2 Bebauung, Bestand.....	10
3.3 Verkehrliche Erschließung.....	11
3.4 Technische Infrastruktur.....	11
Teil C: Umweltbericht .....	12
1. Einleitung.....	12
2. Übergeordnete Fachziele des Umweltschutzes .....	12
3. Schutzgebiete, Schutzausweisungen.....	12
4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	13
5. Kampfmittel.....	13
6. Boden- und Baudenkmäler .....	13
7. Geplante Maßnahmen zur Kompensation von Umweltauswirkungen.....	14
8. Darstellung der in Betracht kommenden Planungsalternativen .....	14
9. Zusätzliche Angaben .....	14
10. Zusammenfassung .....	14
Rechtliche Grundlagen.....	15
Anlagen.....	16

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Liegenschaftskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 2: Auszug RegFNP 2010 mit Aufhebungsbereich (schwarz umrandet).....	7
Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3 "Steinernes Kreuz" (ohne Maßstab) .....	8
Abbildung 4: Erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Steinernes Kreuz" (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) .....	9
Abbildung 6: Bestandsbebauung, Mehrfamilienhäuser Frankenstraße.....	9
Abbildung 7: Bestandsbebauung, Reihenhäuser Dürerstraße .....	9
Abbildung 8: Bestandsbebauung, Doppelhäuser Dürerstraße .....	10
Abbildung 9: Friedhofserweiterungsfläche Nieder-Mörten .....	10

## **Teil A: Aufhebungssatzung**

### **1. Planungsanlass und Zielsetzung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinernes Kreuz“ aus dem Jahr 1971 umfasst ein ca. 19,1 ha großes Gebiet im Stadtteil Nieder-Mörlen nördlich der Frankfurter Straße. Der Bebauungsplan dient nicht mehr als zwingend erforderliches Steuerungselement für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, da das Plangebiet bis auf vier Baugrundstücke nahezu vollständig bebaut ist. Aufgrund der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bereits errichteten Gebäude kann die Wahrung der städtebaulichen Ordnung auch über § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) sichergestellt werden.

Da der Bebauungsplan bereits im Jahr 1971 aufgestellt wurde, haben sich zudem aktuell neue Bauvorhaben nach den Vorgaben der alten Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968 zu richten. Damit wird die Realisierung zeitgemäßer Bauvorhaben zum Teil erschwert, da beispielsweise die Berechnung der Geschossflächenzahl in den alten Verordnungen restriktiver vorzunehmen ist.

In ihrer Sitzung am 28.01.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim daher die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ inklusive Änderung beschlossen. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet nördlich der Frankfurter Straße im Wesentlichen eine Wohnbebauung fest. Für einzelne Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen vor, was formal für einen qualifizierten Bebauungsplan widersprüchlich ist. Weiterhin entspricht die für die nördliche Bebauung entlang der Dürerstraße maximal zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und Zielen für das Wohngebiet. Zumal der heutige Bestand in diesem Bereich maximal zwei Vollgeschosse aufweist.

Aus den genannten Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ aus dem Jahr 1971 inklusive der 1. Änderung (Rechtskraft 14.03.1977) vollständig aufgehoben werden.

### **2. Lage und Abgrenzung des Aufhebungsbereichs**

Der Aufhebungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ (inkl. der 1. Änderung) und umfasst insgesamt ca. 19,1 ha im Stadtteil Nieder-Mörlen. Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die Friedhofsstraße, im Süden durch die Bebauung entlang der Straße „In den Nußgärten“ sowie im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (vgl. Abb. 1 und Anhang 3). Die seit dem 14.03.1977 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Steinernes Kreuz“ umfasst ausschließlich den Bereich nördlich der Dürerstraße. Der südlich der Frankfurter Straße gelegene Bereich des Ur-Bebauungsplanes „Steinernes Kreuz“ wurde bereits vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 26.08.1980 für unwirksam erklärt und muss somit nicht aufgehoben werden.



#### 4. Verfahrensvermerke

##### Einleitungsbeschluss für das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ inklusive Änderungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung vom 28.01.2021 den Einleitungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans „Steinernes Kreuz“ inklusive Änderung gefasst.

##### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ hat in der Zeit vom 05.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

##### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 03.05.2021, mit Abgabefrist zum 04.06.2021, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

##### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

##### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden durch Schreiben vom 25.06.2021, mit Abgabefrist zum 30.07.2021, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

##### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.09.2021 die Aufhebung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zur Bebauungsplanaufhebung gebilligt.

##### Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die vorliegende Aufhebungssatzung mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2021 übereinstimmt.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

22. Sep. 2021  
Bad Nauheim, den .....



  
.....  
Klaus Kreß  
(Bürgermeister)

Bekanntmachung

27. Sep. 2021

Der Beschluss der Aufhebungssatzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....  
ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde angegeben, bei welcher Stelle die Aufhebungssat-  
zung während der Dienststunden eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt  
der Bebauungsplan Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ inkl. Änderung außer Kraft.

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Bad Nauheim, den 05. Okt. 2021



Klaus Kreß  
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Entschädigungsregelung

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

## Teil B: Begründung

### 1. Planungsrechtliche Situation

#### 1.1 Übergeordnete Planungen – Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP), der die beiden Planungsebenen des städtischen Flächennutzungsplans und des Regionalplans Südhessen in einem Planwerk zusammenfasst, stellt für den Bereich der Bebauungsaufhebung „Wohnbauflächen, Bestand“ sowie am westlichen Rand des Plangebiets Grünflächen, zum Teil mit dem Zusatzsymbol Friedhof, dar (vgl. Abbildung 2).

Eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ ist unabhängig von den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) zulässig.



Abbildung 2: Auszug RegFNP 2010 mit Aufhebungsbereich (schwarz umrandet)

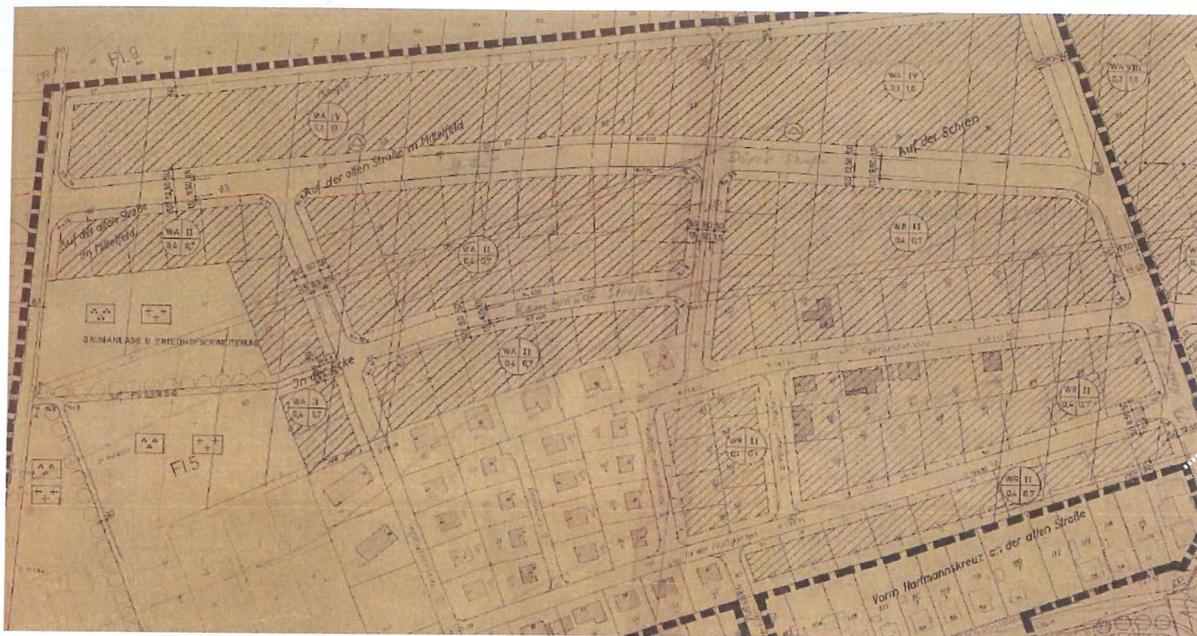
#### 1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Steinernes Kreuz“ inklusive Änderung

Der Aufhebungsbereich umfasst den Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplans Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ (Rechtskraft 1971) inklusive dessen 1. Änderung (Rechtskraft 1977).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ setzt für den Geltungsbereich auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1968 Allgemeines Wohngebiet (nördlich der Dürerstraße und im westlichen Teilbereich) sowie Reines Wohngebiet (insbesondere im Bereich südlich der Egerlandstraße und entlang der Straße In den Nussgärten) fest (vgl. Anhang 1). Ausgenommen von der Bebauung nördlich der Dürerstraße sowie den unbeplanten Bereichen wird eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise vorgegeben. Neben einer zulässigen Mindestgrundstücksgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> wurde die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,7 beschränkt.

Davon abweichend ist für das Allgemeine Wohngebiet nördlich der Dürerstraße eine maximal vier geschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt in diesem Bereich 2.500 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,0 beschränkt.

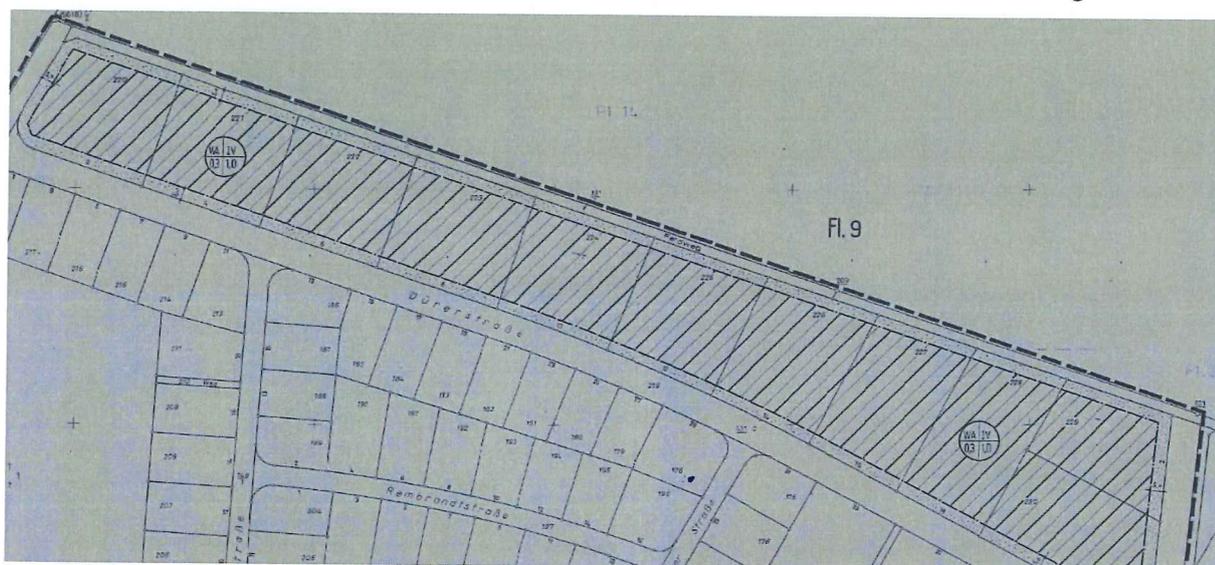
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die straßenseitigen Baugrenzen sind dabei um fünf Meter von den Straßenbegrenzungslinien zurückversetzt.



ART D. BAUNUTZUNG	DARSTELLUNG	ZAHN. D. WOLFGESCH.	MASS DER BAUNUTZUNG			BAUWEISE	MINDESTGR. D. GRUNDST.
			GRZ	GFZ	BAUMASS		
Reines Wohngebiet	WR II 34.07	II	Max.	0,4	0,7	—	offen ca. 600m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	WA II 34.07	II	Max.	0,4	0,7	—	" 600
"	WA IV 03.10	IV	Max.	0,3	1,0	—	" 2.500

Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 3 "Steinernes Kreuz" (ohne Maßstab)

Mit der seit dem 14.03.1977 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans „Steinernes Kreuz“ wurde ausschließlich der Bereich nördlich der Dürerstraße geändert. Die Änderung umfasst eine genauere Unterteilung der Mindestgrundstücksgröße für freistehende Häuser (500 m<sup>2</sup>), für Doppelhäuser (400 m<sup>2</sup>) und für Reihenhäuser (300 m<sup>2</sup>). Sämtliche weitere Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinernes Kreuz“ bleiben durch die 1. Änderung unberührt.



Art der baulichen Nutzung	Darstellung	Zahl der Wolgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Mindestgröße der Grundstücke	
						Alt (ehemaliger Bebauungsplan)	Neu 1. Änderung nord. der Dürerstr.
Allgemeines Wohngebiet	WA IV 03.10	IV Max.	0,3	1,0	offen	2.500 m <sup>2</sup>	für freistehende Häuser 500qm für Doppelhäuser 400qm für Reihenhäuser 300qm

Abbildung 4: Erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 "Steinernes Kreuz" (ohne Maßstab)

## 2. Bestandssituation

Im Geltungsbereich sind mit Ausnahme des westlich gelegenen Friedhofs mit der ca. 1,7 ha großen „Friedhofserweiterungsfläche“ (öffentliche Grünanlage) und einem Spielplatz an der Straße „An den Nußgärten“ sowie vier Baugrundstücke alle Grundstücke bebaut.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Die Bebauung im Gebiet wird durch eine überwiegend lockere Wohnbebauung mit ein bis zwei geschossigen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern geprägt. Zudem sind Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen unter anderem entlang der Frankenstraße oder am nördlichen Ende der Theodor-Heuss-Straße errichtet worden.

Die Hausgärten sind meist zum Blockinnenbereich ausgerichteten oder in Form von Vorgärten zur Erschließungsstraße hin orientiert. Damit besteht eine für ein Wohngebiet typische Durchgrünung.

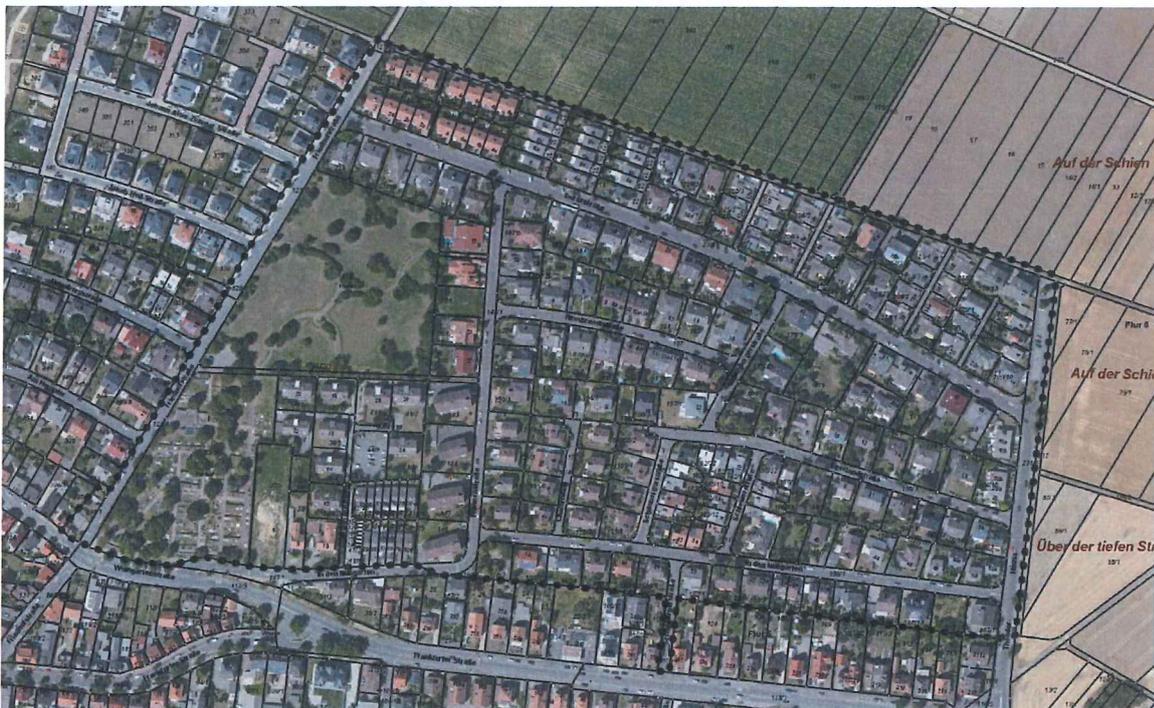


Abbildung 5: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



Abbildung 6: Bestandsbebauung, Mehrfamilienhäuser Frankenstraße



Abbildung 7: Bestandsbebauung, Reihenhäuser Dürerstraße



Abbildung 8: Bestandsbebauung, Doppelhäuser Dürerstraße



Abbildung 9: Friedhofserweiterungsfläche Nieder-Mörlen

### 3. Auswirkungen durch die Bebauungsaufhebung

#### 3.1 Planungsrechtliche Beurteilung nach der Bebauungsaufhebung

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans „Steinernes Kreuz“ inklusive Änderung wird die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben im Gebiet nach den Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Neben einer gesicherten Erschließung müssen sich bauliche Vorhaben demnach nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Zusätzlich müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Friedhofserweiterungsfläche ist auch mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht ohne Weiteres bebaubar. Aufgrund der Ausdehnung der Grünfläche von rund 1,7 ha ist diese trotz der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Für eine Bebauung wäre somit die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Stadtverordnetenbeschluss vom 31.10.2019 ist die Entwicklung der Friedhofserweiterungsfläche zu Wohnzwecken vorgesehen und entsprechend ein Bebauungsplan aufzustellen.

#### 3.2 Bebauung, Bestand

Da das Gebiet bis auf vier Grundstücke nahezu vollständig bebaut ist, wird der bauliche Bestand die weitere Entwicklung des Gebietes wesentlich mitbestimmen. Dies ist mit dem erforderlichen Einfügen neuer Bauvorhaben im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB zu begründen. Somit wird der Bestand auch zukünftig im Wesentlichen erhalten bzw. Veränderungen nur in einem bereits für das Gebiet typische Maße zugelassen. Eine über die derzeitigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wesentlich hinausgehende Versiegelung von Flächen und Neubebauung von Grundstücken wird nicht ermöglicht.

Damit wird über die Regelungen nach § 34 BauGB grundsätzlich eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Zudem richten sich Bauvorhaben nach der Aufhebung nicht mehr nach den zum Teil restriktiveren Vorgaben der alten Baunutzungsverordnung (u. a. restriktivere Berechnung der Geschossflächenzahl) aus dem Jahr 1962/1968. Zukünftig ist die aktuelle Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990 im Rahmen der Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit heranzuziehen.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung**

Hinsichtlich der Erschließung und Verkehrsführung ergibt sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine Veränderungen im Vergleich zur Bestandssituation. Eine Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist weiterhin über die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen gesichert.

### **3.4 Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Gebiet erfolgt weiterhin über die bereits vorhandene technische Infrastruktur und durch Anschluss an bestehende Leitungs- und Kanalnetze und vorhandene Systeme.

Wesentliche Veränderungen oder negative Auswirkungen auf die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser ergeben sich durch die Bebauungsaufhebung nicht.

## Teil C: Umweltbericht

### 1. Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufhebung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsaufhebung

Es wird auf Kapitel 1 „Planungsanlass und Zielsetzung“ der Begründung verwiesen, in denen der Anlass und das Ziel der Bebauungsaufhebung näher erläutert wird. Die Beschreibung der planungsrechtlichen Beurteilung des Plangebiets nach der Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt in Kapitel 6.1.

#### Angaben zum Standort, Bedarf an Grund und Boden

Der Umweltbericht bezieht sich auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinernes Kreuz“. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in Kapitel 2 „Lage und Abgrenzung des Aufhebungsbereichs“ beschrieben und in einem Übersichtsplan dargestellt.

Mit der Bebauungsaufhebung ist keine Neuausweisung oder Erweiterung von Bauflächen und infolgedessen eine Erhöhung der Flächenversiegelung angestrebt. Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht in Folge der Aufhebung nicht.

### 2. Übergeordnete Fachziele des Umweltschutzes

Für das Aufhebungsverfahren sind die folgenden Fachgesetze und die darin formulierten übergeordneten Umweltschutzziele von Bedeutung.

Schutzgut	Fachgesetze und Verordnungen
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Baugesetzbuch (BauGB), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen
Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz (HAGBNatSchG)
Boden/Fläche	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel, § 1a BauGB)
Luft, Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz Hessen (HDSchG)
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Heilquellenschutzverordnung

Ungeachtet der Aufhebung des Bebauungsplans „Steinernes Kreuz“ behalten die übergeordneten Fachziele des Umweltschutzes auch weiterhin ihre Gültigkeit und sind bei baulichen Vorhaben zu berücksichtigen.

### 3. Schutzgebiete, Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit besonderem ökologischen oder naturschutzrechtlichen Schutz, z. B. Natura 2000 Gebieten (Europäischen Vogelschutzgebiete, FFH-Gebieten) oder weiterer Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In

Folge der geplanten Bebauungsplanaufhebung werden daher Schutzgebiete gemäß §§ 20 ff., 31 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht beeinträchtigt.

#### **4. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet ist bis auf vier Grundstücke bereits nahezu vollständig bebaut. Die zur Wohnbebauung gehörenden privaten Gärten sind durch eine strukturarme Begrünung geprägt. Die Belange des Umweltschutzes werden dementsprechend durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht wesentlich tangiert.

Bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Luft und Klima sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch die geplante Aufhebung keine nennenswerten negativen Auswirkungen absehbar.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Demnach sind gegenüber der Bestandssituation keine gravierenden Veränderungen mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen möglich.

Die zentralen artenschutzrechtlichen Vorgaben ergeben sich direkt aus der Bundesgesetzgebung (Bundesnaturschutzgesetz) und behalten auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes ihre Wirksamkeit. Nach der Bebauungsplanaufhebung ist der Artenschutz folglich auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und abzuarbeiten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der rechtskräftige Bebauungsplan „Steinernes Kreuz“ und die darin getroffenen Festsetzungen weiterhin angewendet werden. In dem Fall der ausbleibenden Bebauungsplanaufhebung wären die Auswirkungen auf den Umweltzustand als ähnlich gering einzustufen.

#### **5. Kampfmittel**

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 18.05.2021 befindet sich das Plangebiet in Teilbereichen in einem Bombenabwurfgebiet. Der Verdachtsbereich befindet sich im nördlichen Teil des Plangebiets nördlich des Friedhofs und der Straße „In den Nußgärten“. Auf solchen Flächen muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden.

Ungeachtet der Bebauungsplanaufhebung obliegt grundsätzlich den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren die Verantwortung sich über das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln zu informieren und sofern erforderlich vor Baubeginn systematische Untersuchungen zu veranlassen.

#### **6. Boden- und Baudenkmäler**

Im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Steinernes Kreuz“ sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich archäologische Fundstellen, darunter auch ein merowingerzeitliches Gräberfeld. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch Bodeneingriffe Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden. Damit sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege hinreichend berücksichtigt werden, bedürfen Bodeneingriffe und Einzelbaumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, im Vorfeld einer denkmalrechtlich Genehmigung. Die Genehmigung kann unter Auflagen von der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises erteilt werden. Kosten für die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmäler sind nach § 18 Abs. 5 HDSchG vom Veranlasser des Eingriffs zu tragen.

Ungeachtet der Bebauungsplanaufhebung haben sich Bauherrn grundsätzlich an die gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zu richten und sich selbstständig hierüber zu informieren.

Gemäß der digitalen Denkmaldatenbank (DenkXweb) des Landesamts für Denkmalpflege Hessen befinden sich keine Baudenkmäler im Plangebiet.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Kompensation von Umweltauswirkungen**

Da durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ keine negativen Auswirkungen für den Menschen und die Umwelt zu erwarten sind, sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung oder Verringerung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.

## **8. Darstellung der in Betracht kommenden Planungsalternativen**

Eine Überprüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten beziehungsweise Standortalternativen für die Planung ist nicht zielführend möglich. Die Aufhebung des Bebauungsplans bezieht sich ausschließlich auf dieses konkrete Plangebiet. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

## **9. Zusätzliche Angaben**

### Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen - Monitoring.

Infolge der Bebauungsplanaufhebung entstehen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen. Für die Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB ergibt sich demnach kein größeres Handlungserfordernis. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Überprüfungen im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulassungsverfahren von Vorhaben sowie auf die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden.

## **10. Zusammenfassung**

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ inklusive Änderung ändern sich für das Plangebiet ausschließlich die Zulassungsvoraussetzungen für Baugesuche. Bauliche Vorhaben werden zukünftig nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt, sofern keine neuen Bebauungspläne für das Plangebiet aufgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter entstehen. Größere Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der Aufhebung nicht zu erwarten. Die Realisierung einer deutlich flächenintensiveren Bebauung oder von Nutzungen mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet sind unter den neuen Zulassungsvoraussetzungen ebenfalls nicht möglich.

---

## Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), letzte berücksichtigte Änderung: § 51a neu eingefügt, § 150 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – HDSchG HE) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2016 (GVBl. 2016 S.211 vom 05.12.2016)

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

## **Anlagen**

Anlage 1: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ – ohne Maßstab

Anlage 2: Legende zur Planzeichnung

Anlage 3: Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

Anlage 1: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 3 „Steinernes Kreuz“ – ohne Maßstab



Der Bereich südlich der Frankfurter Straße wurde vom Hessischen Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 26.08.1980 in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

## Anlage 2: Legende zur Planzeichnung

ART D. BAUL. NUTZUNG	DARSTELLUNG	MASS DER BAUL. NUTZUNG				BAUWEISE	MINDESTGR. D. GRUNDST.
		ZAHL D. VOLLGESCH.	GRUNDFL. Z.	GESCH. FL. Z.	BAUMASS. Z.		
Reines Wohngebiet		II	Max.	0,4	0,7	—	offen ca. 600m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet		II	Max.	0,4	0,7	—	" 600
"		IV	Max.	0,3	1,0	—	" 2.500
"		VIII	Max.	0,3	1,0	—	" 3.000
"		XII	Max.	0,3	1,0	—	" 4.000
Sondergebiet		II	Max.	—	—	—	"

PLANZEICHEN	PLANZEICHEN
BAULINIE	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z. B.
BAUGRENZ	UNTERSCHIEDLICH IM MASS DER NUTZUNG
FLÄCHENFÜR DEN GEMEINBEDARF	GRENZE DES RÄUMLICHEN BELEBUNGSBEREICHES DES
WIRKUNGSGRENZEN	BEBAUUNGSPLANES
STRASSENABGRENZUNGSLINIEN	HAUPTWASSERLEITUNGEN
NEUE PLANERISCHE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	ABWASSERLEITUNGEN
VERWALTUNGSGEBÄUDE	FLIESSENDE GEWÄSSER
SCHULE	VERBOHRTE GRÄBEN
KIRCHE	HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN
AUTOBAHN O. AUTOBAHNÄHNLICHE STRASSEN	VORHANDENE HÖHEN
KREIS- U. LANDESTRASSEN	VORHANDENE GEBÄUDE
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	STRASSEPROFIL:
UMFORMERSTATION	GEWEGE : 1,25 MIT HOCHBORDE
PARKANLAGE	FAHRBAHN : 5,50 ZWISCHEN HOCHBORDEN
SPORTPLATZ	BINSCHL. ENTWÄSSERUNGSRINNE
SPIELPLATZ	FROSTSICHER UND STAUBREI.
FLÄCHEN FÜR STELLENPLATZ ODER GARAGEN	
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE	KINDERGARTEN
	FRIEDHOF
	ANZUPFLANZENDE BÄUME

