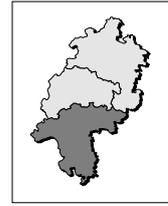


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 47.0
29.08.2017

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 15.09.2017 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -3-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim Gebiet „Klinik an der Usa“

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

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. IV-2017-38 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

24. August 2017

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

Der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat am 24. August 2017 über die Aufstellung der

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim
Gebiet: "Klinik an der Usa"
Drucksachen-Nr. IV-2017-38

zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entschieden.

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandsversammlung erfolgt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Des Weiteren wurde über die Aufstellung der

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden am Taunus
Gebiet: "Sinai II und III"

zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entschieden.

Seite 2 zum Schreiben vom 24. August 2017



Für den Bereich dieser Änderung hat die RVS am 03.März 2017 eine Zielabweichung beschlossen (Nr. IX / 23.2), 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: DS-Nr. IV-2017-38



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2017-38

Dezernat III

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim
Gebiet: "Klinik an der Usa"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim Gebiet: "Klinik an der Usa" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" (ca. 3,2 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 24.08.2017
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Auf einer bisher als "Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" dargestellten, ca. 3,2 ha großen Fläche südlich des ehemaligen Stoll-Geländes in Bad Nauheim ist ein Neubau der Salus-Klinik vorgesehen. Da die in Friedrichsdorf angesiedelte Klinik für Suchtkrankheiten am derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzt, ist eine Verlagerung notwendig. Die Darstellung wird entsprechend der jetzigen Planungsabsichten zu "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" geändert.

Aus den genannten Gründen ist eine Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erforderlich, durch die der weitere Planungsvollzug ermöglicht wird. Die geänderte Planung soll nun mit der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern nur eine Änderung der Zweckbestimmung der dargestellten Sonderbaufläche erfolgt

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

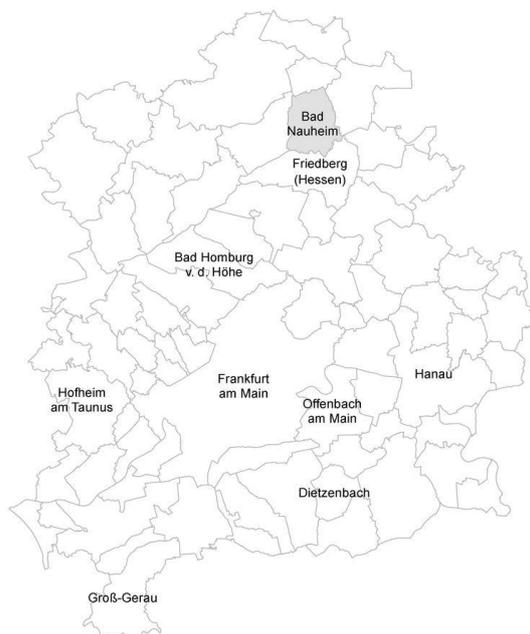
2. Änderung Stadt Bad Nauheim

Stadtteil Bad Nauheim

Gebiet: Klinik an der Usa

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung: Änderung der Zweckbestimmung einer bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Sonderbaufläche "Sport/Einzelhandel, geplant" in "Klinik, geplant", um einen Klinikneubau auf einer für eine Eissporthalle nicht mehr benötigten Fläche zu ermöglichen.

Flächenausgleich

nicht erforderlich

Gebietsgröße

3,2 ha

Zielabweichung

nicht erforderlich

**Stadtverordnetenbeschluss
zur RegFNP-Änderung**

08.12.2016

Parallelverfahren

nein ja, Bebauungsplan Nr. 69 „Klinik an der Usa“

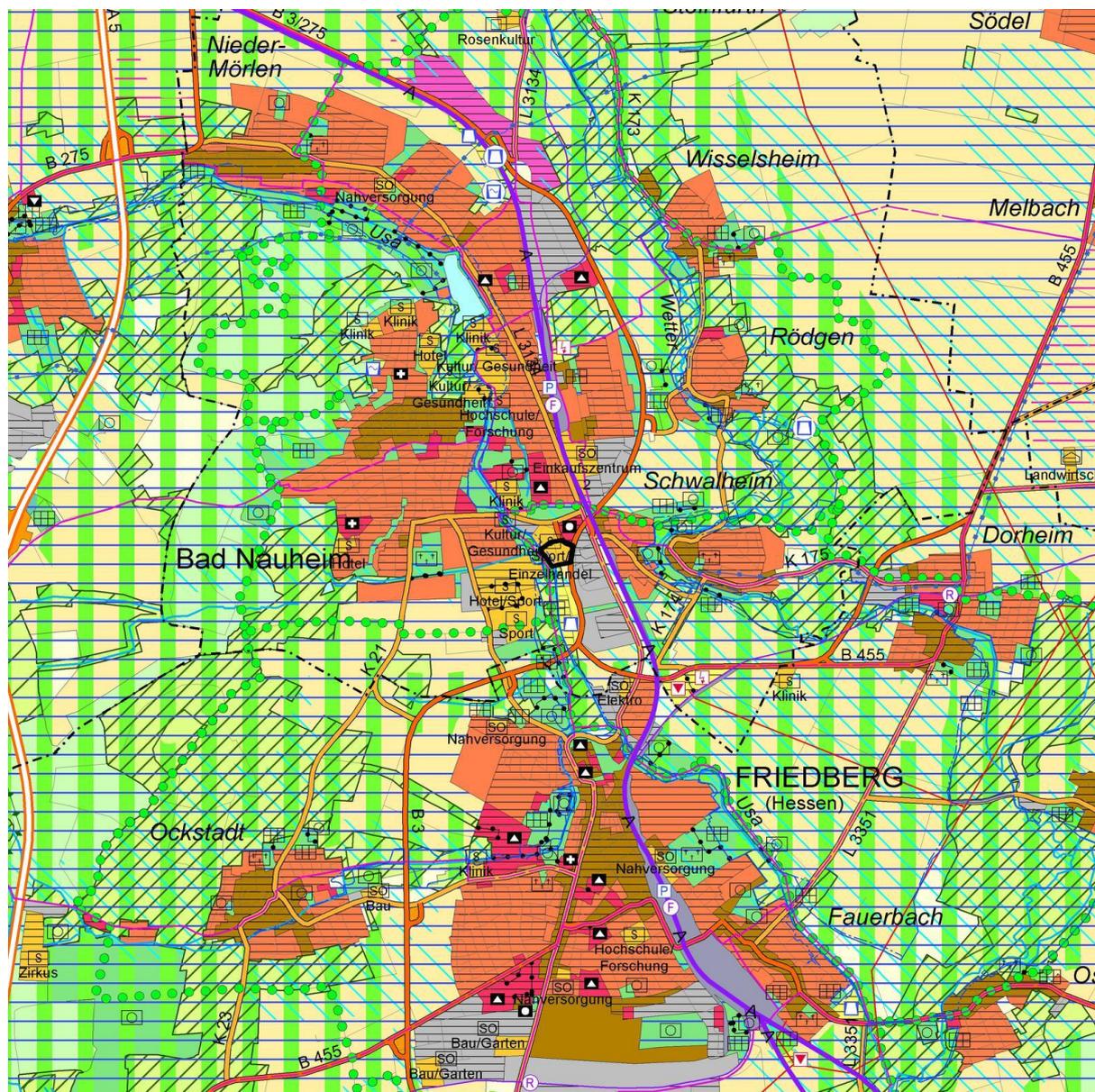
FFH-Vorprüfung

nicht erforderlich

Vorliegende Gutachten

zu Themen:

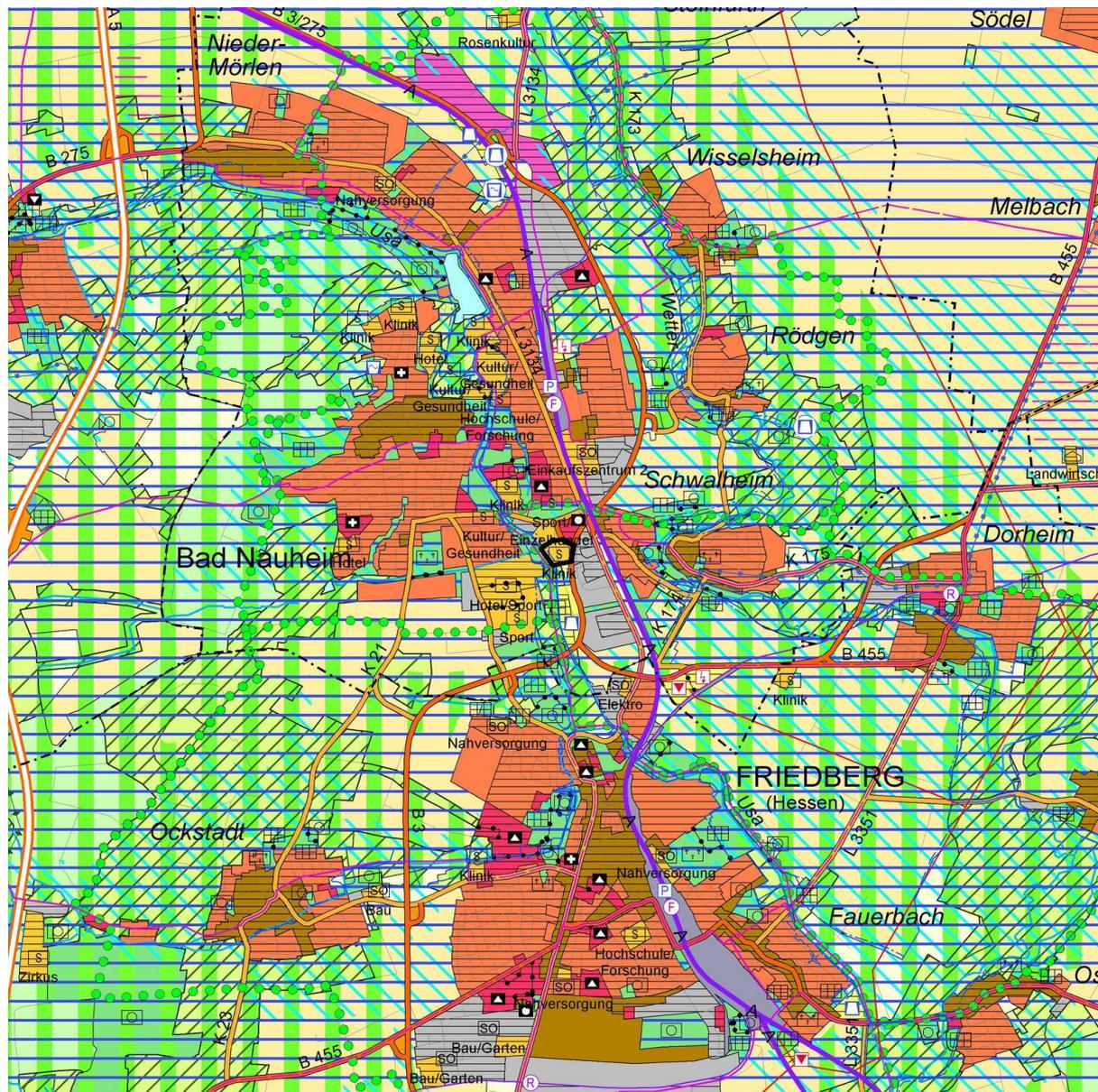
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

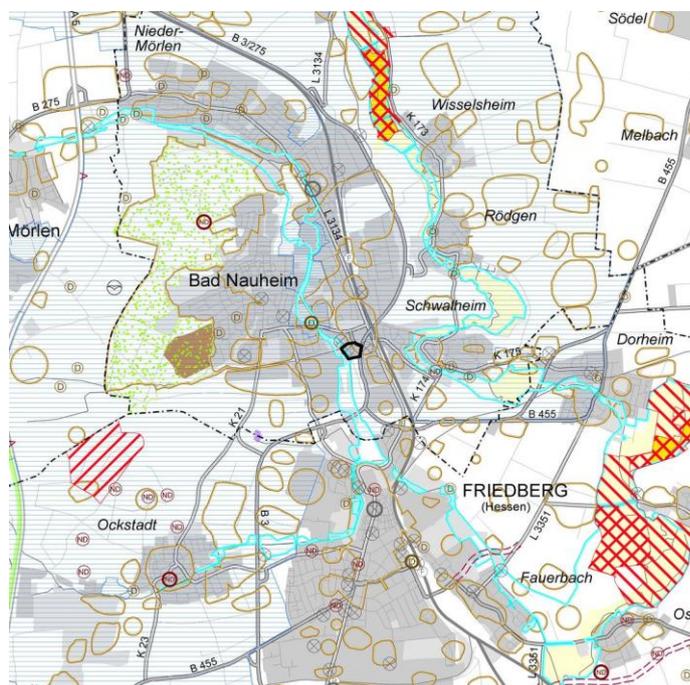


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant"
(ca. 3,2 ha)

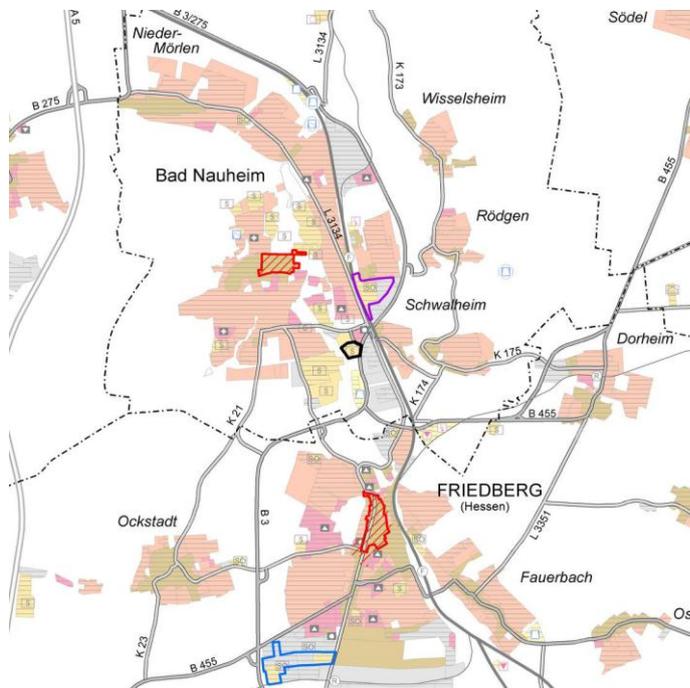
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



□ Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



□ Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

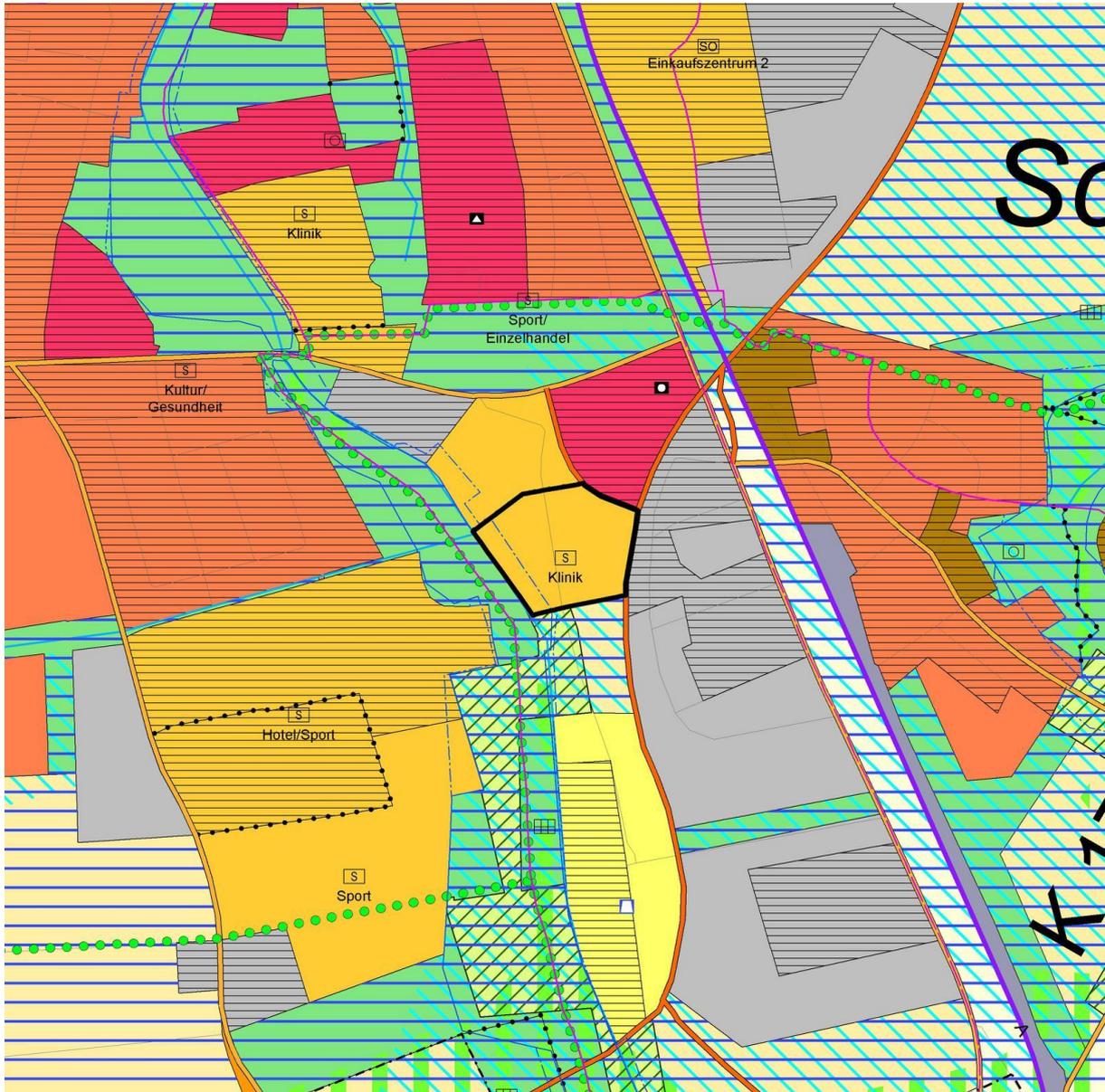
Luftbild (Stand 2012)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 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 HLPG
	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 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	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 HLPG
	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 HLPG § 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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	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	MetropoIG

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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen 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

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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 HPLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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.

A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha und liegt im Süden von Bad Nauheim.

Er grenzt im Norden an das Werksgelände der ehemaligen Firma Stoll bzw. an landwirtschaftliche Flächen. Im Osten verläuft die B 3. Südlich schließen sich Freiflächen an und im Westen bildet der Bachlauf der Usa die Grenze.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Salus Klinik für psychisch/psychosomatische Störungen und Suchtkrankheiten ist zur Zeit noch in Friedrichsdorf angesiedelt. Durch die zentrale Lage in der Innenstadt bestehen keine Möglichkeiten für die notwendige Erweiterung. Auf der Fläche südlich des ehemaligen Stoll-Geländes in Bad Nauheim ist daher ein Klinikneubau geplant. Für den gewünschten Standort wurde bereits ein städtebauliches Konzept erarbeitet.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr.69 „Klinik an der Usa“, Aufstellungsbeschluss vom 08.12.2016) als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage wie folgt zu ändern:

"Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant"
(ca. 3,2 ha)

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Da die Darstellung einer Sonderbaufläche erhalten bleibt und nur die Zweckbestimmung geändert wird, hat die Änderung keinen Einfluss auf die regionalplanerischen Festlegungen und Zielsetzungen.

Am westlichen Rand des Änderungsgebietes im Grenzbereich zur Usa verläuft ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Dieses dient der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Entlang der Usa verläuft auch das Vorranggebiet für Regionalparkkorridor, das durch die geänderte Planung nicht beeinflusst wird.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung der Salus-Klinik soll über das Stoll-Gelände erfolgen. Im Vorentwurf des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Schwalhheimer Straße“ ist bereits eine Straßenführung einbezogen, die grundsätzlich die Erschließung sichert.

Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen bzw. zu überprüfen. Dabei sind gegebenenfalls auch ergänzende Maßnahmen zu prüfen, mit denen das ÖPNV-Angebot verbessert werden kann. Ein Verkehrsgutachten ist in Bearbeitung, Ergebnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vor.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet wird durch einen von Nord nach Süd verlaufenden Feldweg gequert. Bis auf einen Lagerschuppen im Nordwesten ist keine Bebauung vorhanden.

Die westlich des Weges gelegenen Brachflächen schließen an das ehemalige Stoll-Gelände an und sind im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Bad Nauheim von 2004 als „Flächen mit absehbaren Eingriffen - Siedlungsflächen“ dargestellt. Die Ackerflächen im Osten des Weges gehören dagegen zu den südlich angrenzenden großflächigen Biotopverbundflächen. Als Maßnahme zur Biotopentwicklung sind laut Gutachten im Änderungsgebiet Gehölzanpflanzungen vorgesehen.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Bad Nauheim plante ursprünglich die sanierungsbedürftige Eissporthalle durch einen Neubau im Änderungsgebiet zu ersetzen und ergänzend Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Entsprechend dieser Planungsabsicht wurde der Bereich als "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "Sport und Einzelhandel" in der Hauptkarte des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) dargestellt. Zwischenzeitlich wurde entgegen des früheren Konzeptes die alte Halle renoviert, sodass die Notwendigkeit für eine Verlagerung nicht mehr besteht.

Die zur Zeit noch in Friedrichsdorf angesiedelte Salus Klinik kann ihre Modernisierungs- und Erweiterungspläne am jetzigen zentralen Standort wegen der begrenzten Fläche des Klinik-Areals nicht umsetzen. Daher wurden mögliche Standorte für einen Klinikneubau im Hochtaunuskreis und im Stadtgebiet Bad Nauheim geprüft. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der ausreichend verfügbaren Flächengröße ist der ehemaligen Standort der neuen Eis-sporthalle an der Usa besonders geeignet. Auch die Nähe zu anderen Kliniken im Stadtgebiet von Bad Nauheim sowie die bereits vorhandenen Freizeitanlagen sind für die neue Klinik von Vorteil.

Mit der nordwestlichen Teilfläche wird ein bereits anthropogen veränderter Bereich einer Wiedernutzung zugeführt. Für die im östlichen Bereich bewirtschafteten Ackerflächen erfolgt ein Tausch gegen Ackerland und Streuobstwiesen an anderer Stelle, um die Auswirkungen auf die Landwirtschaft gering zu halten.

Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, das ggf. zum Schutz von streng geschützten Arten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festlegt. Im Rahmen der zu leistenden Kartierung der Fauna und Flora können dann entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen abgeleitet werden.

Der westliche Randbereich des Änderungsgebietes liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa. Durch die von der Stadt Bad Nauheim in der Vergangenheit bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen kann er jedoch gemäß Hochwasserrisikomanagementplan "Nidda", Hochwassergefahrenkarte 46 (Usa), inzwischen als "hochwasserfrei" angesehen werden.

Die für das Heilquellenschutzgebiet geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei der Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das vorhandene Bodendenkmal im Nordosten des Änderungsgebietes (u.a. Siedlungs- und Gräberfunde verschiedener Zeitstellungen) ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen. Ggfs. sind Schutzmaßnahmen oder eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG (geophysikalische Prospektion) erforderlich.

Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan und ggfs. sind besondere vorbereitende Untersuchungen, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die vorliegende Änderungen des RPS/RegFNP 2010 werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die geplanten Bauflächen in dieser Größe bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehen sind und lediglich die Zweckbestimmung geändert wird.

Flächenausgleich:

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern nur eine Änderung der Zweckbestimmung der dargestellten Sonderbaufläche erfolgt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Salus-Klinik für psychisch/psychosomatische Störungen und Suchtkrankheiten ist zur Zeit noch in Friedrichsdorf angesiedelt. An diesem Standort bestehen jedoch keine Möglichkeiten mehr, die erforderlichen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Es wurden Alternativstandorte geprüft, dabei stellte sich der Bereich südlich des ehemaligen Stoll-Geländes in Bad Nauheim als für die Zwecke des Klinikbetreibers am besten geeignet heraus. Für den Neubau der Klinik liegt bereits ein städtebauliches Konzept vor, die Stadt hat darüber hinaus die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes beschlossen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die Darstellung wie folgt geändert: Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" (ca. 3,2 ha)

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Folgende in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind für die Planänderung von Bedeutung und zu berücksichtigen:

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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. (§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft 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 zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 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. (§ 1 BNatSchG)

HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. 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, 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. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesen zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet wird durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden befestigten Weg zweigeteilt. Östlich dieses Weges befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein ca. 20 m breiter, in Ost-West-Richtung verlaufender Gehölzstreifen. Straßenbegleitgrün schirmt die Flächen gegenüber der östlich vorbeiführenden Bundesstraße B3 und der nordöstlich verlaufenden Zubringerstraße ab.

Westlich des befestigten Weges befinden sich Brachflächen. Entlang dieses Weges zieht sich ein schmaler Gehölzstreifen. Im nördlichen Bereich der Brachflächen steht eine in Ost-West-Richtung ausgerichtete Halle. Nach Süden hin nimmt der Anteil der Gehölze auf der Brachfläche zu.

Westlich des Änderungsgebietes verläuft das Gewässer "Usa", dessen Ufervegetation in das Plangebiet hineinreicht.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Lage eines Teilgebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa

Lage innerhalb der Zone C und Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Altstandort / Altlastenverdächtige Fläche, die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter der Altis-Nummer 440.002.010-001.144 geführt wird (Pferdsweid, Firma Kissel)
- Die Angaben basieren auf der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sowie auf geomorphologischen Erkundungen des UVF von 1989-1991 bzw. des Planungsverbandes von 2001/2002. Die Flächenabgrenzungen der Altablagerungen wurden im Rahmen der geomorphologischen Erkundungen erhoben. Altlasten und altlastverdächtige Flächen werden auch für die 100 m-Wirkzone angegeben. Hier befinden sich zwei weitere Standorte: Altlast in der Sanierung (ehem. Firma Stoll, ehem. Shell-Tankstelle; ALTIS-Nr. 440.002.010-001.092) und Altlast, teilsaniert (Neubau Catering-Service Schützenrain, ALTIS-Nr. 440.002.010-001.147)
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss; Vega aus kalkfreien Auenlehmen im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes; Phytosol aus umgelagerten Terrassensedimenten bzw. aus umgelagertem Lösslehm und Löss mit technogem Material (im nördlichen Bereich)
- anthropogen überformte Böden mit Versiegelungsgrad zwischen 75 und 90% (ca. 0,5 ha im Nordwesten)
- naturnahe unversiegelte Böden (ca. 2,6 ha)
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: überwiegend mittel, im Auenbereich sehr hoch
- im Auenbereich auf ca. 0,3 ha Böden mit hoher Lebensraumfunktion (hohes bis sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial, hoher Seltenheit, sehr hohem natürlichem Ertragspotenzial, hohem Nitratrückhalte- u. Wasserspeichervermögen)
- Böden mit hohem Ertragspotenzial, mittlerem Nitratrückhalte- und Wasserspeichervermögen auf der restlichen Fläche
- mittlere pot. Erosionsgefährdung (humoser schwach toniger Schluff; Hangneigung 4-7 %)

Wasser

- Gewässer mit hoher biologischer Güte (Usa) unmittelbar westlich des Änderungsgebietes
- Lage einer Teilfläche (ca. 0,5 ha) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa bzw. im potenziellen Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz incl. Siedlungsflächen)
- Gemäß Hochwasserrisikomanagementplan "Nidda", Hochwassergefahrenkarte 46 (Usa), kann der fragliche Bereich jedoch inzwischen als "hochwasserfrei" angesehen werden. Der westliche Randbereich des Plangebietes ist nur noch von extremen Hochwasserereignissen betroffen, da die Stadt Bad Nauheim zahlreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt hat. Im weiteren Verfahren wird aus formalen Gründen für den Bereich eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (2) WHG bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt.
- Lage innerhalb der Zone C und Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim

- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Grundwasserneubildung (200 - <275 mm/a) und mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Poren- und Kluftleiter unter Auenlehm, Flurabstand \leq 2 m)

Luft und Klima

- südöstlich gelegene Teilfläche besitzt hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss)
- hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)
- für die Kläranlage südlich des Änderungsgebietes liegen noch keine Untersuchungsergebnisse zu Geruchsemissionen vor

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Vorkommen wertvoller Biotop (Gehölzstreifen, ausdauernde Ruderalfluren warm/trockener Standorte)
- Lage am Rand des Biotopverbundsystems und der Usa-Aue
- aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor
- Die unterschiedlichen Strukturen des Plangebietes bieten potentielle Lebensräume für Fledermäuse (Ruderalflächen als Nahrungshabitat; Gehölzstreifen, Einzelbäume und Gebüsche sowie evtl. Spalten/Hohlräume am Gebäude als Quartiere); Vogelarten (Acker für Offenlandvogelarten; Gehölzstreifen, Gebüsche und Einzelbäume für gebüschbrütende Vogelarten; Uferbereich der Usa); Zauneidechsen, Heuschrecken, Tagfalter (Ruderalflächen, Gebüsche); Amphibien, Libellen, Fische/Rundmäuler (Uferbereich der Usa)

Landschaft

- Lage im Naturraum Wetterau
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen bzw. attraktiven Freiflächen
- Regionalparkroute führt mit ca. 25 m Abstand am westlichen Rand der Usa-Aue am Plangebiet vorbei

Mensch und seine Gesundheit

- kein wesentlicher Einfluss des Plangebietes auf das Schutzgut

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal in der nordöstlich gelegenen Teilfläche mit Siedlungsfunden und Gräbern verschiedener Zeitstellungen (u.a. Hallstattzeit, Linearbandkeramik)
- Bodendenkmale unmittelbar südlich des Änderungsgebietes (mittelalterliche Straße, Siedlungsfunde Hallstattzeit)

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung "Sondergebiet Sport und Einzelhandel" sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Auftrag, Umlagerung, Verdichtung, Rodung
- Inanspruchnahme einer durch eine Altfläche beeinflussten Teilfläche
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten
 - Beeinträchtigung / Verlust eines Bodendenkmals (Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen, Siedlungsfunde Hallstattzeit und Linearbandkeramik)
- Die Planung bedingt als Anlage für Sport und Freizeit eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung entstehen keine wesentlich über die bisherigen Planungen hinausgehenden Auswirkungen.

- Detailliertere Aussagen, auch zum möglichen Ausgleich, können erst im Rahmen der Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden (Bodenschutz, Denkmalpflege, Biotop- und Artenschutz).
- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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.

FFH-Verträglichkeit

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. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietenetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung 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*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“. Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Vom Gewässer "Usa" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachaue, des Ufergehölzsaums und des faktischen Überschwemmungsgebietes zu erwarten sind.
- ggfs. Maßnahmen zur naturnahen Ufergestaltung an der Usa
- Sicherstellung einer ausreichenden Wasserver- und Abwasserentsorgung des Klinikgeländes
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- ggfs. Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen

- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Kontrolle der Gehölze/Bäume/Gebäude auf Spalten- und Höhlenquartiere bzw. Nester von Vögeln, Fledermäusen vor der Rodung
- ggfs. Schaffung von Ersatzbrutstätten für Fledermäuse und Brutvögel (Fledermaus- bzw. Nistkästen)
- insektenfreundliche Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen)
- ökologische Baubegleitung
- zurückhaltende farbliche Gestaltung der Gebäude
- Das vorhandene Bodendenkmal im Nordosten des Änderungsgebietes (u.a. Siedlungs- und Gräberfunde verschiedener Zeitstellungen) ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie zu berücksichtigen. Ggfs. sind Schutzmaßnahmen oder eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG (geophysikalische Prospektion) erforderlich.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden mögliche Standorte für den Klinikneubau im Hochtaunuskreis und im Stadtgebiet Bad Nauheim (u.a. "Talaue" und "Stoll-Gelände") geprüft. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der südlich des Stoll-Geländes ausreichend verfügbaren Flächengröße bevorzugt der Vorhabenträger den Standort an der Usa. Auch die Nähe zu anderen Kliniken im Stadtgebiet von Bad Nauheim hat die Auswahl positiv beeinflusst. Mit der nordwestlichen Teilfläche wird ein bereits anthropogen veränderter Bereich einer Wiedernutzung zugeführt.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung zur Anwendung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Auf einer bisher als "Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" ausgewiesenen, ca. 3,2 ha großen Fläche südlich des ehemaligen Stoll-Geländes in Bad Nauheim ist die Ansiedlung der Salus-Klinik als Einrichtung zur Therapie psychisch/psychosomatischer Störungen und Suchtkrankheiten vorgesehen.

Die Darstellung wird entsprechend der jetzigen Planungsabsichten zu "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" geändert.

Das Vorhaben beinhaltet erhebliche Umweltauswirkungen. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Boden (Verlust/Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen durch Überbauung und Versiegelung), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Klima (Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen), Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt (Verlust, Veränderung von Lebensräumen), Kultur- und Sachgüter (Verlust/Beeinträchtigung von Bodendenkmälern). Diese Auswirkungen gehen sowohl von der bisherigen als auch von der geänderten Planung aus. Durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für Boden, Bodendenkmäler sowie Tiere und Pflanzen bereits während der Bauphase, Grünflächengestaltung und ggfs. Umsetzung von CEF-Maßnahmen lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens reduzieren. Besonders zu beachten ist das Vorhandensein der altlastverdächtigen Fläche im Plangebiet. Hier sind ggfs. besondere vorbereitende Untersuchungen, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Entlassung aus dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa ist im weiteren Verfahren bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.