

Stadt Bad Nauheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 70
„Hinter dem Herrenhaus“

Begründung

für den

Magistrat der Stadt Bad Nauheim

Parkstraße 36-38

61231 Bad Nauheim

März 2019

Auftragnehmer:



Dipl. Ing. Architekt Roland Becker
Staatsstraße 1
55442 Stromberg
Tel.: 0 6724 8018
Fax: 0 6724 601051
e-mail: post@architektur-staedtebau.de

Bearbeitung:

Projektleitung: R. Becker (Dipl.-Ing.)

Inhalt

1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
1.1	BESCHREIBUNG DES VORHABENS.....	5
1.2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.....	5
1.3	VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN.....	5
1.3.1	<i>Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....</i>	<i>5</i>
1.3.2	<i>Bebauungskonzept.....</i>	<i>6</i>
1.3.3	<i>Geltungsbereich</i>	<i>7</i>
1.3.4	<i>Durchführungsvertrag.....</i>	<i>7</i>
1.4	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	8
1.5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
1.5.1	<i>Regionalplan Südhessen.....</i>	<i>8</i>
1.5.2	<i>Vorbereitende Bauleitplanung (Regionaler Flächennutzungsplan).....</i>	<i>8</i>
1.5.3	<i>Landschaftsschutzgebiet</i>	<i>10</i>
1.5.4	<i>Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan).....</i>	<i>11</i>
1.6	WEITERE FACHBEITRÄGE UND GUTACHTEN	11
2	WASSERWIRTSCHAFT	11
2.1	GRUNDWASSERSCHUTZ.....	11
2.2	WASSERVERSORGUNG	11
2.3	ABWASSERENTSORGUNG / BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	12
2.4	HOCHWASSERSCHUTZ	12
3	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG.....	12
3.1	VERSORGUNGSLEITUNGEN	12
3.2	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	12
4	IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
5	BODENSCHUTZ	13
5.1	VORSORGENDER BODENSCHUTZ.....	13
5.2	NACHSORGENDER BODENSCHUTZ.....	13
6	BERGBAU	13
7	ARSENBELASTUNG	13
8	DENKMALSCHUTZ	14
9	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB).....	15
9.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	15
9.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	15
9.3	BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB).....	16
9.4	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN	16
9.5	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFahrTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB).....	17
9.5.1	<i>Stellplätze.....</i>	<i>17</i>
9.5.2	<i>Einschränkung von Nebenanlagen in Vorgärten.....</i>	<i>17</i>
9.6	FREIHALTUNG VON BEBAUUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB).....	17

9.7	VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)	17
9.8	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - NATURNAHE GÄRTEN (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB).....	17
9.9	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)	18
9.10	GEH-FAHR UND LEITUNGSRECHT (§9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)	18
9.11	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)	18
9.12	BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB).....	18
9.13	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
9.13.1	<i>Gestaltung baulicher Anlagen</i>	19
9.13.2	<i>Grundstücksfreiflächen</i>	20
9.14	BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER / REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 37 HWG) 20	
10	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	21
10.1	TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT	21
10.2	BODENHAUSHALT	21
10.3	WASSERHAUSHALT.....	22
10.4	KLIMA / LUFT	23
10.5	ERSCHEINUNGSBILD, ERHOLUNGSFUNKTION.....	23
10.6	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	23
10.7	BERÜCKSICHTIGUNG DES BESONDEREN ARTENSCHUTZES GEMÄß GEM. § 44 BNATSCHG 24	
10.8	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	24
10.9	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER	24
10.10	VERMEIDUNG VON EMISSIONEN UND SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN.....	24
10.11	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE	25
10.12	WECHSELWIRKUNGEN.....	25
10.13	BODENSCHUTZKLAUSEL NACH § 1 A ABS. 2 SATZ 1 BAUGB.....	25
10.14	UMWIDMUNGSSPERRKLAUSEL DES § 1 A ABS. 2 SATZ 2 BAUGB	25
10.15	BERÜCKSICHTIGUNG VON VERMEIDUNG UND AUSGLEICH NACH DER EINGRIFFSREGELUNG GEM. § 1 A ABS. 3 BAUGB	25
11	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN	25
12	KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN.....	26
13	FLÄCHENBILANZ.....	26

1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2017 haben die Arcadia Wohn- und Bau GmbH, in 61231 Bad Nauheim, Eigentümer der Flurstücke 109/10 aus Flur 1 in der Gemarkung Steinfurth bei der Stadt Bad Nauheim, einen Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Da der Bereich planungsrechtlich teilweise dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Mit Beschluss vom 23. November 2017 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 „Hinter dem Herrenhaus“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie die Herstellung der privaten Erschließungsflächen zu schaffen.

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Zur Beschleunigung von Bebauungsplänen die der Innenentwicklung dienen, z.B. der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Nachverdichtung hat der Gesetzgeber mit Einführung des § 13a in der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit geschaffen, bestimmte Verfahrensschritte zu verkürzen bzw. teilweise darauf zu verzichten.

Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie bestehen. Im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB) gelten Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 „Hinter dem Herrenhaus“ liegen alle Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1.3.1 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Planungsrecht wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ist der Vorhaben- und Er-

1.3.3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Steinfurth am südlichen Rand der Ortslage. Das Planungsgebiet umfasst ca. 9.745 m² und wurde bisher als Erwerbsgartenbaubetrieb mit Gewächshäusern und Freikulturen sowie Verkaufsflächen genutzt. Das Wohnhaus des Betreibers befindet sich ebenfalls auf dem Grundstück. Im Süden grenzt das Grundstück an den Mühlbach, eine Ableitung der Wetter zur historischen Wasserenergienutzung, an.

1.3.4 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB werden je nach Erfordernis u.a. folgende Inhalte geregelt: Tragung von Planungs- und Erschließungskosten, Ausbaustandards, Antragstellung einer erforderlichen Einleiterlaubnis und artenschutzrechtliche Maßnahmen während der Bauzeit sowie Regelungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets. Weiterhin werden Durchführungsfristen festgelegt.

Der Durchführungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss von Vorhabenträger zu unterzeichnen.

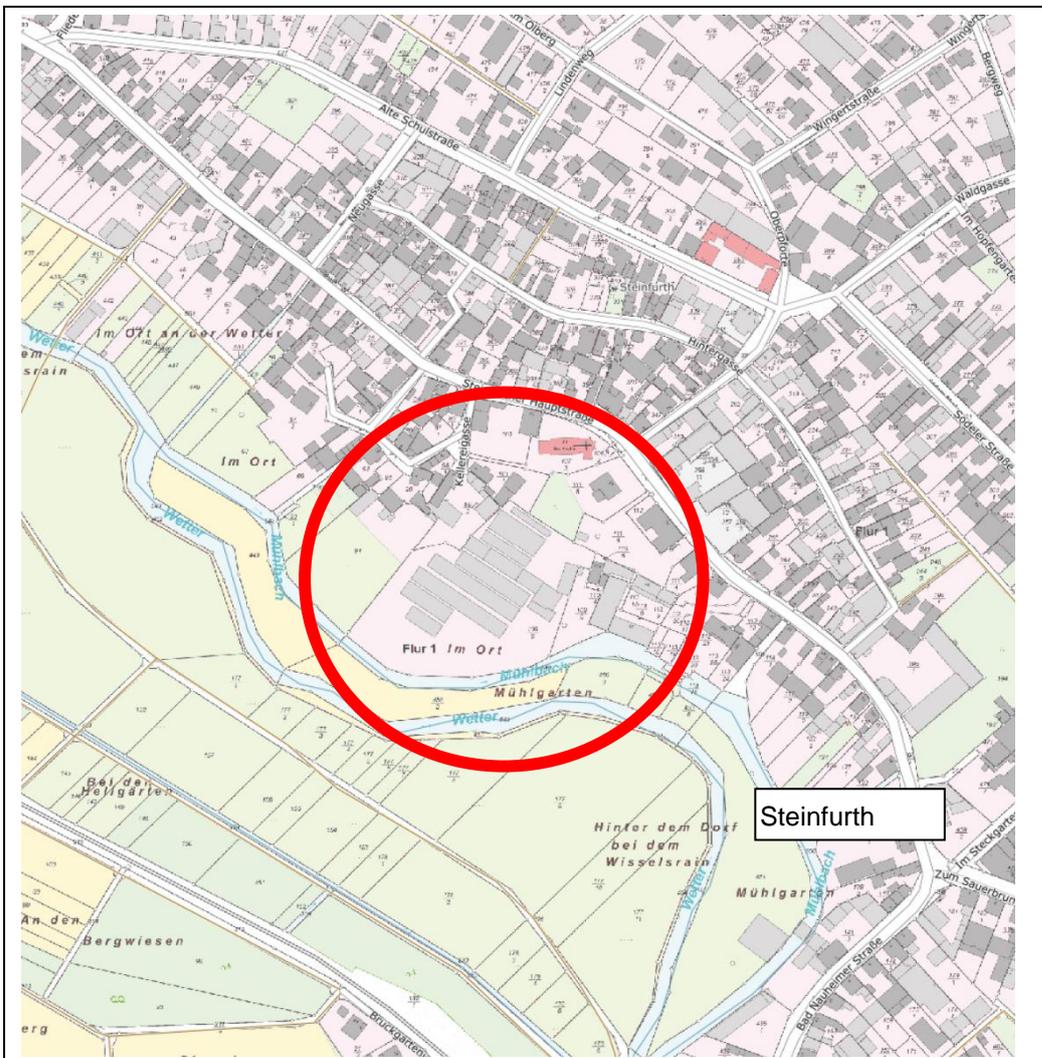


Abbildung 2: Lageplan mit Planungsgebiet (rot)

(Quelle: Hessenviewer – Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

1.4 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Regelungen nach dem

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

sowie weiterer Bundes- und Landesgesetze und -verordnungen in ihrer jeweils geltenden Fassung.

1.5 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

Im Folgenden werden die Aussagen von übergeordneten Planungen und rechtlichen Restriktionen zum Planungsgebiet wiedergegeben:

1.5.1 Regionalplan Südhessen

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan der Planungsregion Südhessen zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 BauGB (Regionaler Flächennutzungsplan). Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 (4) HLPG auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 (1) HLPG). Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr. Regionalplan und RegFNP stellen ein zusammengehörendes Planwerk dar. Dabei ist der Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main der zentrale Teil der Planungsregion Südhessen (vgl. Abbildung 2). Für den außerhalb des Ballungsraums liegenden Teil der Planungsregion Südhessen enthält der Regionalplan weiterhin ausschließlich die regionalplanerischen Festlegungen gemäß § 9 (4) HLPG.

Auszug aus: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

1.5.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Regionaler Flächennutzungsplan)

Im rechtsgültigen regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbands Frankfurt RheinMain für die Stadt Bad Nauheim (Rechtskraft 2011) ist der betroffene Bereich im Norden als gemischte Baufläche „Bestand“ sowie im Süden als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für den nördlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet sowie im Süden eine private Grünfläche fest. Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach §

13a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Dichtevorgaben des RegFNP

Der RegFNP legt im Rahmen der Bauleitplanung für den ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttobauland fest. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten

Die vorliegende Bauleitplanung unterschreitet die Dichtevorgaben des RegFNP. Die Unterschreitung ist begründet durch das Vorliegen von ökologischen Besonderheiten, der Gewässernähe, des Ufersaumstreifens als gesetzlich geschütztes Biotop und der direkten Nachbarschaft der Auenlandschaft der Wetter.

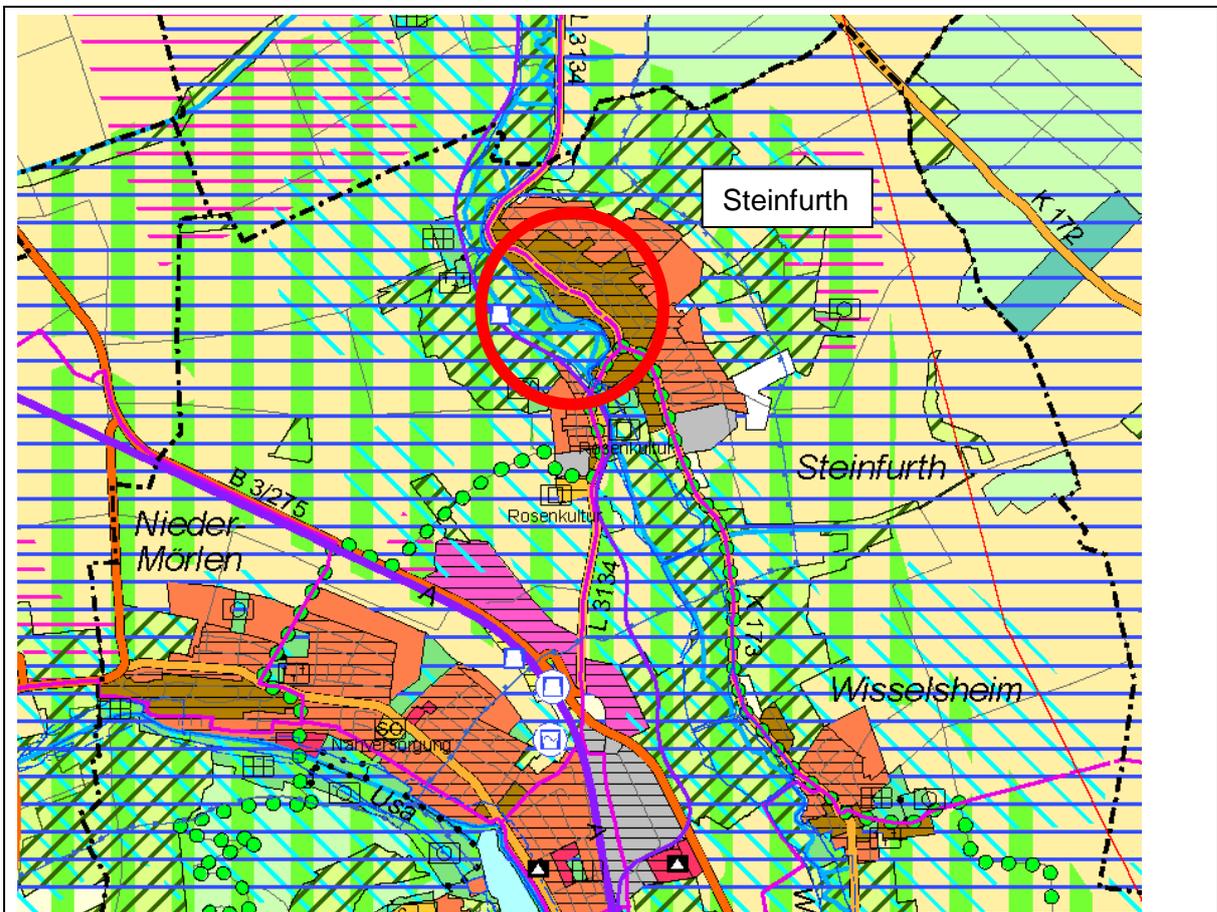


Abbildung 3: Ausschnitt Reg FNP mit Planungsgebiet (rot)

(Quelle: Regionalverband Frankfurt Rhein Main, Regionaler Flächennutzungsplan)

1.5.3 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70 „Hinter dem Herrenhaus“ grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“ an (die Neufassung ist am 20.01.2015 in Kraft getreten).

Landschaftsschutzgebiete dienen dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft,

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten
- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Quelle: Natureg Hessen

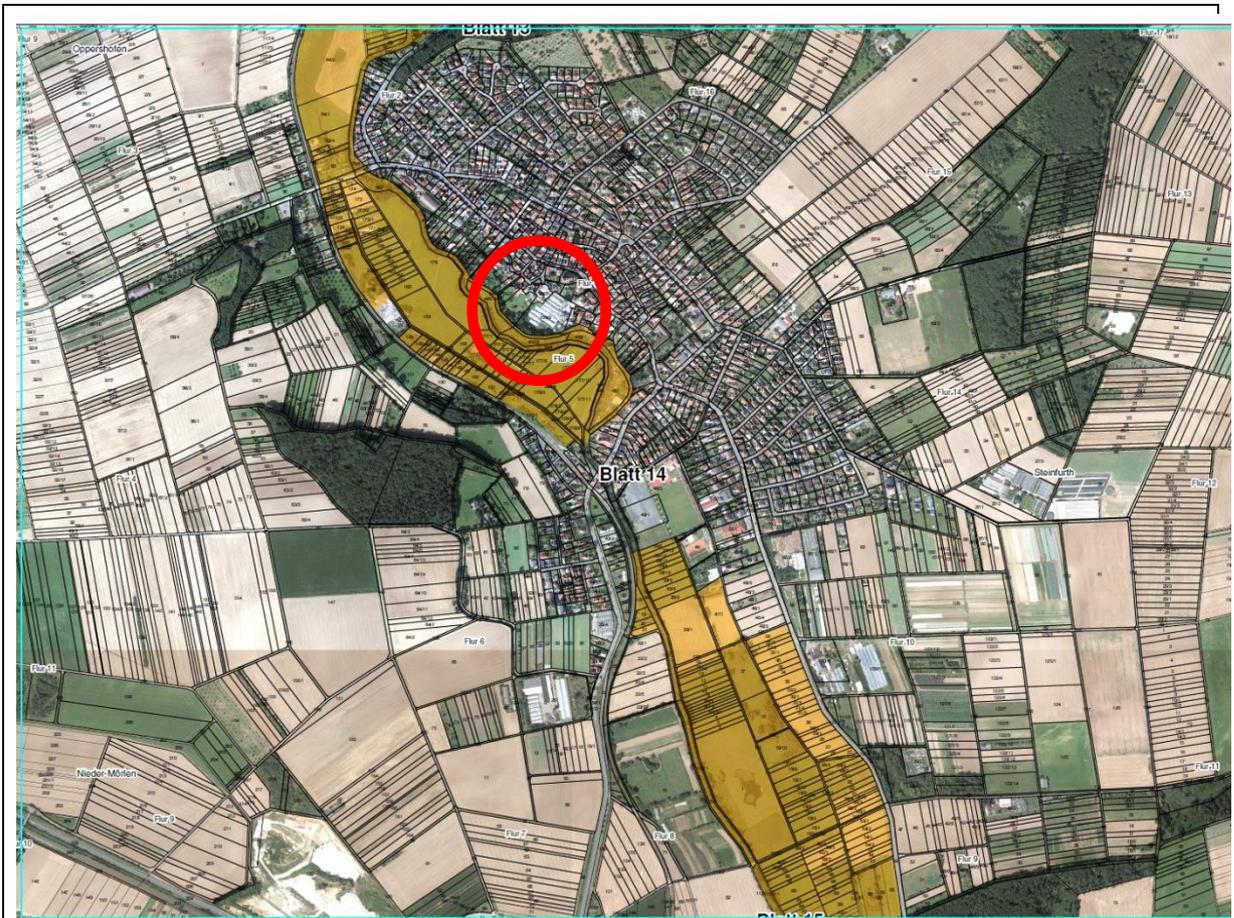


Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau, Karte 14,
(Quelle: RP Darmstadt)

1.5.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Für den Planungsbereich existiert zurzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Beurteilung von Bauvorhaben wäre bisher nach den Maßgaben des § 34 bzw. § 35 BauGB erfolgt.

1.6 Weitere Fachbeiträge und Gutachten

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die folgenden Fachbeiträge erstellt:

Verkehrsuntersuchung (Leistungsfähigkeitsberechnung)

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die zusätzlichen Wohneinheiten keine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 3114 Steinfurther Landstraße verursacht wird.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die im Juni/Juli 2018 durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass keine Tatbestände vorliegen, die der Durchführung des Bauleitplanverfahrens entgegenstehen. Hinweise zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Historische Standortuntersuchung

In den Analysen wurden mit Ausnahme der geringfügig erhöhten, geogen bedingten Nickelkonzentrationen im Feststoff und einem geringfügig erhöhten TOC Gehalt (Humusbestandteile im Boden und Auffüllungsmaterial) keine Auffälligkeiten nachgewiesen.

2 WASSERWIRTSCHAFT

Gemäß Erlass vom 23.04.1997/14.05.1997 des hessischen Ministers für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (vgl. STAATSANZEIGER 25/97 S. 1803) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

2.1 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt in der qualitativen Schutzzone IV und quantitativer Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984 S. 2352). Die in den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen vorgegebenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

2.2 Wasserversorgung

Nach vorliegender Stellungnahme der Stadtwerke Bad Nauheim (Schreiben vom 11.12.2018) ist für das Baugebiet für den Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über Unterflurhydranten möglich (gem. Regelwerk Arbeitsblatt W 405). Der erforderliche Löschwasserbedarf ist damit gedeckt.

Hierzu wird, im Rahmen der Herstellung der Erschließung, eine neue Versorgungsleitung zum geplanten Bebauungsgebiet verlegt. Die Verlegung der Trinkwasserversorgungsleitung von

der Steinfurther Hauptstraße aus erfolgt in dem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen.

2.3 Abwasserentsorgung / Behandlung von Niederschlagswasser

Das Büro „beraten und planen wagner“ in 35649 Bischoffen hat ein mit der Stadt und der Unteren Wasserbehörde beim Wetteraukreis abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet. Das Konzept sieht vor, die Oberflächenwässer der Verkehrsflächen und der privaten Flächen sowie der Dachflächen in den Mühlbach zu leiten. Dabei wird das Regenwasser der Dachflächen durch Regenrückhalteanlagen gedrosselt eingeleitet. Das Schmutzwasser wird mit einer Druckleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Steinfurther Hauptstraße abgeleitet.

2.4 Hochwasserschutz

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie Risikogebiete nach § 78b WHG in die Planzeichnung nachrichtlich zu übernehmen. Der Geltungsbereich wird nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet überlagert, er wird jedoch von einem Risikogebiet nach § 78b WHG teilweise überdeckt. Dieser Bereich ist durch ein entsprechendes Planzeichen dargestellt. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §§ 23 Hessisches Wassergesetz in einer Breite von 10 m ab Böschungsoberkante des Mühlgrabens keine baulichen Anlagen, einschließlich Zäunen, zugelassen werden.

3 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

3.1 Versorgungsleitungen

Alle für das Baugebiet benötigten Versorgungsleitungen werden in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen verlegt.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über die Steinfurther Landstraße sowie die Grundstücke Flur 1, Flurstücke 111/9 und 112. Zur Prüfung, ob die Zufahrt von der Steinfurther Landstraße verkehrstechnisch ausreichend leistungsfähig ist, wurde im August 2017 eine verkehrstechnische Untersuchung durch die Planungsgesellschaft Kolmer & Fischer (bR) in 35440 Linden durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die zusätzlichen Wohneinheiten keine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 3114 Steinfurther Landstraße verursacht wird.

4 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur der Umgebung, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht, kann auf eine schallschutztechnische Untersuchung verzichtet werden.

5 BODENSCHUTZ

5.1 Vorsorgender Bodenschutz

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine relevante Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden. Die aus Sicht des Bodenschutzes höherwertigen und sensiblen Bereiche werden von der Bebauung ausgenommen. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Bodenhaushalt sind von daher nachrangig (siehe auch 9.2 Bodenhaushalt)

5.2 Nachsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine mit dem RP Darmstadt abgestimmte historische Erkundung durchgeführt (historische Standorterkundung vom 15. Mai 2018, erstellt vom Büro GeoBek, Langgöns. Mit Schreiben vom 24. Mai 2018 hat das RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt mitgeteilt, dass auf der Grundlage der oben genannten Standorterkundung der Nachweis des Standorts im Altlasteninformationssystem des Landes Hessen (ALTIS) auf „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ geändert wurde. Weitere Maßnahmen sind zunächst nicht erforderlich.

6 BERGBAU

Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich entsprechende Lagerstätten existieren. Es besteht die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Diese Information wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen übernommen.

7 ARSENBELASTUNG

Einige Bad Nauheimer Stadtteile liegen in einem Bereich mit erhöhter geogener Arsenbelastung. Im Rahmen der Historischen Erkundung der geplanten Wohnbauflächen wurden abfalltechnische Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden bei den entnommenen Bodenproben (vier Mischproben im Bereich des MFH und der EFH) u.a. auch der Arsengehalt bestimmt und dokumentiert. Das Ergebnis weist keine erhöhte Arsenbelastung im Bereich

der geplanten Wohnbauflächen auf. (Historische Erkundung des Grundstücks in Bad Nauheim, Steinfurth Hauptstraße, Büro Geobek, Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften KG in 35428 Langgöns, erstellt am 15.Mai 2018)

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich daher im Vorfeld zu den Baumaßnahmen entsprechende Untersuchungen und ggf. geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Stadt Bad Nauheim und dem Wetteraukreis – FD Gesundheit und Gefahrenabwehr spätestens bei der Einreichung der Bauantragsunterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Regelung wird über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70 „Hinter dem Herrenhaus“ bauplanungsrechtlich gesichert.

8 DENKMALSCHUTZ

In der Umgebung des Baugebiets befinden sich zwei Einzelkulturdenkmale sowie eine Gesamtanlage nach Hessisches Denkmalschutzgesetz. Diese sind als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung eingetragen.

Da das Auftreten von Bodendenkmalen im Plangebiet nicht auszuschließen ist, wird im Bebauungsplan eine Hinweis bezüglich der Anzeigepflicht bei archäologischen Funden gegeben.

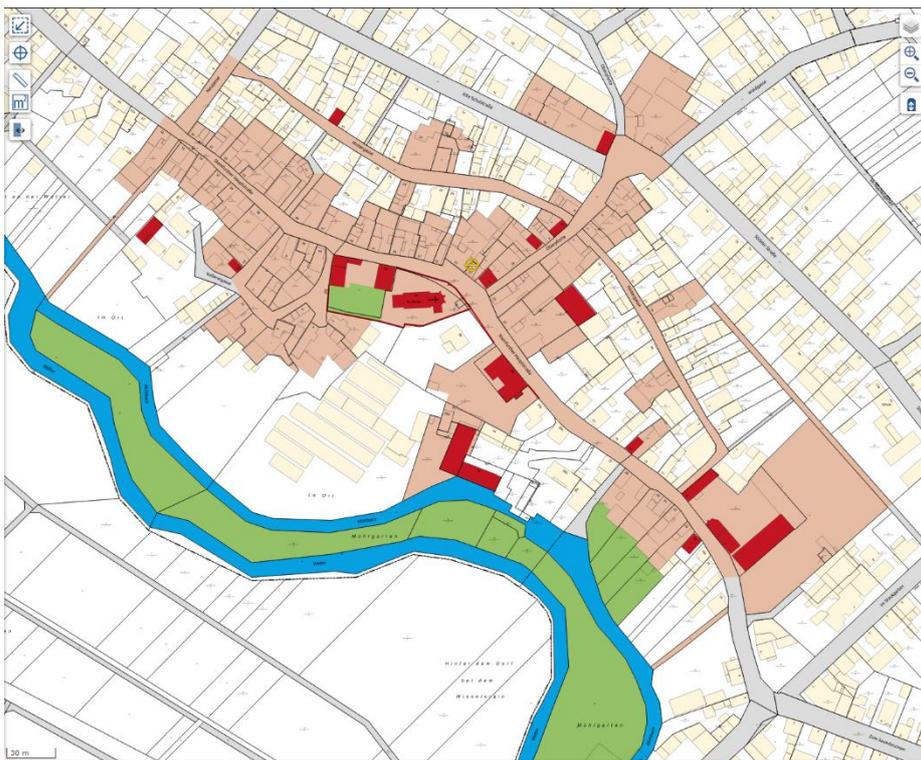


Abbildung 5 Gesamtanlage und Einzelkulturdenkmale Ortskern Steinfurth

Quelle: denXweb, Landesamt für Denkmalpflege

9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 BAUGB)

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA 2) nach § 4 der BauNVO festgesetzt. Damit entspricht die Art der Nutzung dem mittlerweile überwiegend im alten Ortskern von Steinfurth anzutreffenden Gebietscharakter. Zusätzlich zu den Wohngebäuden sind Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke zulässig. Zur Vermeidung von städtebaulichen Spannungen sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Baugebiets ausgeschlossen.

Grundsätzlich sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Es besteht also die Möglichkeit, im Durchführungsvertrag weitere Regelungen zu treffen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse (VG) und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen nach den Maßgaben des § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Baugebiet WA 1 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO geringfügig überschritten. Diese Überschreitung begründet sich durch den spezifischen Grundstückszuschnitt im WA 1 und ist städtebaulich vertretbar, da dadurch keinerlei Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen und keine nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen und den Flächen für die private Erschließung (Zufahrten) wird eine Überschreitung der GRZ um 0,1 auf maximal 0,55 zugelassen.

Die festgesetzte maximale GRZ von 0,3 im Baugebiet WA 2 unterschreitet die Obergrenzen der in § 17 BauNVO aufgeführten Angaben. Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen und den Flächen für die private Erschließung (Zufahrten) wird eine Überschreitung der GRZ um 0,1 auf maximal 0,4 zugelassen. Damit sind alle versiegelten und unterbauten Flächen berücksichtigt.

Die festgesetzte maximale GRZ von 0,15 im Baugebiet WA 3 unterschreitet die Obergrenzen der in § 17 BauNVO aufgeführten Angaben. Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen und den Flächen für die private Erschließung (Zufahrten) wird eine Überschreitung der GRZ um 0,1 auf maximal 0,25 zugelassen. Damit sind alle versiegelten und unterbauten Flächen berücksichtigt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximale Geschossflächenzahl wird in WA 1 auf 0,75 in WA 2 auf 0,60 festgesetzt. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen werden nicht auf die GFZ angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse

Um eine städtebauliche Einfügung der Wohngebäude in die Umgebung zu gewährleisten wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Staffelgeschosses bzw. Dachgeschosses mit einer maximalen Grundfläche von 75% des darunterliegenden Geschosses nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung (HBO) möglich.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe bei Flachdächern für jedes Baufenster, bezogen auf Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Zusätzlich wird die maximale Sockelhöhe (OK Erdgeschoss Fertigfußboden über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße) auf 0,60 m über der jeweiligen Erschließungsstraße beschränkt. Zur Herstellung einer Höhenrelation sind in der Planzeichnung Höhenfestpunkte bezogen auf NHN innerhalb der privaten Erschließungsstraße eingetragen. Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und sonstigen technischen Anlagen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in begrenztem Rahmen möglich.

Durch die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen werden die maximale Gebäudehöhen auf ca. 10,00 m bei den Einfamilienhäusern inklusive Staffelgeschossen und ca. 13,00 m bei dem Mehrfamilienhaus mit Satteldach, bezogen auf die Erschließungsstraße begrenzt. Damit wird der in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen im Ortskern von Steinfurth z.B. von Scheunen, Rechnung getragen.

9.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise

Es wird die offene Bauweise nach den Maßgaben des § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Um eine aufgelockerte Bebauung zu sichern, sind in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Damit wird einer dem Gebietscharakter und der Lage der Wohnanlage angemessenen Bebauungsstruktur erreicht.

9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind durch die allseitige Anordnung von Baugrenzen eindeutig definiert.

Da nach der Hessischen Bauordnung (HBO) Terrassen als bauliche Anlagen zu betrachten sind, die außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig wären, wird für diese eine Überschreitung der Baugrenzen um max. 3,00 m zugelassen. Dies wird jedoch aus städtebaulichen Gründen auf die der Erschließungsstraße abgewandten Seite in WA 2 beschränkt.

9.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

9.5.1 Stellplätze

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind in der Planzeichnung außerhalb der überbaubaren Flächen Bereiche mit der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen definiert und nach „Tiefgarage“ (TG), Garagen und Carports (Ga) sowie „offene Stellplätze“ (St) gegliedert. Damit wird eine dem städtebaulichen Konzept dienende Unterbringung der PKW-Stellplätze gesichert. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind ebenfalls PKW-Stellplätze bzw. Garagen und Tiefgaragen zulässig. Für Garagen und Carports wird die maximale zusammenhängende Fläche auf 50 m² begrenzt.

9.5.2 Einschränkung von Nebenanlagen in Vorgärten

Um eine qualitätsvolle Vorgartengestaltung zu sichern, dürfen Nebenanlagen und Anlagen zur Energieerzeugung nicht in den Vorgärten errichtet werden.

9.6 Freihaltung von Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die private Grünfläche, die sich südlich an das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) zum Mühlbach, bzw. zur Wetter hin anschließt, erhält zusätzlich eine Umgrenzung mit der Festsetzung der Freihaltung von Bebauung, um sicherzustellen, dass weder Gartenhütten noch Einfriedungen in diesem Bereich errichtet werden dürfen. Damit wird die unmittelbare Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebiets Auenverbund Wetterau berücksichtigt.

9.7 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aus stadtgestalterischen Gründen wird das oberirdische Führen von Versorgungsleitungen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

9.8 Private Grünflächen - naturnahe Gärten (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen wird das Ziel verfolgt, naturnahe, der Aue des Mühlbaches angemessene Vegetationsbereiche zu schaffen und diese Flächen den Wohngebäuden südlich der privaten Erschließungsstraße zuordnen zu können. Durch geeignete Pflanzvorgaben entsteht auf diesen Flächen, die bisher von dem Gartenbaubetrieb genutzt wurden, eine qualitätsvoller Übergang von den hausnahen Gärten zur Flusslandschaft der

Wetterau. Es sind in diesem Bereich keine bauliche Anlagen und Stellplätze zulässig. Innerhalb der Fläche des gesetzlich geschützten Biotops des Ufersaumstreifens am Mühlbach sind zusätzlich keine Einfriedungen zulässig.

9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung zur Dachbegrünung haben ein mehrfache Zielrichtung: erstens bewirkt eine Dachbegrünung eine gedrosselte und zeitversetzte Regenwasserableitung, die bei Starkregenereignissen wirksam wird, zweitens wird mit der Dachbegrünung ein Beitrag für ein positives Mikroklima geleistet und drittens trägt eine Dachbegrünung zu einer stadtgestalterischen Aufwertung bei.

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.

9.10 Geh-Fahr und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf den Grundstücken Flur 1, Flurstücken 111/9 und 112 zu Gunsten der Allgemeinheit wird die verkehrliche und technische Erschließung des Wohngebiets gesichert. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind bereits eingetragen worden.

9.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Bebauungsplan sieht aus stadtgestalterischen Gründen das Anpflanzen von heimischen Laubbäumen in Verbindung mit der Errichtung von Stellplatzflächen vor. Desweiteren sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu begrünen um qualitätsvolle Freibereiche im Übergang zwischen dem historischen Ortskern von Steinfurth und der freien Landschaft zu gewährleisten.

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

Mit den Festsetzungen wird die wertvolle vorhandene Gehölzvegetation im Bereich des Ufersaumstreifens (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG) und im südwestlichen Geltungsbereich gesichert und dauerhaft erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Einfriedungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

9.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Freiflächengestaltung gewährleisten ein Mindestmaß an gebietsverträglichen Gestaltungsmerkmalen und Freiflächengestaltung, ohne zu große Einschränkungen hinsichtlich der Gebäudegestaltung zu treffen.

9.13.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Regelungen zu folgenden baulichen Anlagen getroffen:

- Dächer
- Dachaufbauten
- Dachmaterialien
- Fassadengestaltung
- Einfriedungen und Stützmauern

Mit der Festsetzung von Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitten sowie Dachmaterialien und -farben soll ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Aus gestalterischen Gründen ist bei den Neubauten des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 nur die Ausführung als Satteldächer zulässig. Satteldächer sind mit Neigungswinkeln zwischen 35° 15' und 45° auszuführen.

Im WA 2 sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan für die geplanten Einfamilienhäuser Flachdächer vorgesehen. Entsprechend wird diese Dachform bauplanungsrechtlich ermöglicht.

Da die Gestaltung der Dacheindeckung ein prägendes städtebauliches Element darstellt, werden durch die Festsetzungen Vorgaben zur Materialität gemacht, so dass eine möglichst harmonische Dachlandschaft entsteht.

Als Dachziegelfarbe für die Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind rote Farbtöne zulässig. Glänzende, leuchtende und reflektierende Materialien und Dacheindeckungen sind zur Wahrung des Erscheinungsbildes nicht zulässig.

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

Mit der Festsetzung zur Fassadengestaltung soll ein 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.

Die Festsetzung zu Einfriedungen fördert die geplante städtebauliche Qualität des Wohngebiets. Weiterhin sorgt sie für einen durchgrünten Charakter, der neben ökologischen Vorteilen auch ein ruhiges Erscheinungsbild erzeugt.

Da Stützmauern das städtebauliche Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigen können, werden diese in ihrer Dimensionierung und Materialität beschränkt.

Um die ökologische Qualität der naturnahen Gärten zu sichern und gleichzeitig den zukünftigen Eigentümern der Grundstücke die Möglichkeit einer Abgrenzung des eigenen Grundstückes zu ermöglichen, werden Einfriedungen in diesem Bereich als in Hecken integrierte Zäune zugelassen.

9.13.2 Grundstücksfreiflächen

Bezüglich der Nutzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden zu folgenden Bestandteilen der Freiflächen Festsetzungen getroffen:

- Vorgärten
- Abfallsammelanlagen
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Werbeanlagen

Um die städtebauliche Freiraumqualität des Wohngebiets zu sichern, sind die Vorgärten zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen können das Ortsbild massiv verändern und negativ beeinflussen. Daher werden Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über der Erschließungsstraße zugelassen und Abgrabungen bis auf definierte Ausnahmen ausgeschlossen.

Um zu gewährleisten, dass die geplante Tiefgarage in WA 1 vollständig überdeckt wird sind entsprechende Festsetzungen sowie eine Ausnahmeregelung bezüglich der Aufschüttungen für die Tiefgarage getroffen worden.

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.

9.14 Behandlung von Niederschlagswasser / Regenwasserrückhaltung (§ 37 HWG)

Die Festsetzungen zur Regenrückhaltung zielen zum einen auf eine Drosselung der anfallenden Regenwassers und damit auf eine verzögerte Einleitung zum anderen auf die ökologisch sinnvolle Nutzung des Regenwassers für die Gartennutzung bzw. Brauchwasser in den Wohngebäuden.

10 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

10.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestandsanalyse:

Der überwiegende (nördliche) Teil des Geltungsbereiches ist mit Wohn-, Lager- und Betriebsgebäuden sowie Gewächshäusern bebaut, die bis auf das noch bewohnte Einfamilienhaus mittlerweile ungenutzt sind und zum Teil bereits rückgebaut wurden (Teile der Gewächshäuser). Dieser Bereich bietet aufgrund des hohen Bebauungs- bzw. Befestigungsgrades nur in geringem Umfang geeignete Lebensbedingungen für wildlebende Tiere und Pflanzen. Denkbar sind Vorkommen siedlungsorientierter, störungstoleranter Vögel und Fledermäuse. Hinweise auf Nester und Quartiere wurden zwar nicht gefunden, ein diesbezüglicher Besatz bis zum Baubeginn ist jedoch nicht auszuschließen (z. B. Hausrotschwanz, Haussperling, Zwergfledermaus). Darüber hinaus ist von einem Vorkommen häufiger und anspruchsloser Arten der Kleinsäuger, Wirbellosen bzw. Insekten auszugehen. Der Anteil vegetationsfähiger Flächen ist gering. Seit der Produktionsaufgabe stellt sich in Fugen und Randbereichen eine ruderaler Pioniervegetation ein.

Demgegenüber wird der Südrand des Geltungsbereiches entlang des Mühlbachs und zum westlichen Nachbargrundstück durch naturnahe Ufergehölze mit vorgelagerten Gebüschern, Hochstauden und Extensivrasen geprägt. Hinzu kommt im Südosten ein privater Hausgarten. In diesem Bereich ist von einer artenreicheren Fauna auszugehen, wobei insbesondere für Vögel vielfältige Nistmöglichkeiten existieren und im Übergang der Siedlung zum Auebereich der Wetter auch anspruchsvollere Arten vorkommen können. Die Ufergehölze bieten außerdem ein (Teil)-Jagdrevier für Fledermäuse und in den rückwärtigen älteren Bäumen ggf. auch Quartiermöglichkeiten.

Auswirkungsprognose:

Der gesamte Geltungsbereich – auch sein naturnaher südlicher Randbereich - ist entsprechenden siedlungsbedingten Störeinflüssen und Vorbelastungen ausgesetzt, was die Habitatbedingungen und das zu erwartende Artenspektrum auf eher störungstolerante Tierarten einschränkt. Der höherwertige Uferbereich des Mühlbachs wird von einer Bebauung ausgenommen. Mit der Neubebauung reduziert sich der Anteil unversiegelter und vegetationsfähiger Flächen nicht wesentlich. Bei entsprechender Gestaltung der Bebauung und Freiflächen können mindestens gleichwertige Lebensstätten und Biotopstrukturen hergestellt werden. Die Festlegung des südlichen Plangebiet-Drittels als naturnahe Gärten trägt erheblich dazu bei. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Biotopfunktionen können insgesamt als unerheblich eingestuft werden.

10.2 Bodenhaushalt

Bestandsanalyse:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches weist – als Teil des Siedlungsbereiches - massiv überformte Standorte auf, die entweder bebaut bzw. befestigt sind oder durch eine inten-

sive gartenbauliche Nutzung geprägt wurden. Natürlich Bodenverhältnisse sind hier nicht gegeben. Die wesentlichen Bodenfunktionen (Filter- und Pufferfunktion, Wasserrückhaltung, Lebensraum und Standort für Vegetation, Archivfunktion) liegen nur eingeschränkt vor. Aufgrund der Vorbelastungen ist somit von einer eher geringen Bedeutung des Planungsgebietes für den Bodenhaushalt auszugehen.

Lediglich für den südlichen Randbereich im Übergang zur Aue von Mühlbach und Wetter weist der Bodenvierer von Hessen Auengleye mit Gleyen als Bodeneinheit aus. Es handelt sich hierbei um Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten. Dementsprechend kann von grundwasserfernen, tiefgründigen und gegenüber Eingriffen empfindlicheren Böden ausgegangen werden. Weitergehende Angaben oder eine Bodenfunktionsbewertung sind dem Bodenvierer von Hessen nicht zu entnehmen.

Auswirkungsprognose:

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine relevante Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades verbunden. Die aus Sicht des Bodenschutzes höherwertigen und sensiblen Bereiche werden von der Bebauung ausgenommen. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Bodenhaushalt sind von daher nachrangig.

10.3 Wasserhaushalt

Bestandsanalyse:

Aufgrund des hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrades des nördlichen Planungsgebietes sind die Wasserhaushaltsfunktionen (Grundwasserneubildung, Rückhalt von Niederschlagswasser etc.) in diesem Bereich stark eingeschränkt. Die bebauten Grundstücke sind an die Kanalisation angeschlossen. Der Mühlbach und die parallel verlaufende Wetter bilden Vorfluter bzw. Oberflächengewässer und sind aus Sicht des Wasserhaushaltes von besonderer Bedeutung.

Im Südwesten reicht das festgestellte Überschwemmungsgebiet (HQ100) und das Risikogebiet (HQ-extrem) nach aktuellen Angaben des hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie in den Geltungsbereich hinein. Damit und mit dem geltenden Gewässerrandstreifen entlang des Mühlbachs unterliegt der südliche Rand des Geltungsbereiches wirksamen wasserrechtlichen Restriktionen. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb von Heilquellenschutzgebieten. Die Bedeutung des südlichen Planungsgebietes für den Wasserhaushalt ist somit sehr hoch.

Auswirkungsprognose:

Im Rahmen der Neubebauung wird der Anteil bebauter bzw. versiegelter Flächen gegenüber dem Ist-Zustand nicht wesentlich erhöht. In den südlichen von wasserrechtlichen Restriktionen überlagerten Bereichen wird eine Bebauung ausgeschlossen. Beeinträchtigungen mit Wasserhaushaltsfunktionen werden somit vermieden. Die geplante Ableitung des unverschmutzten Oberflächenabflusses in den Mühlbach fördert eine kontinuierliche Wasserführung im Gewässer und trägt zu einem ausgeglichenen Gebietswasserhaushalt bei – ebenso wie Rückhalt, Speicherung und ggf. Nutzung des Dachflächenabflusses.

10.4 Klima / Luft

Bestandsanalyse:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Ortslage von Steinfurth. Es handelt sich somit um einen Wirkraum für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen, der bei austauscharmen Wetterlagen von der Kaltluftproduktion im Außenbereich und den damit verbundenen thermischen Luftströmungen profitieren kann. Die Siedlungsrandlage angrenzend zur Aue von Wetter und Mühlbach wirkt sich begünstigend auf die lokalklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet aus. Im Talraum, entlang der Gewässer ist von der Ausbildung einer Kaltluftabflussbahn auszugehen.

Der obere, ursprünglich dicht bebaute Teil des Planungsgebietes ist demgegenüber durch Überwärmungseffekte gekennzeichnet, die sich jedoch angesichts des insgesamt ländlich-dörflichen Baucharakters in Grenzen halten.

Auswirkungsprognose:

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Neubebauung verändert sich der Bebauungsgrad nicht in einem klimarelevanten Ausmaß, zumal die südlichen Bereiche von einer Bebauung ausgenommen werden und der Kaltluftabfluss bzw. das thermische Windsystem am Mühlbach gewahrt bleibt.

Mit einer Durchgrünung des geplanten Wohngebietes (Dachbegrünung, Baumpflanzungen) kann Überwärmungseffekten entgegengewirkt und ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet werden.

10.5 Erscheinungsbild, Erholungsfunktion

Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet ist Teil des dörflichen Ortbildes von Steinfurth. Es handelt sich um innerörtliche Grundstücke, die bislang vorrangig dem Erwerbsgartenbau dienen und nur für die Eigentümer private nutzbare Freiräume bieten. Die Lage am Siedlungsrand im Kontakt zu Mühlbach und Wetter-Aue wirkt sich begünstigend für eine allgemeine Erholungseignung des Planungsgebietes aus.

Auswirkungsprognose:

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine attraktive und moderne, aber der dörflichen Strukturen von Steinfurth angepasste Bebauung ermöglicht. Das Erscheinungsbild im Planungsgebiet wird sich zwangsläufig ändern, jedoch ohne qualitative Nachteile. Die Erholungseignung wird künftig besser ausgenutzt und kommt mehreren Haushalten im Wohngebiet zugute.

10.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5618-301 „Salzwiesen von Wisselsheim“) befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung in südlicher Richtung. Teilflächen des Vogelschutzgebietes (VSG) 5519-401 „Wetterau“ erstrecken sich entlang der Wetter sowohl nördlich als auch südlich der Ortslage Steinfurth in einer Entfernung von ca. 500 bzw. 800 m zum Planungsgebiet. Eine

Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist allein durch die Entfernung und die innerörtliche Lage des Vorhabens ausgeschlossen.

10.7 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß gem. § 44 BNatSchG

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Nutzungsänderungen können besonders geschützte Arten betreffen. Hierbei kann es sich in erster Linie um gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse handeln, die durch den Abriss bestehender Gebäude verletzt oder getötet werden bzw. ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten verlieren können. Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass bei Umsetzung geeigneter Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden kann. Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

10.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der Festsetzung des Wohngebietes sind keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit verbunden. Die maßvolle Neubebauung auf innerörtlichen Flächen gewährleistet die gesunden Wohnverhältnisse. Die Obergrenze der Grundflächenzahl für Wohngebiete nach § 17 BauNVO wird in einem geringfügigen Maß überschritten, bezogen auf das gesamte Gebiet jedoch weit unterschritten.

10.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Östliche Randbereiche des Geltungsbereiches werden der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Steinfurth zugeordnet. Im nahen Umfeld befinden sich außerdem mehrere Einzelkulturdenkmäler, wie zum Beispiel das Schloss der Freiherren von Löw von Steinfurth. Mit dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt.

10.10 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen vor. Der derzeit noch im Plangebiet vorhandene gartenbauliche Betrieb wurde bereits eingestellt. Der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr geht nicht über das für ein Wohngebiet übliche Maß hinaus.

Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern erfolgt durch die jeweiligen Entsorgungsbetriebe. Daraus resultierende nachteilige Umweltauswirkungen, die über das rechtliche zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

10.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig, wird jedoch zur Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes und des historischen Ortsbildes reglementiert.

10.12 Wechselwirkungen

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Bodens und der Grundwasserneubildung wieder. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung des Vorhabens führen könnten, sind nicht zu erkennen.

10.13 Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer Nachnutzung innerhalb der Ortslage von Steinfurth. Insofern setzt der Bebauungsplan das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in vollem Umfang um.

10.14 Umwidmungssperrklausel des § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden. Die Produktionsstätten des Erwerbsgartenbaus sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits außer Betrieb.

10.15 Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe als zulässig und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

11 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Grundstück Flur 1, Flurstück 109/10 befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers. Für die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ebenfalls enthaltenen Grundstücke Flur 1, Flurstücke 111/9 und 112 sind Grunddienstbarkeiten zugunsten des vorbenannten Flurstücks eingetragen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

In der Planzeichnung sind die Grenzen der beabsichtigten Grundstücksteilung dargestellt.

Aufgrund der Lage der geplanten Grundstücksgrenzen kann es in Bezug auf das bestehende Wohngebäude zur Unterschreitung der nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück kommen. In diesem Fall ist die Einhaltung der Abstandsflächen über die Eintragung von entsprechenden Baulasten zuungunsten des Nachbargrundstücks (Übernahme der Abstandsflächen auf das eigene Grundstück) zu gewährleisten.

12 KOSTEN, DIE DER GEMEINDE DURCH DIE VORGESEHENEN STÄDTEBAULICHEN MASSNAHMEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHEN

Der Stadt Bad Nauheim entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.

13 FLÄCHENBILANZ

Durch den Bebauungsplan werden die folgenden Nutzungen mit den jeweiligen Flächenanteilen festgesetzt:

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²
Allgemeines Wohngebiet WA	4.521
Private Erschließungsstraße	1.880
Private Grünfläche „Freizeitgärten“, von Bebauung freizuhalten	3.231
Summe	9.632