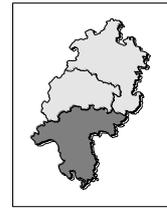


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 41.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 23.06.2017 (HPA) 30.06.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - 5 - - 4 -	Anlagen : -1-
---------------------------	--	--	------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bad Nauheim,**

**Gebiet: „Bad Nauheim Süd“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegenden Planungen (Beschluss Nr. IV-64 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-18 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Von der RegFNP-Änderung sind regionalplanerische Belange nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt  
Camillo Huber-Braun  
Dezernatsleiter  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und  
Bauleitplanung  
Wilhelminenstraße 1-3  
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:  
Ansprechpartner: Antje Koşan  
Abteilungsleiterin Planung  
Telefon: +49 69 2577-1560  
Telefax: +49 69 2577-1528  
kosan@region-frankfurt.de

22. Mai 2017

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 26. April 2017 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"  
**Beschluss IV-64 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-18**

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"  
**Beschluss IV-65 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-19**

Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des Weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 18. Mai 2017 über die Aufstellung der

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**, Stadtteil Langen  
Gebiet: "Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt"

zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entscheiden.

Seite 2 zum Schreiben vom 22. Mai 2017



Für den Bereich dieser Änderung hat die RVS am 17. Oktober 2014 eine Zielabweichung beschlossen, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch die RVS beigefügt sind. Nach dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Antje Koşan  
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. IV-64**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 26.04.2017

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-366 des Regionalvorstandes vom 02.06.2016  
Beschluss Nr. III-306 der Verbandskammer vom 29.06.2016 zu DS III-2016-39  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-13 des Regionalvorstandes vom 03.11.2016  
Beschluss Nr. IV-35 der Verbandskammer vom 14.12.2016 zu DS IV-2016-40 (Offen-  
legungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 30.03.2017, Drucksache IV-2017-18

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim, Gebiet: "Bad Nauheim Süd" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Dezernat III**

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-366 des Regionalvorstandes vom 02.06.2016  
Beschluss Nr. III-306 der Verbandskammer vom 29.06.2016  
zu DS III-2016-39 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-13 des Regionalvorstandes vom 03.11.2016  
Beschluss Nr. IV-35 der Verbandskammer vom 14.12.2016  
zu DS IV-2016-40 (Offenlegungsbeschluss)

**I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim, Gebiet: "Bad Nauheim Süd" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 30.03.2017  
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.12.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 05.01.2017 bis 07.02.2017 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2016 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Bad Nauheim hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim  
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Stadtbauamt

### **haben Stellungnahmen abgegeben:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen, Gemeindeverwaltung

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Christengemeinschaft in Hessen  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn

Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
Stadtwerke Bad Nauheim GmbH  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
ovag Netz AG  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
hessenARCHÄOLOGIE  
Kreisausschuss des Wetteraukreis  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurde - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Bad Nauheim Süd" wurde zwischen dem 12.04.2016 und 06.05.2016 im Rathaus der Stadt Bad Nauheim durchgeführt. Hier wurden Stellungnahmen zu Interessenkonflikten, zum Flächenverlust und zur Existenzbedrohung für die Landwirtschaft, zum Eingriff in den Naturhaushalt, zu planungsrechtlichen Festsetzungen, zur Verkehrskonzeption, zu den Bebauungsformen, zum Hochwasserschutz, zu Erneuerbaren Energien und zu Maßnahmen am angrenzenden Friedhof abgegeben.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

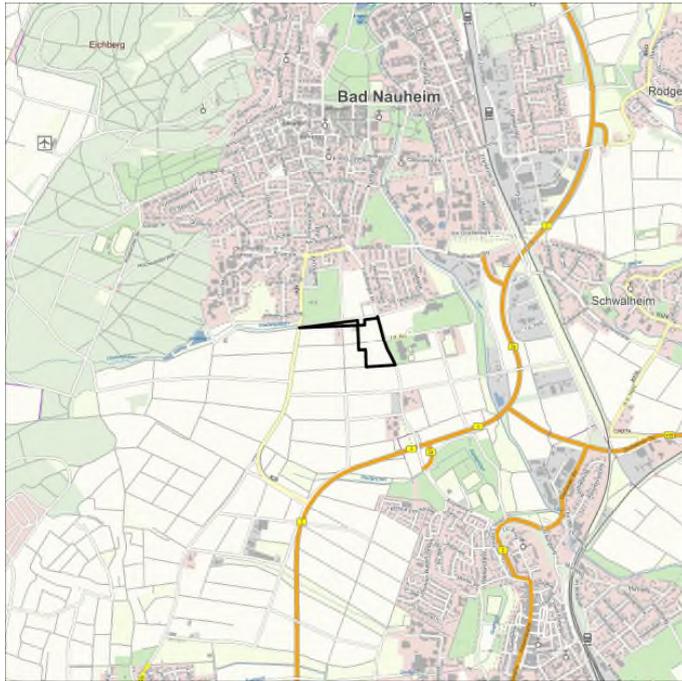


# Änderungsunterlagen

---

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

---



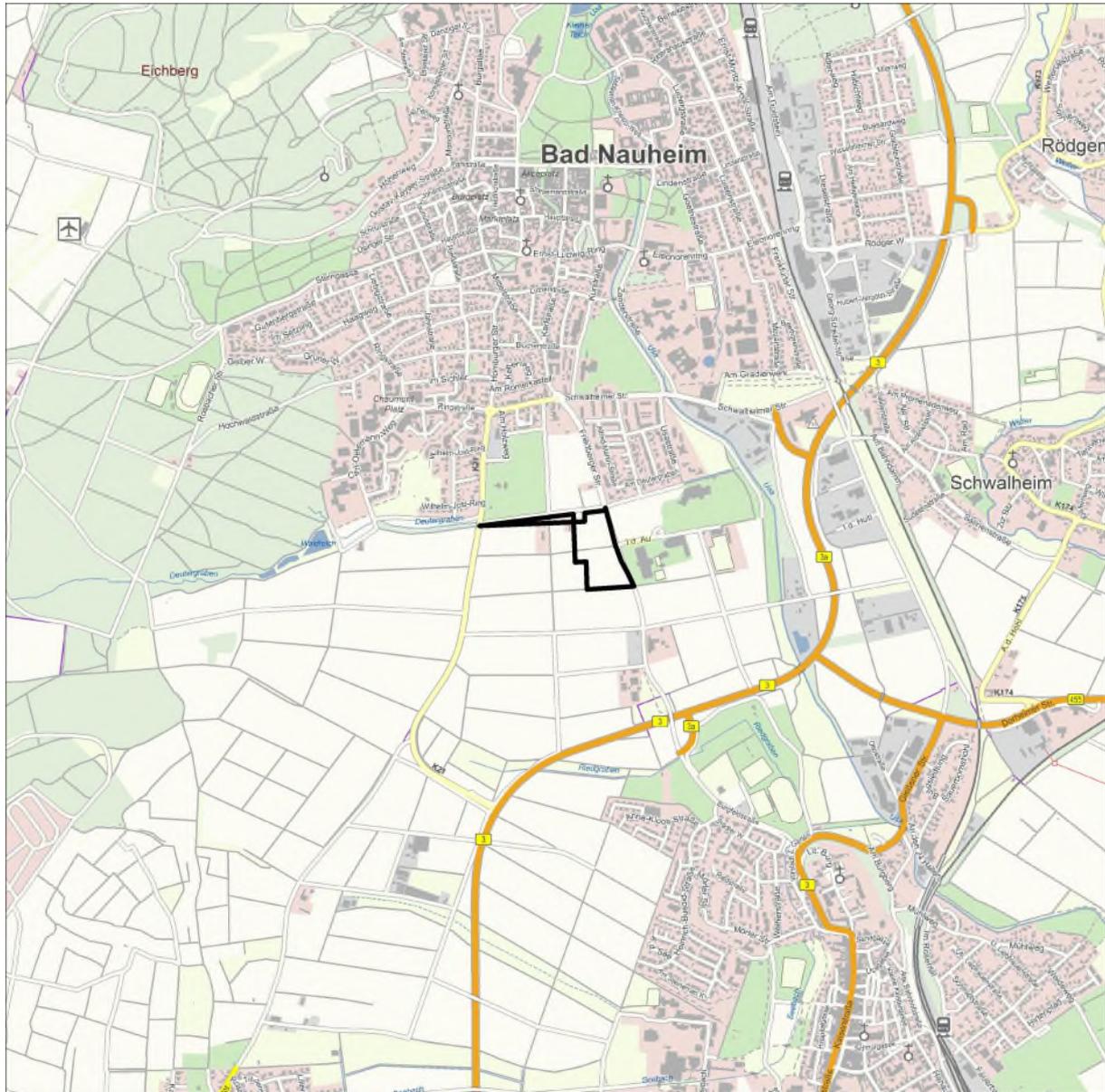
---

## INHALTSVERZEICHNIS

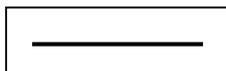
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



Ohne Maßstab

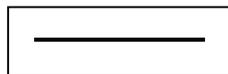


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2015

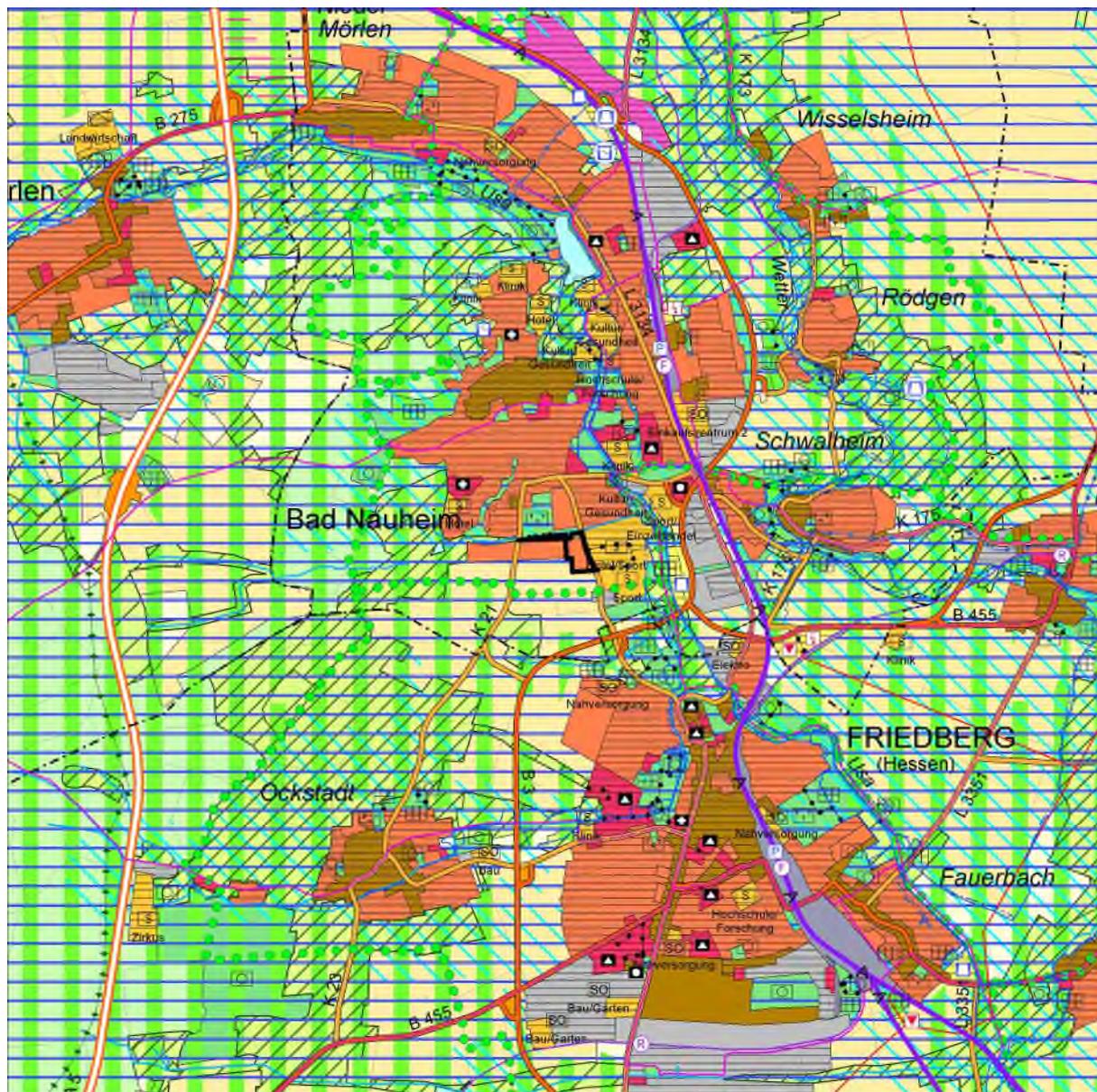


M. 1 : 50 000

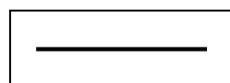


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



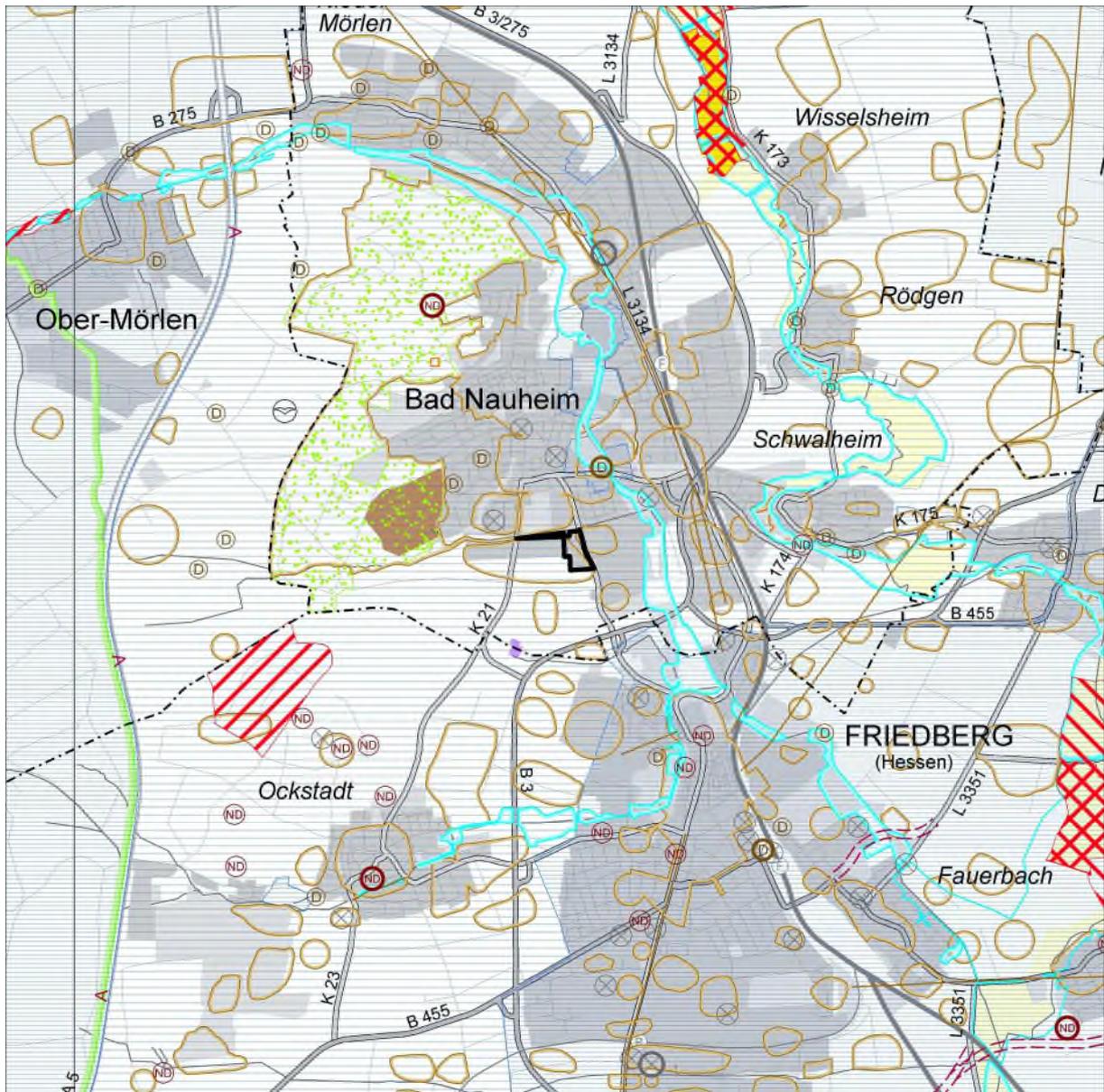
Grenze des Änderungsbereiches

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,35 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,09 ha)  
und "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,26 ha)

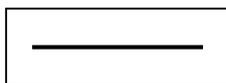
"Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen"  
und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,5 ha) in "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,5 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

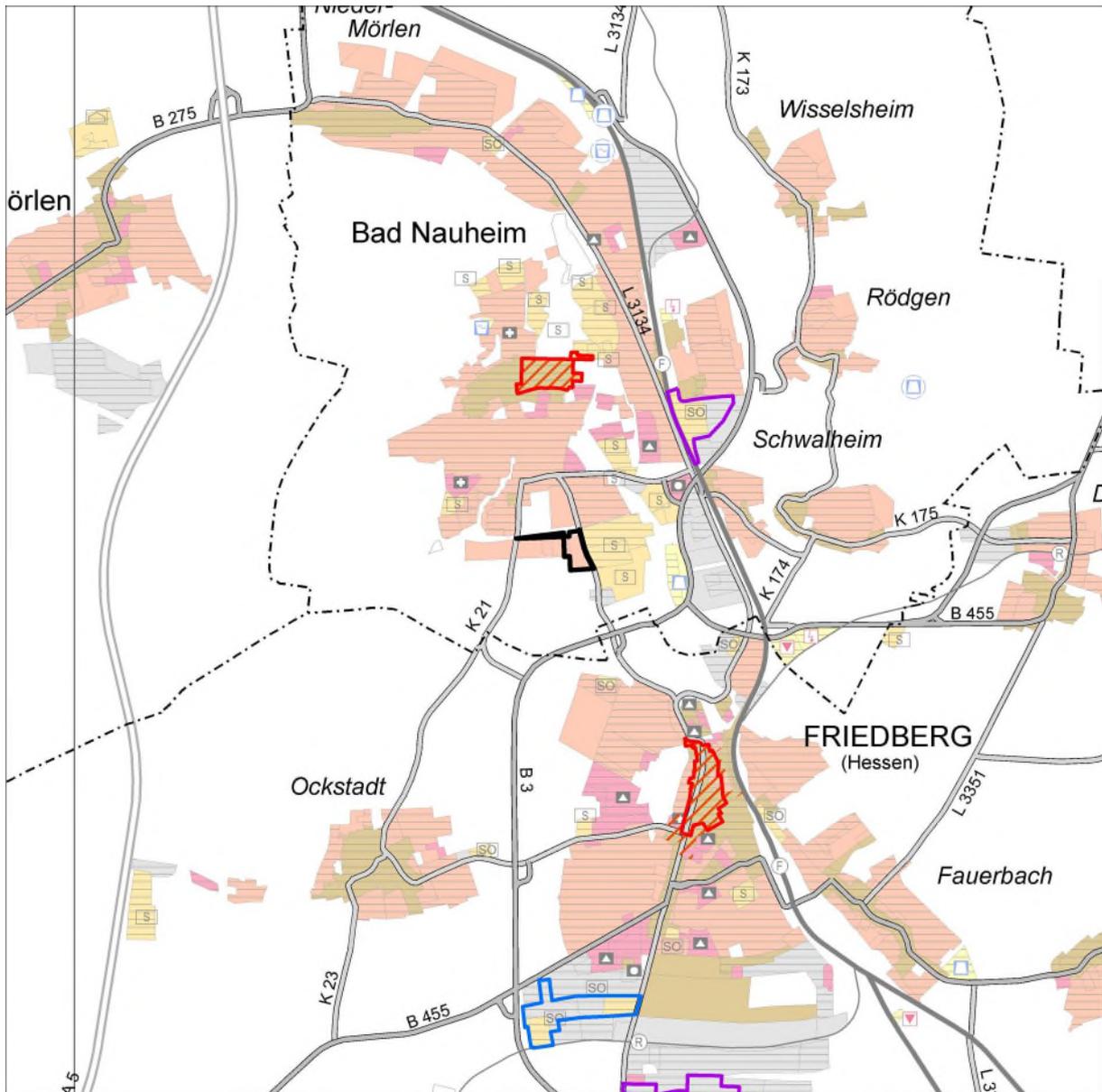


M. 1 : 50 000

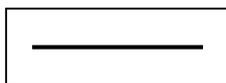


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
 Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
 Ergänzungsstandort	s.o.
 Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
 von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung



## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Bad Nauheim Süd" in der Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Das Änderungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtgebiets von Bad Nauheim im Stadtteil Bad Nauheim und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 4,45 ha. Es liegt zwischen der Homburger Straße im Westen und der Friedberger Straße im Osten. Im Norden wird es durch den Deutergaben begrenzt. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Bad Nauheim, die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen im Südwesten des Stadtteils Bad Nauheim, zwischen Homburger Straße und Friedberger Straße, zu entwickeln. Darüber hinaus soll auch die geplante gewerbliche Baufläche (ca. 3,35 ha) südlich des Deutergabens angrenzend an die Friedberger Straße sowie ein als Grünfläche dargestellter Streifen (ca. 0,6 ha), zwischen geplanter Wohnbaufläche und bislang geplanter gewerblicher Baufläche, einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme des Streifens Grünfläche wird jeweils im nördlichen Bereich ein kleiner Teil der zwischen Homburger Straße und Friedberger Straße dargestellten geplanten Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) und ein kleiner Teil der bisher geplanten gewerblichen Baufläche (ca. 0,26 ha) zugunsten von Grünfläche zurückgegeben.

Das Änderungsgebiet bildet einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 66 "Bad Nauheim Süd" für den die Stadt Bad Nauheim am 25.02.2016 die Aufstellung beschlossen hat und den gesamten Entwicklungsbereich "Bad Nauheim Süd" abdeckt. Das Bebauungsplanverfahren soll parallel zum Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt werden.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und um einen Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme innerhalb des Änderungsgebiets zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,35 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,09 ha) und "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,26 ha)

"Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,5 ha) in "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,5 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" sowie "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" teilweise überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Damit sind folgende regionalplanerische Zielsetzungen verbunden:

Ein ca. 3,35 ha großer Bereich des Änderungsgebiets, angrenzend an die Friedberger Straße ist als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellt. Diese Darstellung stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Die als "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,6) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,5 ha) dargestellten Änderungsbereiche liegen innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtliche Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Mit der regionalplanerischen Festlegung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Gemäß Grundsatz G6.1.7 sind zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen "Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber anderen Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I-III/IIIa) sind dies geplante Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt löst die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 kein Abweichungserfordernis von regionalplanerischen Festlegun-

gen aus. Die Änderung der gewerblichen Baufläche ("Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung") findet in einer nicht raumbedeutsamen Größenordnung statt. Die bislang als "Grünfläche, Parkanlage" und "Wohnbaufläche, geplant" dargestellten Bereiche befinden sich bereits im "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung".

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebiets erfolgt an die Friedberger Straße. Über diese besteht in nördliche als auch in südliche Richtung Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (Bundesstraße B 3).

Der parallel zu diesem Änderungsverfahren laufende Bebauungsplan Nr. 66 "Bad Nauheim Süd" umfasst den gesamten Geltungsbereich östlich und südlich des Friedhofes. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein entsprechendes Gesamtverkehrsgutachten erstellt, indem die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft wurden. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung (Analyse 2016) des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2030 skizziert.

Das Gebiet dieses RegFNP-Änderungsverfahrens stellt nur eine Teilfläche dar und ist in dieser Verkehrsuntersuchung berücksichtigt.

Die Ergebnisse der o.g. Untersuchung zeigen auf, dass die geplanten Flächenentwicklungen im Süden von Bad Nauheim aus verkehrlicher Sicht verträglich sind.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Haltestellen "Friedberger Straße" und "Usa-Wellenbad" mit den Buslinien FB-11 (Nieder-Mörlen - Bad Nauheim Usa-Wellenbad) und FB-34 (Friedberg Bahnhof - Bad Nauheim Bahnhof). Die beiden Buslinien sind mit dem Bahnhof Bad Nauheim verknüpft und bieten daher eine direkte Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das landschaftsplanerische Gutachten der Stadt Bad Nauheim aus dem Jahr 2004 stellt das Änderungsgebiet als Siedlungszuwachsfläche sowie als Grün- und Freifläche bzw. Fläche für Maßnahmen im Zusammenhang mit den Siedlungszuwachsflächen dar.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die Planänderung insgesamt voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

Die Auswirkungen der Planänderung sind grundsätzlich vergleichbar mit denen der bisherigen Planung. Es sind voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Diese sind jedoch etwas geringer zu bewerten, als bei einer Umsetzung der bisher geplanten gewerblichen Nutzung.

Die negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden. Möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Die Stadt Bad Nauheim beabsichtigt zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbauflächen im Südwesten des Stadtteils Bad Nauheim, zwischen Homburger Straße und Friedberger Straße, zu entwickeln. Zusätzlich soll auch eine bislang geplante gewerbliche Baufläche südlich des Deutergrabens sowie ein als Grünfläche dargestellter Streifen, zwischen geplanter Wohnbaufläche und bislang geplanter gewerblicher Baufläche, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Ziel ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets am südlichen Rand der Kernstadt von Bad Nauheim.

Es ist geplant eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten in kleinteiliger Ausprägung, Kettenhäusern und freistehenden Einzelhäusern zu realisieren, um verschiedene Wohnbedürfnisse bedienen zu können. Die unterschiedlichen Teilbereiche sollen als eigene Quartiere erkennbar sein, um identitätsstiftende Nachbarschaften zu bilden. Vorhandene prägende landschaftliche Elemente, wie zum Beispiel der nördlich des Änderungsgebiets verlaufende Deutergraben werden in die Planung integriert.

Die bisher vorgesehene gewerbliche Baufläche von ca. 3,35 ha wird an diesem Standort von der Stadt Bad Nauheim nicht weiter favorisiert. Aufgrund der Lage des Gebiets in direkter Nachbarschaft zu Wohnbauflächen im Westen sowie der bestehenden Sportklinik im Osten, ist mit Immissions- und Verkehrskonflikten zu rechnen. Dadurch würde die Realisierung des geplanten Wohngebiets wesentlich erschwert. Ferner beabsichtigt die Stadt Bad Nauheim den Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung entlang der B3 zu verlegen. Diesem Ziel der Stadtentwicklung würde eine Ausweisung eines Gewerbegebietes im Südwesten des Stadtteils Bad Nauheim widersprechen.

### **Flächenausgleich:**

Die Flächenneuanspruchnahme von ca. 0,6 ha "Grünfläche, Parkanlage" erfolgt im Tausch mit einem kleinen Teil der geplanten Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) zwischen Homburger Straße und Friedberger Straße und einem kleinen Teil der bislang geplanten gewerblichen Bau-

fläche (ca. 0,26 ha) südlich des Deutergrabens. Dadurch wird ermöglicht, eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Deutergrabens in der Mitte des geplanten Wohngebiets zu einer zentralen Grünfläche aufzuweiten.

### **A 9. Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen beabsichtigt die Stadt Bad Nauheim Teile der bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten des Stadtteils Bad Nauheim, zwischen Homburger Straße und Friedberger Straße, einer Wohnnutzung zuzuführen. Ziel ist es ein qualitativ hochwertiges Baugebiet am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft zu entwickeln.

Dazu sind auf einer Gesamtfläche von rd. 4,45 ha folgende Änderungen der Darstellungen des RPS/RegFNP2010 notwendig: Ein ca. 3,09 ha großer Bereich einer ca. 3,35 ha großen "Gewerblichen Baufläche, geplant" sowie ein ca. 0,6 ha großer, bislang als "Grünfläche, Parkanlage" geplanter Bereich werden in "Wohnbaufläche, geplant" geändert. Als Flächenausgleich dafür wird ein ca. 0,5 ha großer Teil einer "Wohnbaufläche, geplant" sowie ein ca. 0,26 ha großer Bereich der "Gewerblichen Baufläche, geplant" in "Grünfläche, Parkanlage" geändert. Als künftige Nutzungen sind also auf ca. 3,69 ha "Wohnbaufläche, geplant" und auf ca. 0,76 ha "Grünfläche, Parkanlage" vorgesehen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6**

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

#### **BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

#### **BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

## **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

## **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

## **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Das Änderungsgebiet ist überwiegend geprägt durch ackerbauliche Nutzung. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine ca. 150 m lange doppelte Baumreihe. Im Osten grenzt das Gebiet an straßenbegleitende Gehölzstrukturen entlang der Friedberger Straße an. Eine weitere größere Baumgruppe sowie drei Einzelbäume befinden sich im nordöstlichen Bereich des Änderungsgebietes. Ferner liegen am nördlichen Rand des Änderungsgebietes kleinere Teile einer Gärtnerei und einer offenen Mischbaunutzung (jeweils ca. 0,1 ha).

Folgende schutzgutbezogenen Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Die Böden im Änderungsgebiet sind überwiegend Vega aus kalkfreien Auenlehmen. Die übrigen Böden sind ein Phyrosol aus umgelagerten Terrassensedimenten der Nebentäler und technogenem Material, Phyrosol aus umgelagerten Lösslehm und Löss aus technogenem Material sowie Auengleye aus kalkfreien Auenlehmen.
- Die Böden im Änderungsgebiet haben überwiegend eine hohe Seltenheit (Auenböden und Altläufe) und verfügen über ein sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicherungs- und Nitratrückhaltevermögen sowie ein hohes Biotopentwicklungspotenzial (Ackerstandort mit pot. Auendynamik und Grundwassereinfluss im Unterboden).
- Gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung ist das Änderungsgebiet mit 5 (sehr hoch) eingestuft.
- Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen für das Änderungsgebiet nicht vor.
- Gemäß hydrogeologischem Gutachten wird das Plangebiet von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, wodurch eine potenzielle Gefahr von CO<sub>2</sub>-Austritten besteht.

#### Wasser

- Das Änderungsgebiet liegt in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand ≤ 2m) und stellt

eine potenzielle Überschwemmungsfläche dar (Kolluvien/Abschwemmmassen, Holozäner Auenbereich, Auenböden mit rezenter Auendynamik).

- Das Änderungsgebiet liegt zudem im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 (Zone C, Zone III B, Zone IV).

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Änderungsgebiet stellt sich hauptsächlich als Intensivacker dar, der hinsichtlich seiner Habitatfunktionen als von untergeordneter Bedeutung anzusehen ist. Hinsichtlich der Lebensraumbedeutung aufgewertet wird das Gebiet durch die vorhandenen Gehölzstrukturen (ca. 150 m lange Doppel-Baumreihe im südöstlichen Gebietsteil, drei Einzelbäume und Baumgruppe im nordöstlichen Gebietsteil, straßenbegleitende Gehölzstrukturen am östlichen Gebietsrand). Die Baumreihe wurde in der Hessischen Biotopkartierung ursprünglich als potenziell gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft. Nach neuer Rechtslage ist dieser potenzielle Schutzstatus allerdings nicht mehr gegeben.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 66 "Bad Nauheim Süd" der Stadt Bad Nauheim fanden im Zeitraum August 2015 bis August 2016 im Änderungsgebiet faunistische und floristische Erhebungen statt:

Im Änderungsgebiet gibt es zwei Höhlenbäume mit hohem und zwei Höhlenbäume mit mittlerem Potential für geschützte Arten (kleines Feldgehölz, Doppel-Baumreihen). Das Potential der Alleebäume der östlichen Lindenallee für höhlenbesiedelnde Vögel, Fledermäuse sowie totholzbesiedelnde Großkäfer ist als gering einzuschätzen.

Auf den Ackerflächen wurden durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag die folgenden planungsrelevanten Artvorkommen dokumentiert: Das Gebiet ist ein stark frequentiertes Nahrungshabitat der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Diese jagd entlang von linearen Strukturen wie Baumreihen und Gehölzrändern. Es konnten keine Fortpflanzungsstätten (Sommer- oder Winterquartiere) im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Diese befinden sich bevorzugt in Gebäuden. Es kann angenommen werden, dass weitere Fledermausarten im Gebiet jagen (Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)), ein Quartiervorkommen ist aber nicht zu erwarten.

Die strukturelle Eignung des Gebietes als Hamsterlebensraum ist insgesamt als mittel zu bewerten. Als ungünstig ist die intensive Bewirtschaftung der Raps- und Getreideschläge mit Pflügen direkt nach der Ernte und Zwischenfruchtanbau, Zerschneidung der Landschaft durch Straßen und Störungen durch Hunde zu sehen. Durch den Gutachter konnte 2016 im südlichen Teilgebiet kein Hamsternachweis (*Cricetus cricetus*) bei der Begehung erbracht werden. Im nördlichen Teilgebiet war eine Begehung nicht möglich, da das Feld noch nicht abgeerntet war. Ein Vorkommen von Feldhamstern wird durch den Gutachter als sehr unwahrscheinlich angesehen.

Es wurden acht europäische Vogelarten nachgewiesen. Alle befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand (Brutvögel: Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Kleiber (*Sitta europaea*), Star (*Sturnus vulgaris*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*); Nahrungsgäste: Wacholderdrossel (*Turdus pilaris*), Elster (*Pica pica*)). Durch den Mangel an trocken-warmen sowie feucht-nassen Standorten im Gebiet besteht nur ein geringes Potential für seltene und bestandsgefährdete Arten von Tagfaltern und Heuschrecken. Es wurden lediglich häufige und allgemein verbreitete Arten angetroffen (Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*), Tagpfauenauge (*Aglais io*), Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*), Kleiner Fuchs (*Aglais urticae*)).

An den Beständen der alten abgestorbenen Obstbäume oder Bäumen mit hohem Totholzanteil wurden Fraßspuren totholzbewohnender Käfer festgestellt. Diese konnten allerdings nicht explizit einer der streng geschützten Arten zugeordnet werden. Potentiell möglich sind

Hirschkäferorkommen (*Lucanus cervus*), deren Larven verborgen in unterirdischem Totholz von u.a. Eichen, Laubhölzern und Obstbäumen leben. Nachgewiesen werden konnten sie durch den Gutachter nicht.

Das Änderungsgebiet gilt als potentielles Habitat für Reptilien. Diese (v.a. die Zauneidechse (*Lacerta agilis*)) konnten durch den Gutachter ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Es konnten weiterhin keine geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Vorkommen von Arten mit hohem Schutzstatus sind aufgrund der standörtlichen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.

#### Landschaft

- Das Änderungsgebiet liegt in einem unzerschnittenen Raum mit einer Größe von 0,7 km<sup>2</sup> und verfügt überwiegend über ein durchschnittliches Landschaftsbild. Geringere Teile verfügen über ein hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild.

#### Luft und Klima

- Das Änderungsgebiet liegt in einem Bereich mit mittlerer bis hoher Wärmebelastung und hat in Teilen eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt

#### Mensch und seine Gesundheit

- Der an die Homburger Straße angrenzende Bereich des Änderungsgebiets ist durch Straßenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 65-70 dB beeinträchtigt.  
- Der an die Friedberger Straße angrenzende Bereich des Änderungsgebiets ist durch Straßenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 60-65 dB und Sportanlagenlärm bis zu einer Höhe von 50-54 dB beeinträchtigt.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsgebiet gibt es Hinweise auf Bodendenkmäler (Vorgeschichtliche Siedlung, Bronzezeit/Latènezeit).  
- Der nördlich an das Änderungsgebiet angrenzende Deutergraben ist als Kulturdenkmal ausgewiesen.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung würden sich in den Bereichen der "Gewerblichen Baufläche, geplant" und der "Wohnbaufläche, geplant" voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die dauerhafte Versiegelung und Bebauung von bislang unversiegelten, ackerbaulich genutzten Flächen mit sehr hohem Ertragspotenzial bezogen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser (Einschränkung der Grundwasserneubildung in einem Heilquellenschutzgebiet) ergeben. Darüber hinaus könnte die bisherige Planung durch den dauerhaften Lebensraumverlust ggf. zu Beeinträchtigungen von offen- und halboffenlandgebundenen Tierarten führen.

Im Hinblick auf die vorhandenen Bodendenkmäler ist darüber hinaus mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgut zu rechnen.

Im Bereich der bislang als Puffer zwischen gewerblicher und Wohnbaunutzung geplanten ca. 0,6 großen "Grünfläche, Parkanlage" wäre auf Grund des geringen Versiegelungsgrades und der zu erwartenden grünordnerischen Aufwertung insgesamt gesehen nicht von erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszugehen.

## **Auswirkungen der Planänderung**

Die Auswirkungen der Planänderung sind grundsätzlich vergleichbar mit denen der bisherigen Planung. Im Zuge der Änderung der "Gewerblichen Baufläche, geplant" zu "Wohnbaufläche, geplant" ist allerdings von einer geringeren Bebauungsdichte und damit von einem geringeren Versiegelungsgrad und einer höheren Durchgrünung auszugehen. Die sich durch die Wohnbaunutzung ergebenden negativen Umweltauswirkungen sind daher etwas geringer zu bewerten als die der bisher geplanten gewerblichen Nutzung.

Eine weitere Reduzierung voraussichtlicher negativer Umweltauswirkungen gegenüber der bisherigen Planung ergibt sich durch die Erhöhung des Flächenanteils von "Grünfläche, Parkanlage" von 0,6 auf ca. 0,76 ha.

## **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

## **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen oder zu minimieren.

Der Bebauungsplanentwurf sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan sehen folgende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vor:

### Maßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen gem. § 44 BNatSchG

- Notwendige Baumfällungen und Gebüschrodungen sind aus Gründen des Vogelschutzes im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).
- Bei Gehölzschnittmaßnahmen außerhalb dieser Zeiten ist vorher zu prüfen und sicherzustellen, dass keine Brutvögel in den betreffenden Gehölzen vorhanden sind.
- Für die Zwergfledermaus ist ein Ersatz für Verluste ihrer Fortpflanzungshabitate zu schaffen. Geeignet sind die Installation von Nistkästen oder Niststeinen bzw. entsprechende Quartierangebote an oder in Gebäudefassaden sowie die Aufstellung eines oder mehrerer freistehender Installationen ("Habitattürme") mit Nist- und Quartierangeboten für die betreffenden Arten in öffentlichen Grünflächen und das Aufhängen von Fledermauskästen an großkronigen Bäumen in mindestens 4,00 m Höhe über Boden.
- Für die Zwergfledermaus ist eine Anzahl von 20 Ersatzquartieren (Fledermauskästen) angeraten.
- Eine vorlaufende Bereitstellung der Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus (CEF-Maßnahme) wird als wünschenswert, aber nicht zwingend erachtet. Der limitierende Faktor für das Vorkommen ist weniger das Angebot an geeigneten Nist- oder Quartierplätzen, sondern der Mangel an ausreichender Nahrung über das gesamte Sommerhalbjahr hinweg. Hierzu ist die möglichst naturnahe Entwicklung der Grünflächen im Plangebiet von größerer Bedeutung.

Die geplanten Grünflächen sollten auch im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz entwickelt werden:

- Habitatstrukturen für Vögel und weitere Tiergruppen sind soweit wie möglich zu erhalten
- bzw. die Rahmenbedingungen sind so zu setzen, dass sie sich neu entwickeln können.

- Dies geschieht durch die Anpflanzung standortgerechter und bioökologisch gut eingebundener Baum- und Straucharten. Vorhandene Höhlenbäume, die z.T. nur noch Baumruinen oder stehendes Totholz darstellen, sollten als "Habitatbäume" erhalten werden.

#### Sonstige Maßnahmen

- Der vorhandene Gehölzbestand sollte so weit wie möglich erhalten werden.
- Zur Neuanlage biologisch hochwertiger Wiesenflächen sollte Regiosaatgut mit hohem Kräuteranteil verwendet werden.
- An den Planstraßen auf den privaten Grundstücken und an Stellplätzen sollten möglichst viele und großkronige Laubbäume gepflanzt werden.
- Für die Freiflächenbeleuchtung im Plangebiet sollten aus Gründen des Artenschutzes insektenfreundliche Lampen verwendet werden (LED, Natrium-Niederdruckdampflampen).
- Minimierung der Versiegelung.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen und Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe.
- Für Kleintiere durchlässige Einfriedungen.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen.
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Fassaden, Dächern und Straßen mit standortgerechtem Regiosaatgut mit hohem Kräuteranteil, Baum- und Straucharten.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

Weitherhin sollen folgende Maßnahmen des Boden- und Grundwasserschutzes erfolgen:

- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen,
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen,
- fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau).
- Aufgrund der Lage des Vorhabens im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 (Zone C, Zone III B, Zone IV) sind die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen einzuhalten.

Aufgrund potenzieller CO<sub>2</sub>-Austritte sollten gemäß hydrogeologischem Gutachten in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen das Austreten von Bodengasen ergriffen werden.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der Auenlehme die Durchführung von Versickerungsversuchen gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, etc.) wird die Erstellung eines objektbezogenen Baugrundgutachtens gemäß DIN 4020 bzw. DIN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen empfohlen.

Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

Mögliche Renaturierungen entlang des Deutergrabens sind bei Bodeneingriffen archäologisch zu begleiten.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bevorzugt entweder auf der Baufläche selbst oder auf den nahgelegenen Flächen des regionalen Biotopverbundsystems (ökologisch bedeutsame Flächennutzung) festzusetzen.

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan sind zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016, einzuhalten.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da in Bad Nauheim keine bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebaute Flächen vorhanden sind, die für das große zusammenhängende geplante Baugebiet in Frage kommen und als Alternativflächen zur Verfügung stehen.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher

Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Im Rahmen der Planänderung soll eine Änderung der bislang entlang der Friedberger Straße geplanten gewerblichen Baufläche in "Wohnbaufläche, geplant" erfolgen. Darüber hinaus soll ein bisher als Trennung zwischen Wohnbaufläche und gewerblicher Baufläche vorgesehener Streifen "Grünfläche, Parkanlage" ebenfalls in "Wohnbaufläche, geplant" geändert werden. Als Flächenausgleich hierfür wird jeweils ein kleiner Teil Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche in "Grünfläche, Parkanlage" geändert.

Die Auswirkungen der Planänderung sind grundsätzlich vergleichbar mit denen der bisherigen Planung. Es sind voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser, Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Diese sind jedoch etwas geringer zu bewerten, als bei einer Umsetzung der bisher geplanten gewerblichen Nutzung.

Die negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser sowie Tiere, Pflanzen / biologische Vielfalt können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden. Möglicherweise auftretende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch geeignete Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend betrachtet ist daher davon auszugehen, dass durch die Planänderung insgesamt voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**BANAU\_001\_B-01606**

**Dokument vom: 17.01.2017**  
**Dokument-Nr.: S-03829**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 23.08.2016 die nicht aufgeführt wurde, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Stellungnahme vom 23.08.2016:

Der Änderung des o. g. Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans kann von Seiten unseres Amtes zugestimmt werden, im Gebiet liegen Jedoch mehrere Siedlungen der Jungsteinzeit, Bronzezeit, Latenezeit und der Alamannen bekannt sind.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Eine geophysikalische Prospektion wurde bereits durchgeführt. Das gesamte Gebiet ist im Vorfeld der Bebauung zu Graben, was derzeit mit der Stadt Bad Nauheim abgearbeitet wird.

Als Hinweis bei zukünftigen Planungen ist aufzunehmen dass mögliche Renaturierungen entlang des Deuter Grabens bei Bodeneingriffen archäologisch zu begleiten sind.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Im Umweltbericht unter Punkt B 2.3 ist der Hinweis enthalten, dass mögliche Renaturierungen entlang des Deutergrabens bei Bodeneingriffen archäologisch zu begleiten sind.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**BANAU\_001\_B-01609**

**Dokument vom: 30.01.2017  
Dokument-Nr.: S-03856**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 09.09.2016, Az.: 34b1-K21-W002/01- 6E13.01.2 behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Die in den Verfahrensunterlagen unter Gliederungspunkt A5. Verkehrsplanerische Aspekte getroffenen Aussagen, dass die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft und ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt wurde sowie die geplanten Flächenentwicklungen aus verkehrlicher Sicht verträglich sind, nehmen wir zur Kenntnis. Die diesbezüglichen Unterlagen wurden Hessen Mobil bislang noch nicht zur Abstimmung und Prüfung vorgelegt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Stellungnehmer bezieht sich auf die von ihm im Verfahren zur Frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichte Stellungnahme, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. Die darin vorgetragenen Hinweise betreffen hauptsächlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wurden bereits im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung entsprechend gewürdigt.

Das Verkehrsgutachten war Teil der im Zeitraum vom 05.01.2017 bis 07.02.2017 in den Räumen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain offengelegten Unterlagen des RegFNP-Änderungsverfahrens.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Ober-Mörlen Gemeindeverwaltung  
Gruppe: Gemeinde

BANAU\_001\_B-01621

Dokument vom: 02.02.2017  
Dokument-Nr.: S-03842

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Es steht zu befürchten, dass durch die rasante Baulandentwicklung für Wohnzwecke keine strukturelle Entwicklung, sondern lediglich eine Entwicklung zur „Schlafstadt“ für die Mainmetropole stattfindet. Eine umfassende städtebauliche Eigenentwicklung, zu der eben auch eine adäquate Gewerbeentwicklung gehört, ist nicht ablesbar. Der RegFNP 2010 sieht für Bad Nauheim einen Zuwachs an Wohnbauflächen in Höhe von 75 ha vor. Die Flächenausweisungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ausgeschöpft.

Die Gemeinde Ober-Mörlen hat bereits in Ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 66 „Bad Nauheim Süd“ sowie in Ihrer Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung angeregt, den Wohnraumbedarf darzulegen. Gleichzeitig wurde angeregt, die Baulandentwicklung zu entschleunigen.

Es steht nämlich aufgrund des Tempos und des erheblichen Umfangs der Baulandausweisung (siehe auch Baugebiet „Am Hempfer“ in Nieder-Mörlen) zu befürchten, dass kleine Nachbargemeinden wie Ober-Mörlen in ihrer Eigenentwicklung eingeschränkt werden.

Im vorliegenden Falle geht die Wohngebietsausweisung zu Lasten einer gewerblichen Entwicklung. Durch den Wegfall von potentiellen Gewerbestandorten steht aber zu befürchten, dass die mittelzentrale Funktion der Stadt Bad Nauheim - die dadurch eben auch für die Peripherie Versorgungs-, Dienstleistungs- und Arbeitsstättenfunktionen innehat - aufgeweicht wird.

Regionalplanerisch ist zu bemängeln, dass durch immer mehr Wohnbauflächen und den Verzicht auf eigenständige Produktions- und Arbeitsstätten im Umland eine unerwünschte weitere Konzentration auf die Metropole stattfindet. Auch der Bebauungsplanentwurf „Bad Nauheim Süd“ enthielt i.d.F. der frühzeitigen Beteiligung keine konkrete Begründung zum Planungsanlass; so soll die Baulandausweisung „aufgrund unterschiedlicher sozioökonomischer Rahmenbedingungen“ erfolgen (siehe Begründung Kapitel 1), ohne dass auf solche „Rahmenbedingungen“ näher eingegangen wird. Der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Bad Nauheim wird nicht begründet. Dies war angesichts einer Ausweisung von insgesamt (Bebauungsplan Nr. 66 „Bad Nauheim Süd“) 17 ha Baugebiet als erheblicher Mangel zu werten.

Die Gemeinde Ober-Mörlen regt daher weiterhin an:

1. den Wohnraumbedarf darzulegen
2. die Baulandentwicklung zu entschleunigen (Bildung von Teilabschnitten)
3. keine für die zentralen Funktionen notwendigen Flächen angesichts kurzfristiger städtebaulicher Zielsetzungen zu opfern

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Begründung:

Das Neubaugebiet "Bad Nauheim Süd" ist bereits seit der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 als Wohnbauflächenpotenzial der Stadt Bad Nauheim im RPS/RegFNP 2010 dargestellt und wurde in diesem Rahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (regionale Flächennutzungsplanung) endabgewogen. Ob und wann die Stadt Bad Nauheim dieses Wohnbaupotenzial entwickelt liegt im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung allein in ihrem Ermessen. Außerdem übernimmt Bad Nauheim zusammen mit Friedberg als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eine wichtige Funktion für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich und ist in dieser Funktion und mit seinem Flächenangebot ein Standort für eine Siedlungsentwicklung, welche über die Eigenentwicklung hinausgehen kann.

Durch die vorliegende Änderung soll nun unter anderem südöstlich der großen geplanten Wohnbaufläche eine 3,1 ha große, bislang als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche zusätzlich als Wohnbaufläche dargestellt werden. In der Abwägung wird der unter Punkt A 8 genannten hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bad Nauheim und der gesamten Metropolregion FrankfurtRheinMain Vorrang vor einer gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle eingeräumt. Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung soll nunmehr entlang der B3 stattfinden und nicht aufgrund kurzfristiger städtebaulicher Zielsetzungen aufgegeben werden. Eine Aufweichung der mittelzentralen Funktion der Stadt Bad Nauheim steht somit nicht zu befürchten. Vielmehr kann durch die Verlagerung der gewerblichen Entwicklung dem städtebaulichen Trennungsgrundsatz von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet "Bad Nauheim Süd" Folge geleistet werden.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die  
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**BANAU\_001\_B-01625**

**Dokument vom: 01.02.2017  
Dokument-Nr.: S-03855**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Seitens der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Der Verzicht auf Gewerbeflächen zugunsten einer Wohnbebauung an dieser Stelle kann sich bei entsprechender Planung eher positiv auf den Naturhaushalt auswirken.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass zusätzlich zum erforderlichen Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Streuobstbestände, die dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (BNatSchG) i.V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) unterstehen, auszugleichen sind. Außerdem sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39, 44 und 45 noch abschließend zu bearbeiten. Derzeit bestehen jedoch keine Anhaltspunkte, dass diese beiden Themenbereiche nicht einer zufriedenstellenden Lösung zugeführt werden können.

Die nach § 63 BNatSchG i.V. m. § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzverbände schließen sich dieser Stellungnahme an und geben keine gesonderte Stellungnahme ab.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu der o. g. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP).

Anregungen

1. Die RegFNP-Änderung bezieht am südwestlichen Rand noch das Flurstück 44 der Flur 13 mit ein. Dadurch wird der vorhandene Acker von rd. 1 ha unwirtschaftlich verkleinert. Wir regen an, die o. g. Änderung am südwestlichen Rand auf das Flurstück 45 der Flur 13 zu begrenzen. So kann der vorhandene Acker weiterhin mit seiner Gesamtgröße bewirtschaftet werden.

2. Insgesamt gehen durch das geplante Wohnbaugebiet „Bad Nauheim Süd“ hauptsächlich Ackerflächen verloren. Dabei handelt es sich um hervorragende Böden mit einer Ackerzahl über 80. Aus diesem Grund sollten für geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden. Geplante Ausgleichsmaßnahmen wie z.B. auch Obstwiesen könnten auf der „Grünfläche, Parkanlage“ im vorhandenen Geltungsbereich umgesetzt werden.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

zu 1.: Das Flurstück 44 der Flur 13, Gemarkung Bad Nauheim ist Teil der bereits seit der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 als Gewerbepotenzial der Stadt Bad Nauheim im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche und

wurde in diesem Rahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (regionale Flächennutzungsplanung) endabgewogen. Zudem ist es Teil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Bad Nauheim Süd" der Stadt Bad Nauheim. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

zu 2.: Der Hinweis ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**BANAU\_001\_B-01626**

**Dokument vom: 02.02.2017**  
**Dokument-Nr.: S-03841**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

### **Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Das Planungsgebiet liegt in der Quantitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St. Anz. 48/1984 S. 2352).

In der entsprechenden Schutzgebietsverordnung können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt des Bebauungsplanes wesentlich einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

### **Oberirdische Gewässer, Renaturierung**

Die Änderungsfläche betreffend habe ich bereits mit Schreiben vom 3. Mai 2016 zu dem von der Stadt Bad Nauheim vorgelegten Bebauungsplan Nr. 66 für das Baugebiet „Bad Nauheim Süd“ eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben (siehe nachstehend in kursiv).

Hinsichtlich des durch das Planungsgebiet führenden Gewässers „Deutergraben“ weise ich nochmals auf die Einhaltung des im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) geregelten „Gewässerrandstreifens“ hin.

*Durch das Planungsgebiet verläuft von West nach Ost das katastermäßig erfasste Gewässer „Deutergraben“. Hierbei handelt es sich um ein temporär wasserführendes und ökologisch wertvolles Oberflächengewässer.*

*Nach der vorliegenden Planung wird der im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) festgelegte „Gewässerrandstreifen“ eingehalten, d. h. zwischen der Böschungsoberkante des Gewässers und den Baugrenzen der im Neubaugebiet geplanten Bauvorhaben wird der erforderliche Mindestabstand von 10 Meter eingehalten. Diese landseits an die Böschungsoberkante des Gewässers angrenzende Fläche ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Somit bestehen gegen den Bebauungsplan „Bad Nauheim-Süd“ aus meiner Sicht keine Einwände.*

*Hinsichtlich der im Rahmen der Ausweisung des Neubaugebietes geplanten Renaturierungs- bzw. Umgestaltungsmaßnahmen an dem Gewässer „Deutergraben“ ist die zuständige Untere Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises zu kontaktieren.*

### **Kommunales Abwasser**

Meine letzte Stellungnahme vom 19. September 2016 ist weiterhin gültig.

Stellungnahme vom 19. September 2016:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen meinerseits keine generellen Bedenken. Bei Fortschreibung der SMUSI ist diese Änderung entsprechend anzupassen.

### **Bodenschutz West**

Zur Änderungsfläche habe ich bereits mit Schreiben vom 3. Mai 2016, nachstehend in kursiv, zu dem von der Stadt Bad Nauheim vorgelegten Bebauungsplan Nr. 66 für das Baugebiet „Bad Nauheim Süd“ Stellung genommen. Bei Einhaltung dieser Stellungnahme bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die beantragte Änderung des Regionalplans.

### **a) Nachsorgender Bodenschutz**

*Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite*

*Die vorgelegten Planunterlagen enthalten im Textteil auf Seite 14 „Altablagerung/Altlasten“ die Auskunft, dass Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes nicht bekannt sind.*

*Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin am 20.04.2016 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Gegen die Planung bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht zurzeit keine Bedenken.*

*Hinweis:*

*In Bad Nauheim sind geogene Arsenbelastungen bekannt. Zum Plangebiet liegen mir bislang keine Informationen vor, ob hier erhöhte Arsenbelastungen anzutreffen sind. Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass im Rahmen der Baumaßnahmen sicherzustellen ist, dass anfallendes Erdmaterial ordnungsgemäß entsorgt wird.*

### **b) Vorsorgender Bodenschutz**

*Im Umweltbericht sind Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die einzelnen Bausteine aus der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ wurden abgeprüft.*

*Die nachfolgenden Punkte sind entsprechend zu überarbeiten:*

*1. In den vorgelegten Unterlagen sind keine Planungsalternativen zum Standort zu entnehmen. Hierzu sind ergänzende Angaben zu machen.*

*2. Im Kapitel 7 des Umweltberichtes wird ausgeführt, dass derzeit keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes (Monito- ring) angegebe werden. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen; z.B. wie die Einhaltung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen überwacht werden soll.*

### **Abfallwirtschaft West**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beprobung, Einstufung und Verwertung der bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 10. Dezember 2015, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite ?Umwelt & Verbraucher ?Abfall ?Bau- und Gewerbeabfall)) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten sind.

### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Bad Nauheim Süd“ der Stadt Bad Nauheim mit einem Schallschutzgutachten für Gewerbelärm und Verkehrslärm geprüft werden. In Bezug auf die detailliertere Planung verweise ich auf die nachfolgend kursiv dargestellten Teile meiner Stellungnahme zum Bebauungsplan „Bad Nauheim Süd“:

*Es wird darauf hingewiesen, dass, entgegen der Ausführungen in der Begründung, die potentiellen Konflikte durch die Tankstelle nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenstern bewältigt werden können, da sich der Immissionsort nach TA Lärm vor den Fenstern befindet.*

*Außerdem wird empfohlen die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Freizeit- bzw. Sportnutzung mit Usa-Wellenbad, Sportpark und Hotel (insbesondere die Parkplätze) in das Lärmgutachten mit einzubeziehen und deren Auswirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen.*

Die darin geäußerten Empfehlungen und Hinweise beziehen sich auch auf die geplanten Änderungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans und bleiben weiterhin bestehen.

Eine abschließende Stellungnahme zur Planung kann erst nach Vorlage des Gutachtens erfolgen.

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

### zu Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, der Bauplanung sowie Bauausführung zu beachten.

Hinweise zur Lage in Zone C, Zone III B und Zone IV der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim sowie zur Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnungen sind im Umweltbericht unter den Punkten B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) enthalten.

### zu Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Die Hinweise sind für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

### zu Kommunales Abwasser

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

### zu Bodenschutz West

Die Hinweise sind für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung zu beachten.

### zu Abfallwirtschaft West

Der Hinweis ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Er ist bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

### zu Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Der Hinweis zu den potentiellen Konflikten durch die Tankstelle ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Die Tankstelle befindet sich zwar unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 66 "Bad Nauheim Süd" der Stadt Bad Nauheim, jedoch nicht im Bereich des Änderungsgebiets der vorliegenden Änderung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Bad Nauheim zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Bad Nauheim Süd" wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die an das Änderungsgebiet angrenzende Freizeit- und Sportnutzung berücksichtigt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016, einzuhalten sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Umweltbericht unter Punkt B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) enthalten.

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim Gebiet: "Bad Nauheim Süd"

## Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**BANAU\_001\_B-01632**

**Dokument vom: 06.02.2017**

**Dokument-Nr.: S-03862**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Hier die Ausführungen als Ergänzung zu dem BE-Plan-Entwurf der Stadt Bad Nauheim:

1.) Der vorgelegte Be-Plan-Entwurf erfüllt nur unvollständig die Ziele, die der Regionalverband Ffm, das Hessische Wohnungsbauministerium sowie das Bundesbauministerium in Berlin wg. der großen Wohnungsnot, vor allem in den Ballungszentren, fordern, damit der Mangel im gesamten Sortiment an Wohnungen reduziert werden kann.

Hierzu füge ich den Presseartikel vom 2.März 2016 der Frankfurter Rundschau bei, in dem der Regionalverbandsleiter, Ludger Stüve, im Absatz: Appell, dichter zu bauen, die Planer auffordert, nicht nur Ein- und 2-Familienhäuser zu planen, sondern angemessen den Geschosswohnungsbau zu berücksichtigen. Dies ist aus meiner Sicht nur ungenügend im Beplan-Entwurf berücksichtigt worden.

Wir können uns die "Verschwendungssucht von Bauland", wie zuvor auch in B.N. bei dem neuen Baugebiet in Nieder-Mörlen und dem Komplex Housing-Area, wo sich auch eine Korruption bei der Vergabe von Grundstücken ereignet hat und zwischenzeitlich der damalige Wohnbau-Leiter verurteilt wurde, nicht mehr leisten.

Das Naubau-Areal B.N.-Süd kann hier entlang der Friedberger-Str, wie in meinem Entwurf vorgeschlagen, eine Bebauung mit 6-geschossigen Wohnhäusern erfahren, da bereits auf der anderen Straßenseite eine in gleicher Geschosshöhe vorhandene Wohnbebauung vorhanden ist. Dieses Angebot im Geschoss-Wohnungsbau ist dort auch vom Standort her eine signifikante Erscheinung, die die vorhandenen Geschoss-Wohnungsbauzeile dadurch aufwertet, dass die neuen Geschossbauten pro Geschoss nur 3 Wohnungen ausweist, wie dies auch im vergangenen Jahr die Stadt Ffm bei ihrem neuen Wohnungsbau den Architekten aufzwingt.

Zusätzlich kann auf dem nördlichen Baugelände ein 12 - 14 geschossiges Wohngebäude platziert werden, was als markantes Gebäude den neuen Stadtteil B.N.-Süd erkennen lässt und so eine städtebauliche Erscheinung darstellt, die sehr reizvoll sein kann, wenn ein Bautypus an dieser Stelle verwendet wird, wie von mir vorgeschlagen.

Dadurch kann bei der Nettobaulandfläche von ca. 11 ha und der von mir genannten Wohnungsanzahl von ca. 780 Wohnungen ein Ausnutzungsfaktor von ca. 140 qm/WE erzielt werden, der etwa der Größe entspricht, die die oberen Planungsbehörden in Ffm, Wiesbaden und Berlin einfordern.

2.) Das neue Baugebiet B.N.-Süd sollte mit allen wichtigen Versorgungseinrichtungen bei dieser Einwohnerzahl von ca. 1.800 Einwohner ausgestattet werden, wie Vollversorgermarkt mit ca. 1.200 - 1.500 qm Verkaufsfläche, Ärztezentrum, Kita und Grundschulstandort, um möglichst an diesem Standort viele Versorgungswege zu minimieren, womit auch viele Wege mit Kfz vermieden werden, was mit Kfz-Lärm und Abgasen verbunden ist.

3.) Das neue Baugebiet-B.N. erhält eine Grünzone als Radialverbindung von Süd nach Nord zur Innenstadt, die als Grünfläche hauptsächlich den Geschoss-Wohnungsbau mit der Aufteilung gliedert und dadurch aufwertet.

4.) Das Ein- und Zweifamilienhaus und Reihenhaus-Areal ist vom Geschoss-Wohnungsbau getrennt, womit man der Verkehrserschließung gerecht werden kann mit den PKW-Stellplätzen und einer minimalen Verkehrsfläche.

5.) Das vorgegebene Baugebiet B.N.-Süd sollte um eine Bruttobaulandfläche von ca. 1.100 qm auf der westlichen PKW-Stellplatzfläche, angrenzend an die Friedberger-Str. erweitert werden, um dort ein Regenwasserspeicher unter Terrain unterzubringen, der die Größe der max. Regenwassermenge aufnimmt, um Usa-abwärts nicht Verhältnisse bei Starkregenereignissen zu schaffen, wie sie im Jahr 2016 mehrfach in der BRD aufgetreten sind und vielen Hausbesitzern große Schäden zugefügt haben.

Auf der Terrain-Ebene könnte ein Wohnmobil-Standplatz für ca. 50 Stellplätze ausgewiesen werden, was heute in

sehr vielen Bäder-Städten erfolgreich angeboten wird. Bad Königshofen, und Bad Füssing seien nur erwähnt, die erfolgreich dies anbieten und von vielen Wohnmobil- Nutzern gedankt bekommen, die damit etwas Vorsorge für die Gesundheit tun.

Im Übrigen gelten die Ausführungen in meiner erstellten Broschüre (Inhalt: alternatives städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplans Bad Nauheim Süd inkl. Beispielbilder, Umweltkonzeption für Hochwasserschutz, Gewinnung erneuerbarer Energie, Verkehrskonzeption, Wohnmobilstandplatz, Maßnahmen zur Abgrenzung des benachbarten Hauptfriedhofs), womit alle Beanstandungspunkte des Beplan-Entwurfs der Stadt Bad Nauheim genannt sind.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die vom Stellungnehmer vorgebrachten Hinweise sind für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Sie sind im Rahmen des parallel zu diesem Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 66 "Bad Nauheim Süd" der Stadt Bad Nauheim zu beachten.