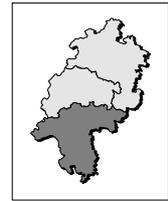


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 47.2
12.04.2021

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 30.04.2021 (HPA)	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	-----------------

**Abschluss 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:

Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss Nr. IV-251 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2021-6) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

25. März 2021

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 25. März 2021 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Homburg v. d. Höhe**, Stadtteil Ober-Eschbach

Gebiet: "Gewerbegebiet Massenheimer Weg"

Drucksache Nr. IV-2021-14

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Münzenberg**, Stadtteile Trais und Münzenberg

Gebiet A: "Wetterstraße"

Gebiet B: "Münzenberg Ost"

Drucksache Nr. IV-2021-17

Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen der Verbandsversammlung erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Des Weiteren wurde über die Aufstellung der **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Soden am Taunus**, Stadtteil Bad Soden, Gebiet: "Sinai II und III" zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entschieden. Der Beschluss erfolgte vorbehaltlich der Zulassung der Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 für den Bereich des Änderungsverfahrens durch die Regionalversammlung Südhessen.

Zudem hat die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 03. März 2021 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

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

Beschluss Nr. IV-251 mit Drucksache Nr. IV-2021-6

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Weilrod**, Ortsteile Altweilnau und Riedelbach
Gebiet A: "Neuerborn", Gebiet B: "Nussköpfchen", Gebiet C: "Am Holzweg", Gebiet D: "Sommerberg"

Beschluss Nr. IV-252 mit Drucksache Nr. IV-2021-7

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis über die Abschlüsse der Planänderungen vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Seite 3 zum Schreiben vom 25. März 2021
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Anlagen:

DS Nr. IV-2021-14

DS Nr. IV-2021-17

Beschluss Nr. IV-251 mit DS Nr. IV-2021-6

Beschluss Nr. IV-252 mit DS Nr. IV-2021-7



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. IV-251

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 03.03.2021

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

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-53 des Regionalvorstandes vom 24.08.2017
Beschluss Nr. IV-77 der Verbandskammer vom 20.09.2017 zu DS IV-2017-38
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-231 des Regionalvorstandes vom 20.08.2020
Beschluss Nr. IV-217 der Verbandskammer vom 16.09.2020 zu DS IV-2020-43
(Auslegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 28.01.2021, Drucksache Nr. IV-2021-6

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim Gebiet: "Klinik an der Usa" 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 zur Kenntnis 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

Drucksache Nr. IV-2021-6

Dezernat I

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: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-53 des Regionalvorstandes vom 24.08.2017
Beschluss Nr. IV-77 der Verbandskammer vom 20.09.2017 zu DS IV-2017-38
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-231 des Regionalvorstands vom 20.08.2020
Beschluss Nr. IV-217 der Verbandskammer vom 16.09.2020 zu DS IV-2020-43
(Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim Gebiet: "Klinik an der Usa" 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 zur Kenntnis 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.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 28.09.2020 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 40/20 bekannt gemacht. Sie fand vom 06.10.2020 bis 04.11.2020 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2020 beteiligt.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Ober-Mörlen
Gemeindevorstand der Gemeinde Wölfersheim

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Rockenberg
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Amt für Stadtentwicklung, Liegenschaften

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

haben sich nicht geäußert:

Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement
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
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
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)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur

Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Wetteraukreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Stadtwerke Bad Nauheim GmbH
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Wasserverband NIDDA

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Avacon Netz GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Forstamt Nidda, Hessen-Forst
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Wetteraukreis
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie
ovag Netz AG
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Bad Nauheim

Stadtteil Bad Nauheim

Gebiet: Klinik an der Usa

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

20.09.2017

Frühzeitige Beteiligung:

10.10.2017 bis 09.11.2017

Auslegungsbeschluss:

16.09.2020

Öffentliche Auslegung:

06.10.2020 bis 04.11.2020

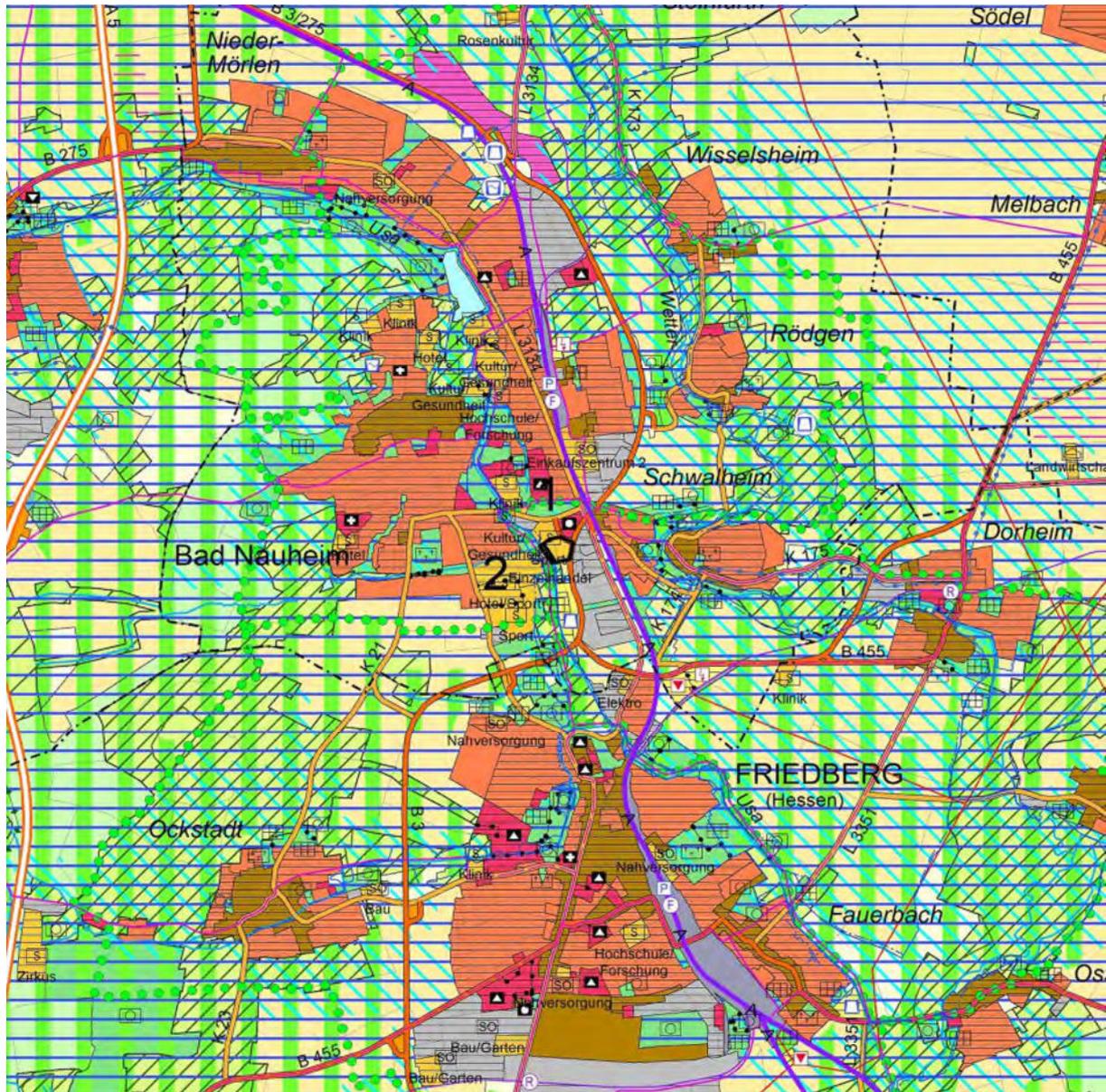
Abschließender Beschluss:

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" und "Grünfläche, Parkanlage", um einen Klinikneubau auf einer für eine Eissporthalle nicht mehr benötigten Fläche zu ermöglichen.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	3,2 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	08.12.2016
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 69 „Klinik an der Usa“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Lärm Artenschutz Verkehr

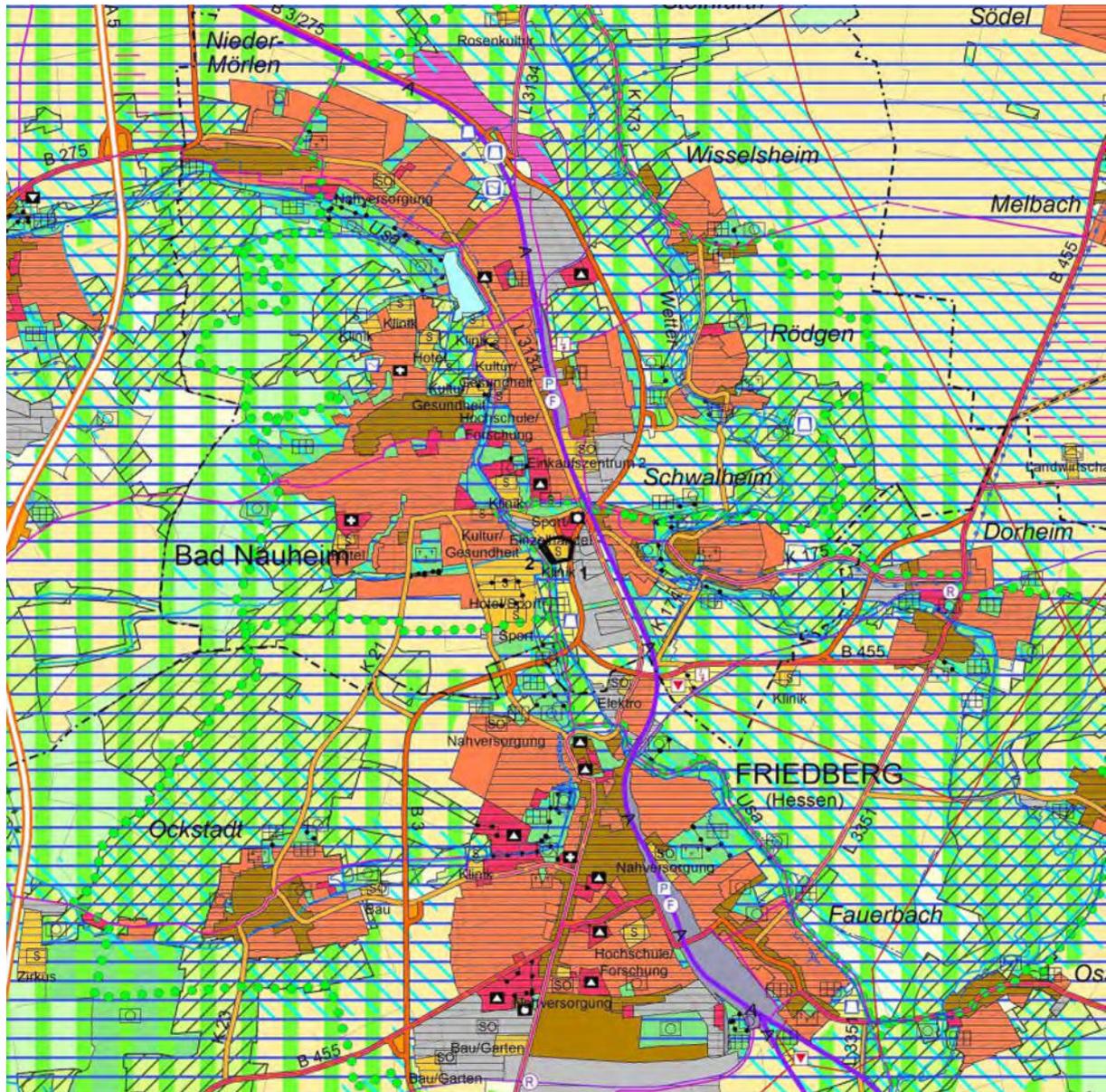
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

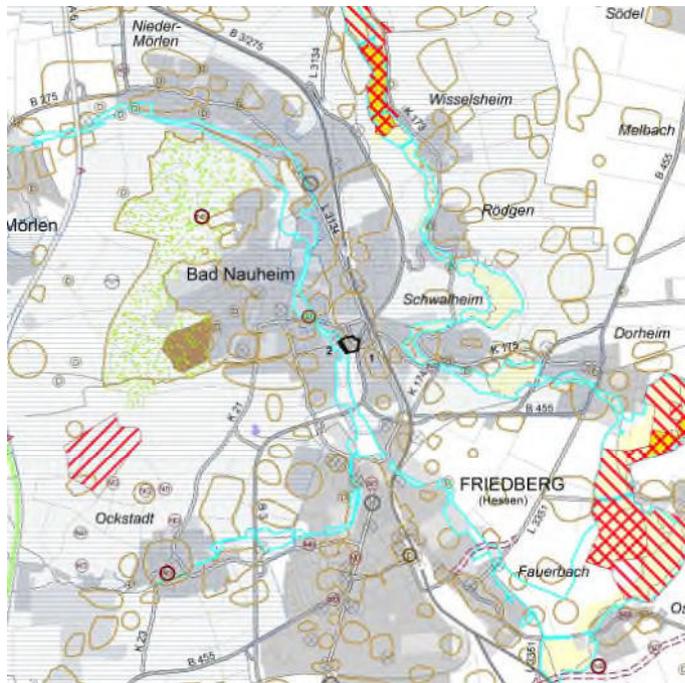


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant"
(Fläche 1, ca. 2,7 ha) und "Grünfläche Parkanlage" (Fläche 2, ca. 0,5 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

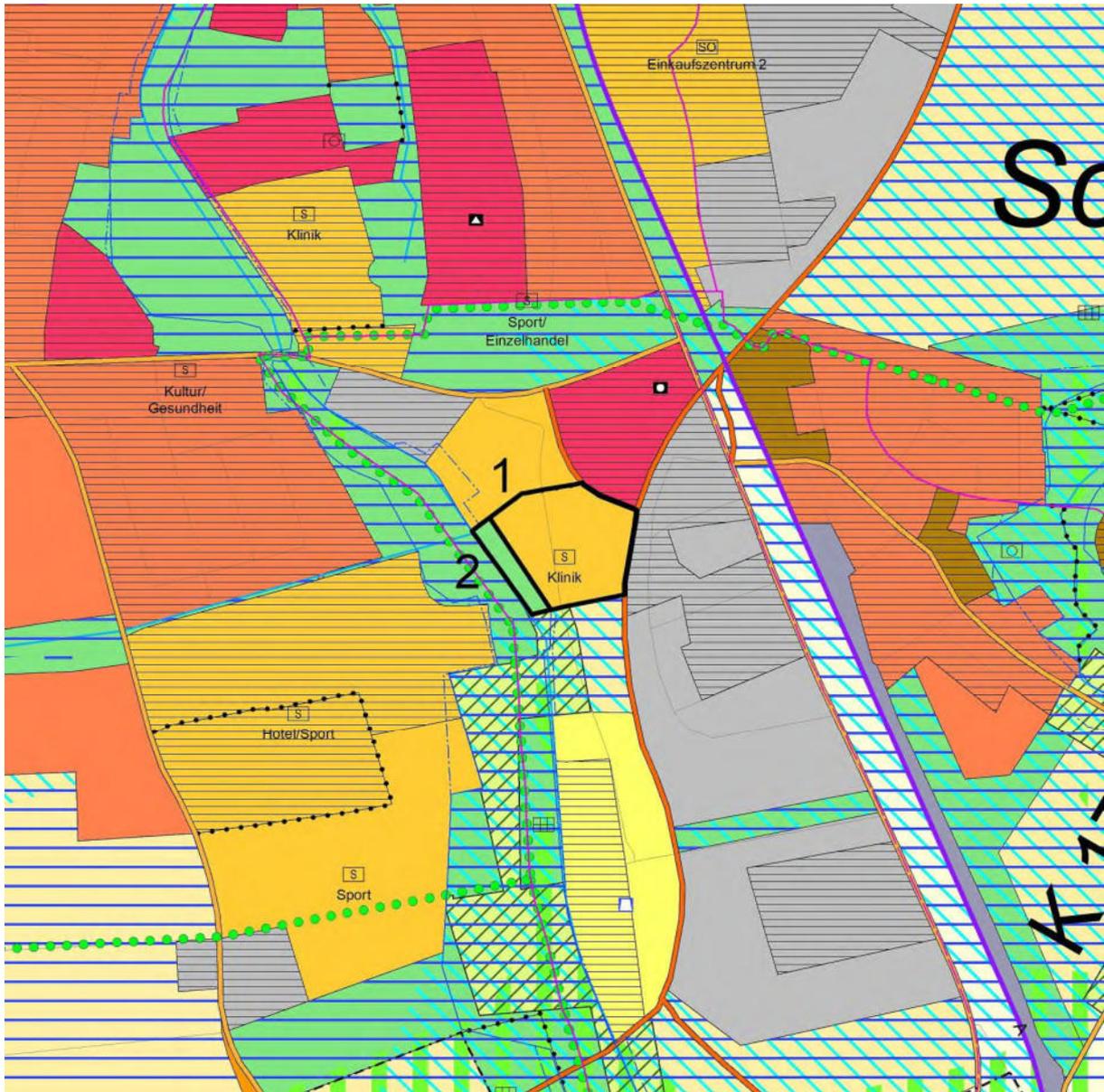
Luftbild (Stand 2017)



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

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Sonstige Produktleitungen (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.

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
	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	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 HLP § 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; Hafenbahnverbindungsgleis 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG 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

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 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. Ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan ist im Verfahren (Bebauungsplan Nr.69 "Klinik an der Usa").

Damit der Bebauungsplan 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" (Fläche 1, ca. 2,7 ha) und "Grünfläche Parkanlage" (Fläche 2, ca. 0,5 ha)

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

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

Das Gebiet "Klinik an der Usa" ist über die Schwalheimer Straße unmittelbar an die Bundesstraße 3 und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Klinikgeländes soll von der Schwalheimer Straße über das nördlich angrenzende geplante Einzelhandelsareal (ehemaliges Stoll-Gelände) erfolgen. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ sieht anstelle der Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3 einen Kreisverkehrsplatz vor. Von diesem Kreisverkehrsplatz erschließt ein Arm das Stoll-Gelände und das südlich angrenzende Änderungsgebiet. Gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 42 "Schwalheimer Straße" ist die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes auch unter Berücksichtigung der Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik gegeben.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Erschließungsstraße. Für den ruhenden Verkehr sind im Entwurf des Bebauungsplans Flächen für Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze festgesetzt.

Das Areal ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle "Gradierwerk" an der Schwalheimer Straße an den ÖPNV angebunden.

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 RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Zwischenzeitlich wurde entgegen des früheren Konzeptes die alte Halle renoviert, sodass die Notwendigkeit für eine Verlagerung nicht mehr besteht. Auf dem nördlich angrenzenden ehemaligen Stoll-Gelände wird derzeit ein Einzelhandelsgebiet entwickelt.

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 ehemalige Standort der neuen Eissporthalle 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 Rehabilitationsklinik 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 wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung von entsprechenden Maßnahmen (Baufeldkontrolle, Bauzeitenbeschränkung) durch die Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Für Zauneidechsen, Feldsperling und Fledermäuse sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der westliche Randbereich des Änderungsgebietes (Fläche 2) liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa. Durch die von der Stadt Bad Nauheim in der Vergangenheit bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen kann er zwar gemäß Hochwasserrisikomanagementplan "Nidda", Hochwassergefahrenkarte 46 (Usa), inzwischen als "hochwasserfrei" angesehen werden. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (2) WHG für das noch gültige festgesetzte Überschwemmungsgebiet kann jedoch von der zuständigen Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Deshalb wird die Fläche 2 in "Grünfläche, Parkanlage" geändert, um den Nutzungskonflikt zu vermeiden.

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

Das Gebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen (Frankfurter Landstraße, B3/B275, Schwalheimer Straße und Bahnstrecke Bad Nauheim-Friedberg, geplantes Einzelhandelsgebiet "Schwalheimer Straße", Gewerbebetriebe östlich des Plangebietes) belastet. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung zur geplanten Errichtung einer Rehabilitationsklinik vor. Die hierfür maßgebenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden in Teilen des Gebietes überschritten. Entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind im Bebauungsplan-Entwurf enthalten.

Im Änderungsgebiet und dessen unmittelbaren Umfeld liegen Siedlungs- und Gräberfunde der Eisen- und Jungsteinzeit. Bei Umsetzung der Planung ist von einer Beeinträchtigung / dem Verlust eines Bodendenkmals auszugehen. Diese sind bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen. Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege angemessen gerecht zu werden ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 oder eine baubegleitende archäologische Untersuchung durchzuführen.

Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan und im Regionalen Flächennutzungsplan. Im RPS/RegFNP 2010 ist die Kennzeichnung als "Lage einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Beikarte 1 enthalten. Aufgrund der erforderlichen Teilsanierung der Altlast bzw. Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in Teilbereichen wird die schädliche Bodenveränderung beseitigt bzw. gesichert und die Umsetzung der Planung ermöglicht.

Durch die vorliegende Änderung 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.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Änderungsgebietes als Standort für den Neubau der Reha-Klinik geschaffen werden.

Neben einem städtebaulichen Konzept liegt auch der Entwurf eines entsprechenden Bebauungsplanes vor.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die Darstellung wie folgt geändert:

"Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" (Fläche 1, ca. 2,7 ha) und "Grünfläche, Parkanlage" (Fläche 2, ca. 0,5 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

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 diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

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)

HAltIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

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)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

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 zieht sich ein schmaler Gehölzstreifen entlang. Die westlich davon gelegene Fläche besteht aus einer seit mehreren Jahren nur noch in Teilen genutzten Lagerfläche des städtischen Bauhofes. Im nördlichen Bereich steht eine in Ost-West-Richtung ausgerichtete Halle. Während im Umfeld dieser Halle befestigte Fläche überwiegen, nimmt nach Süden hin 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 innerhalb der Zone C und Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim und der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes

Fläche 2

Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa

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.
- Im Rahmen von Untergrunduntersuchungen wurden Belastungen nachgewiesen. Für die belastete Fläche wurde ein Sanierungskonzept erstellt.
- 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: Fläche 1: Parabraunerden aus mächtigem Löss; Phyrosol aus umgelagerten Terrassensedimenten bzw. aus umgelagertem Lösslehm und Löss mit technogenem Material (im nördlichen Bereich)
- Fläche 2: Vega aus kalkfreien Auenlehmen sowie Allosol aus umgelagerten Auen- und Terrassensedimenten der Nebentäler
- anthropogen überformte Flächen mit Versiegelungsgrad zwischen 75 und 90% (ca. 0,5 ha im Nordwesten des Plangebietes)
- naturnahe unversiegelte Flächen (ca. 2,6 ha), davon ca. 2,2 ha in Fläche 1, 0,4 ha in Fläche 2
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (unversiegelte Bereiche): Fläche 1 mittel, Fläche 2: sehr hoch
- Fläche 1: Böden mit hohem Ertragspotenzial, mittlerem Nitratrückhalte- und Wasserspeichervermögen

Abschließender Beschluss

- Fläche 2: ca. 0,3 ha Böden mit hoher Lebensraumfunktion (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial, hohe Seltenheit, sehr hohes natürlichem Ertragspotenzial, hohes Nitratrückhalte- u. Wasserspeichervermögen)
- Plangebiet: mittlere pot. Erosionsgefährdung (humoser schwach toniger Schluff; Hangneigung 4-7 %)

Wasser

- Gewässer mit hoher biologischer Güte (Usa) unmittelbar westlich des Änderungsgebietes
- Lage der Fläche 2 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 zwar inzwischen als "hochwasserfrei" angesehen werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.
- Die Fläche 1 ist nur noch von extremen Hochwasserereignissen betroffen, da die Stadt Bad Nauheim zahlreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt hat.
- Lage innerhalb der Zone C und Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim und der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.
- 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)
- In Folge hoher bzw. schwankender Grundwasserstände besteht für das Änderungsgebiet eine Vernässungsgefahr.

Luft und Klima

- südöstlich gelegener Teilbereich des Plangebietes 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)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Vorkommen wertvoller Biotope (Gehölzstreifen, ausdauernde Ruderalfluren warm/trockener Standorte)
- Lage am Rand des Biotopverbundsystems und der Usa-Aue
- Plangebiet bietet unterschiedliche Strukturen mit potenziellen Lebensräumen für verschiedene Tierarten
- Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet liegt vor
- Vorhandensein potentieller Lebensräume für Fledermäuse, insbesondere Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr (Ruderalflächen als Nahrungshabitat; Gehölzstreifen, Einzelbäume und Gebüsch sowie evtl. Spalten/Hohlräume am Gebäude als Sommer-Quartiere)
- artenschutzrechtliche Prüfung betrachtet 25 Vogelarten, von denen 10 ubiquitäre Arten als Brutvögel nachgewiesen wurden. Für die verbleibenden 15 Arten gab es keine Nachweise. Die vorhandene Biotopstruktur bietet jedoch potenzielle Lebensräume auch für anspruchsvolle Arten in ungünstigem Erhaltungszustand (Gehölzbestände innerhalb und angrenzend an das Plangebiet: Stieglitz, Goldammer, Klappergrasmücke; darüber hinaus: Star, Haussperling), wobei die vorliegenden Störeinflüsse die Habitatbedingungen einschränken
- Es ist davon auszugehen, dass Zauneidechsen im Plangebiet vorkommen.

- Hinweise auf Vorkommen von Feldhamster, Schlingnatter, Amphibien, geschützten Heuschrecken-, Tagfalter-, Libellen- oder Käferarten liegen nicht vor

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

- geringe Belastungen mit Asbest in Bauteilen des zum Abbruch vorgesehenen Hallengebäudes
- Lärmbelastung: Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 db(A) im Tagzeitraum und von 45 db(A) im Nachtzeitraum.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal im nordöstlich gelegenen Teilbereich mit Siedlungsfunden und Gräbern verschiedener Zeitstellungen (u.a. Hallstattzeit, Linearbandkeramik)
- Bodendenkmale unmittelbar südlich des Änderungsgebietes (mittelalterliche Straße, Siedlungsfunde Hallstattzeit)
- Aufgrund der Ergebnisse einer geophysikalischen Untersuchung 2017 für einen Teilbereich des Änderungsgebietes ist mit weiteren archäologischen Strukturen zu rechnen.

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung "Sondergebiet Sport und Einzelhandel" wurde nicht umgesetzt. Über die Auswirkungen der bestehenden Nutzung (Außenstelle Bauhof) hinaus sind im Falle einer Umsetzung Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung möglich. In diesem Rahmen sind 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 von Bodendenkmälern (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 für die Fläche 1 keine wesentlich über die bisherigen Planungen hinausgehenden Auswirkungen.

Zu erwarten sind:

Abschließender Beschluss

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen.
- Aufgrund der erforderlichen Sanierung der Altlast wird die schädliche Bodenveränderung beseitigt bzw. gesichert und die Umsetzung der Planung ermöglicht.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, BNatSchG, HAItlBodSchG, BauGB dar.

- geringfügige Einschränkung des Hochwasserretentionsraums durch Gebäude und Bepflanzung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG, BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Bad Nauheim nicht relevant sind
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zum Schutz der streng geschützten Arten (Feldsperling, Fledermäuse, Zauneidechse) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorsieht. Hierbei handelt es sich um Nistkästen für Sperlinge und Fledermauskästen, welche innerhalb der Planfläche an Gebäuden anzubringen sind. Für die Zauneidechse sind Maßnahmen zur Vergrämung und Umsiedlung vorgesehen.
- Durch die Umsetzung der genannten Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Entwurf das Eintreten möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene evtl. weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.
- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- Belastung der Bewohner durch Schienen- und Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm sowie Sportanlagenlärm
- Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Verkehrslärms der Orientierungswert der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten wird. Der Orientierungswert wird ursächlich durch das geplante Einzelhandelsgebiet "Schwalheimer Straße" am Tag überschritten. In einem Bereich, der von Bebauung freigehalten werden soll, wird durch Lärmeinwirkungen der umliegend zulässigen Gewerbebetriebe der Orientie-

rungswert im Nachtzeitraum leicht überschritten. Die Lärmwirkungen der Sportanlagen unterschreiten durchgängig die einschlägigen Orientierungswerte.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. während der archäologischen Baubegleitung getroffen werden.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG, BauGB dar.

Für Fläche 2 werden mit der Ausweisung einer Grünfläche, Parkanlage keine wesentlichen Umweltauswirkungen vorbereitet. Durch Grünflächengestaltung und Anpflanzung von Gehölzen werden neue Lebensräume geschaffen. Bodenflächen bleiben unversiegelt oder werden entsiegelt.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, Beeinträchtigungen für Zauneidechse, Vögel und Fledermäuse können nicht ausgeschlossen werden.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan-Entwurf einerseits innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Anlegung einer naturnahen Wiese und Vegetationsfläche, Eingrünung und Dachbegrünung und andererseits über den Ankauf von Ökopunkten vorgesehen.

Durch die Umsetzung vorgezogener Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Arten kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden. Diese werden gemäß Bebauungsplan u.a. in Form von Bauzeitenregelungen, Anbringung von Nistkästen und Vergrämung und Umsiedlung von Zauneidechsen umgesetzt.

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 Schutzgebietsnetz 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 werden Festsetzungen getroffen, 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, Ablagerungen 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, Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung"*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- CO₂-Freimessungen während der Aushubarbeiten
- 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 Sanierung der Altlast und zum Abbruch der Lagerhalle gemäß Sanierungskonzept
- 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.
- Entlang der Grundstücksgrenze zur Usa wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, in der Auengehölze anzupflanzen sind.
- 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
- 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 (1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres)
- Kontrolle von vermuteten Habitats auf Vorkommen von Eidechsen, Kontrolle der Gehölze/Bäume/Gebäude auf Spalten- und Höhlenquartiere bzw. Nester von Vögeln, Fledermäusen vor der Rodung
- Anwendung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18320 und 18920 bei Baumaßnahmen im Kontaktbereich zu jenseits der Plangebietsgrenze befindlicher Vegetation
- Schaffung von Ersatzbrutstätten für Fledermäuse und Brutvögel, insbesondere Sperlinge (Fledermaus- bzw. Nistkästen)
- Vergrämung und ggf Umiedlung von Zauneidechsen im Vorfeld der Baufeldräumung
- insektenfreundliche Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen)
- ökologische Baubegleitung
- Um sicherzustellen, dass vorhandene Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wird im Zuge des Vorhabens eine mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie abgestimmte Vorgehensweise angewendet. Hierbei hat jeglichen Mutterbodenabtrag eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma mittels einer ungezahnten Baggerschaufel durchzuführen. Der Fachbehörde wird bei eventuellen Funden mit archäologischer Bedeutung sodann die Möglichkeit eingeräumt diese zu dokumentieren und zu bergen.
- Folgende Maßnahmen des passiven Lärmschutzes sind gemäß den Vorgaben der im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung erforderlich und im Bebauungsplanentwurf übernommen: Angabe von maximal zulässigen immissionswirksamen Außenlärm-Schallpegeln für unterschiedliche Raumnutzungen und Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß sowie weitere geeignete passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden.

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 ver-

kehrsgünstigen Lage und der südlich des Stoll-Geländes ausreichend verfügbaren Flächengröße wurde der Standort an der Usa ausgewählt. 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 weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung 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 zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

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.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,

- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

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" (Fläche 1, ca. 2,7 ha) und "Grünfläche, Parkanlage" (Fläche 2, ca. 0,5 ha) geändert.

Das Vorhaben beinhaltet für Fläche 1 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), Mensch und seine Gesundheit (Lärmimmissionen), Kultur- und Sachgüter (Verlust/Beeinträchtigung von Bodendenkmälern). Diese Auswirkungen gehen sowohl von der bisherigen als auch von der geänderten Planung im Bereich der Fläche 1 aus. Durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für Boden, Bodendenkmäler sowie Tiere und Pflanzen bereits während der Bauphase, Grünflächengestaltung, Umsetzung von CEF-Maßnahmen und passiven Lärmschutzmaßnahmen lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens reduzieren. Besonders zu beachten ist das Vorhandensein der altlastverdächtigen Fläche im Plangebiet. Aufgrund der erforderlichen Teilsanierung der Altlast bzw. Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in Teilbereichen wird die schädliche Bodenveränderung beseitigt bzw. gesichert und die Umsetzung der Planung ermöglicht.

Die geänderte Planung für Fläche 2 bewirkt eine Aufwertung durch Grünflächengestaltung sowie ggfs. Entsiegelung bisher versiegelter Flächen.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen Nr. 1 bis 7 verwendet (siehe Quellenverzeichnis).

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung
Regionalverband FrankfurtRheinMain
abgerufen am 19.08.2020

- [2] Luftbild
2017

- [3] Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Stadt Bad Nauheim im
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
Stand: Februar 2004

- [4] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 69 "Klinik an der Usa" der Stadt Bad
Nauheim, Entwurf mit Umweltbericht
InfraPro Ingenieuren GmbH & Co. KG
64653 Lorsch
Stand: Oktober 2020

- [5] Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten
gemäß § 44 BNatSchG
Büro NaturProfil
61169 Friedberg
Stand: Oktober 2020

- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Klinik an der Usa“ Bad
Nauheim
FIRU GFI Gesellschaft für Immissionsschutz mbH
67655 Kaiserslautern
Stand: August 2020

- [7] Vorhaben- und Erschließungsplan „NEUBAU SALUS-KLINIK IN BAD NAUHEIM,
Schwalheimer Straße“
haid ARCHITEKTEN Ingenieure
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Stand: Oktober 2020

- [8] Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebietes "Schwalheimer Straße" an
die Schwalheimer Straße
Prof. Norbert Fischer-Schlemm
35398 Gießen-Allendorf
Stand: Juli 2017

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

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

Stellungnehmer: ovag Netz AG
Gruppe: TöB

BANAU_002_B-02460

Dokument vom: 08.10.2020
Dokument-Nr.: S-06462

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen den uns vorliegenden Bebauungsplan bestehen, unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 06.11.2017 — EL/Cr/KK -, hinsichtlich unserer Belange keine Einwände.

Die Stellungnahme lautet wie folgt:

Von der OVAG sind im Planungsbereich keine elektrischen Anlagen vorhanden. Allerdings ist direkt angrenzend an die südliche Grenze des Bereiches von der OVAG ein Fernmeldekabel verlegt. Bei Bedarf können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Für die korrekte Eintragung der Trasse besteht zusätzlich die Möglichkeit der örtlichen Einmessung.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Wir bitten um Vorlage des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest PTI 34
Gruppe: TöB**

BANAU_002_B-02484

**Dokument vom: 30.10.2020
Dokument-Nr.: S-06503**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Randbereich des Bebauungsplans befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die die Versorgung der bestehenden Bebauung sicherstellen. Für die zu erwartende Neubebauung ist eine Erweiterung unserer Anlagen erforderlich.
Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Ginnheimer Stadtweg 88, 60431 Frankfurt am Main in Verbindung setzen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

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

Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Gruppe: TöB

BANAU_002_B-02485

Dokument vom: 05.11.2020
Dokument-Nr.: S-06521

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Anbindung an die Klinik durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bitten, wir in den weiteren Planungen eine direkte Anbindung vor dem Klinikgebäude einzuplanen. Ein Fußweg von 10 Minuten zur nächsten Haltestelle halten wir für zu weit entfernt.
Gerade die gute ÖPNV-Anbindung einer Klinik ist wichtig und sinnvoll. Sie bietet die Erreichbarkeit von kranken und/oder mobilitätseingeschränkten Personen sowie Besuchern ohne eigenen PKW, die auf den ÖPNV angewiesen sind.
Als positiven Nebeneffekt reduzieren sich die Belastung, die durch den Motorisierten Individualverkehr entstehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In fußläufiger Erreichbarkeit vom Änderungsgebiet befindet sich die Bushaltestelle "Gradierwerk". Die Buslinien FB-14 oder FB-70 fahren von hier in 8 bis 15 Minuten zum Bahnhof in Bad Nauheim, wo der Regional- und S-Bahnverkehr erreicht werden kann. Unter anderem war auch die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ein Argument für die Entscheidung des jetzigen Planstandortes. Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bereitet die Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik für psychisch/psychosomatische Störungen vor. Dabei handelt es sich nicht um ein Krankenhaus im herkömmlichen Sinne. Es ist von einer geringeren Besuchermenge auszugehen.
Dennoch ist ein gut ausgebauter ÖPNV wichtig und eine direkte Anbindung der Rehabilitationsklinik wäre sinnvoll und wünschenswert. Der Hinweis wird der Stadt Bad Nauheim mitgeteilt.

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

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

Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB

BANAU_002_B-02486

Dokument vom: 12.10.2020
Dokument-Nr.: S-06463

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet. Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter:
www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
- <https://www.deutschebahn.com/deigeschaettejitImmobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-1198004>

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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_002_B-02487

**Dokument vom: 02.11.2020
Dokument-Nr.: S-06504**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zum Bebauungsplanverfahren der Stadt Bad Nauheim haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB am 12.06.2020 Stellung genommen.
Über die in unserer Stellungnahme vom 23.10.2017, Az.: 34b3-17-0782- 6E13.01.2 bereits benannten weiterhin gültigen straßenrechtlich Anregungen die Bundesstraße 3 (einschließlich Rampe) betreffend, hinausgehend, bestehen zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Nauheim im Stadtteil Bad Nauheim Gebiet "Klinik an der Usa" keine weiteren Anregungen.

Die straßenrechtlichen Anregungen aus der Stellungnahme vom 23.10.2017 lauten:
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, Zufahrtsverbot etc. gemäß Bundesfernstraßengesetz zur Bundesstraße 3 einschließlich der Rampe) und die verkehrlichen/betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltende Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen etc. im Grundsatz abzuhandeln.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften sind Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

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

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_002_B-02488

Dokument vom: 04.11.2020
Dokument-Nr.: S-06513

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur oben angeführten Flächennutzungsplanänderung habe ich bereits mit meinem Schreiben vom 07.11.2017 Stellung genommen. Durch die vorgenommene geringfügige Änderung des Plangebietes werden keine regionalplanerischen Belange berührt.

Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit:
Gegen die beantragte Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Bad Nauheim von Sonderbaufläche — Sport und Einzelhandel, geplant in Sonderbaufläche — Klinik, geplant (Fläche 1, ca. 2.7 ha) und Grünfläche Parkanlage (Fläche 2, ca. 0,5 ha), bestehen aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde keine Bedenken.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur geplanten Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche und zur Änderung der Teilfläche in "Grünfläche Parkanlage" aus regionalplanerischer Sicht und aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Der Hinweis zum Kampfmittelräumdienst betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

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_002_B-02489

Dokument vom: 04.11.2020
Dokument-Nr.: S-06513

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Meine Stellungnahme vom 25.06.2020 ist weiterhin gültig.

Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. 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.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Es ist davon auszugehen, dass der Usa-Wasserspiegel mit dem Grundwasserspiegel korrespondiert. Durch die unmittelbare Lage des Vorhabengebiets an der Usa ist nicht auszuschließen, dass die Baugrundsohlen / Kellergeschosse der zukünftigen Gebäude in Grundwasser liegen. Vorliegende Ergebnisse von Grundwasserstandsmessungen deuten darauf hin. Sofern dies zutrifft, sind erlaubnispflichtige Benutzungstatbestände gem. § 9 WHG betroffen. Hierzu sind im Vorentwurf keine Aussagen gemacht bzw. wurden diese Aspekte nicht näher untersucht. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das diesbezügliche Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Auch ist dabei darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte bzw. Lieferverträge der Wasserbedarf für das Vorhaben gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan fehlen diese Angaben.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Dies ist im baugrundtechnischen bzw. hydrogeologischen Gutachten zu untersuchen, zu bewerten und Lösungen vorzuschlagen.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

2. Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Des Weiteren liegt das Plangebiet sowohl in der Quantitativen Schutzzone C als auch in der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ festgesetzt am 24.10.1984 (St.Anz. 48/84 S. 2352). Die maßgebliche Verordnung in diesem Falle ist die des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“, welche die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung ersetzt. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grds. die zuständige Untere Wasserbehörde.

Erst nach Vorliegen der hiermit geforderten Ergänzungen des Bebauungsplans kann eine abschließende Stellungnahme seitens IV/F 41.1 erfolgen.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Hochwasserschutz

In meiner letzten Stellungnahme hatte ich bereits auf die Lage der Usa nahen Bebauung im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet hingewiesen. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes dort unterliegt dem Verbot nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass nach den neuesten Berechnungen die betreffende Fläche von einem statistisch in 100 Jahren vorkommenden Hochwasser nicht mehr erreicht wird, hatte ich empfohlen einen Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG zu stellen. Bei der parallel laufenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans, wo sich entsprechend dieselbe Problematik stellte, zeigte sich, dass es jedoch nicht möglich ist, den zwingend erforderlichen Nachweis nach § 78 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 WHG für die Klinikplanung zu führen.

D.h. mit dem jetzigen Kenntnisstand ist der von mir aufgezeigte Weg verschlossen. Dazu, ob und wenn ja wann für den betreffenden Bereich die Überschwemmungsgebietsverordnung überarbeitet wird und dann ggf. auch die jetzt überplante Fläche aus dem Überschwemmungsgebiet herausfallen würde, kann ich nicht verbindlich sagen. Auch wären für das Änderungsverfahren noch einmal Prüfschritte abzuarbeiten zur Verifizierung der tatsächlichen Abgrenzung.

Insoweit muss die vorliegende Planung dahingehend angepasst werden, dass im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet keine baulichen Anlagen oder auch Auffüllungen zu liegen kommen.

Ich bedaure, an dieser Stelle nichts Anderes mitteilen zu können.

Bezüglich **Gewässerrandstreifen** verweise ich auf meine letzte Stellungnahme, die ist weiterhin gültig.

Kommunales Abwasser

Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 25.6.2020 mit der Anmerkung, dass mir in der Zwischenzeit eine neue „SMUSI 2020- Vorabversion“ in der Fassung vom 7.7.2020 vorliegt, in der die Fläche der Salusklinik berücksichtigt wurde.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die genannte Stellungnahme bezüglich Grundwasserschutz/Wasserversorgung vom 25.6.20 ging im parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Bad Nauheim ein und liegt dem Regionalverband vor. Die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung und die ausreichenden Löschwassermenge beruht nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung. Diese Aspekte sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Kommune zu prüfen und sicherzustellen. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan-Entwurf wurde um Aussagen zu einer gesicherten Trink- und Löschwassermenge ergänzt. Es wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt, welches als Anlage zum Bebauungsplan-Entwurf vorliegt. Im Bebauungsplan-Entwurf wurde der Forderung nach einer Kennzeichnung der "vernässungsgefährdeten Gebiete" gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB für Flächen mit sehr hohen Grundwasserbeständen nachgekommen. Dass es sich beim Änderungsgebiet um ein vernässungsgefährdetes Gebiet handelt wird im Umweltbericht unter B 2.1 (Bestandsaufnahme) aufgenommen. Die Lage in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes wurde im Umweltbericht ergänzt.

Hochwasserschutz:

Da eine Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben gemäß § 78 (2) WHG seitens der Oberen Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt werden kann, wurde bereits zur Offenlage das Plangebiet in zwei Teilflächen neu abgegrenzt. Um einen Konflikt mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet zu vermeiden, wird der entsprechende Teilbereich zur "Grünfläche - Parkanlage" geändert.

Die erwähnten Stellungnahmen bezüglich Gewässerrandstreifen und zum kommunalen Abwasser gingen im parallel stattfindenden Bebauungsplan-Verfahren ein und betreffen nicht die Ebene der Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

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

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_002_B-02490

Dokument vom: 04.11.2020
Dokument-Nr.: S-06513

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Abwängungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Im Plangebiet liegt eine unter der Schlüsselnummer 440 002 010 001 144 (Flur 11, Flurstück 33/7) erfasste altlastenverdächtige Fläche. Im Rahmen von Untergrunduntersuchungen wurden hier Belastungen nachgewiesen. Mit Bescheid vom 25.06.2020, wurde der Bodensanierung unter Auflagen auf Basis des Sanierungskonzeptes des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH vom 15.05.2020 unter Auflagen zugestimmt. Aufgrund der bekannten Belastungen empfehle ich die Fläche entsprechend zu kennzeichnen (vgl. hierzu auch § 5 (3) Nr. 3 BauGB und § 9 (5) Nr. 3 BauGB).

Der Planentwurf grenzt nördlich unmittelbar an das ehemalige Firmengelände der Firma Stoll in der Schwalheimer Straße 81a – 85 in Bad Nauheim, Gemarkung Bad Nauheim, welches in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 440 002 010 001 092 erfasst ist.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Planunterlagen enthalten bereits Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Vorsorglich möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hinweisen.

Im Bebauungsplan sind nähere Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz anhand der Arbeitshilfe zu machen. Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die altlastenverdächtige Fläche 440 002 010 001 144 ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP als "Lage einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet. Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 69 "Klinik an der Usa" der Stadt Bad Nauheim ist die belastete Fläche ebenfalls gekennzeichnet. Die konkreten Hinweise zur Bodensanierung werden in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt. Im Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes wird der Hinweis auf die Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung ..." ergänzt. Die entsprechenden Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

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

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_002_B-02491

Dokument vom: 04.11.2020
Dokument-Nr.: S-06513

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Von Seiten des **Immissionsschutzes (Lärm)** verweise ich auf meine nachfolgend kursiv dargestellte Stellungnahme vom 25.06.2020 zum nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren:

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll eine Rehabilitationsklinik errichtet werden, die als Behandlungsziel die Wiedererlangung der Erwerbsfähigkeit/-tätigkeit hat. Es wird ausgeführt, dass die Klinik nicht als Krankenhausbau zu bewerten wäre, da hier die Betruhe nicht im Vordergrund stehen würde. Demzufolge wird in der beigefügten schalltechnischen Untersuchung im Hinblick auf den einwirkenden Gewerbelärm sowie den einwirkenden Lärm aus Sport- und Freizeitanlagen nicht auf das Schutzziel „Kurzgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ abgestellt, in dem gem. TA Lärm/18. BImSchV die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts gelten, sondern auf das eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die Immissionsrichtwerte für Kurzgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten nicht eingehalten werden können (weder tagsüber noch nachts). Vielmehr werden in Teilbereichen sogar die höheren Immissionsrichtwerte für Wohngebiete überschritten. Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind gem. A Nr. 2 „Art der baulichen Nutzung“ im Gebiet „Klinik“ Gesundheitseinrichtungen in stationären, teilstationären und ambulanten Bereich, ... zulässig. Weitere Konkretisierungen werden nur in der Begründung zum BPlan nicht jedoch in den textlichen Festsetzungen vorgenommen. Demnach wäre in diesem Bereich zukünftig also auch ein klassisches Krankenhaus oder ein Pflegeheim, in dem das Ruhebedürfnis im Vordergrund steht, zulässig. Gegen die Nutzung als „Kurzgebiet, Krankenhaus bzw. Pflegeeinrichtung“ bestehen jedoch aufgrund der einwirkenden Immissionen der umliegenden Gewerbebetriebe bzw. Sport- und Freizeitanlagen von hier aus erhebliche Bedenken.

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass im Plangebiet keine Einrichtung entstehen kann, für die der strenge Schutzanspruch für „Kurzgebiete, Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen“ zugrunde gelegt werden muss.

Darüber hinaus sind mir bei der Prüfung des Entwurfes zu o. g. Bebauungsplan folgende Punkte aufgefallen:

Verkehrslärm

Mit der schalltechnischen Untersuchung der FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (Bericht-Nr. P19-121/E2 vom 30.04.2020) wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans in Hinsicht auf die Geräuschbelastung des Plangebiets durch Straßen- und Schienenverkehr untersucht.

Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 im gesamten Plangebiet insbesondere an den Fassaden entlang des Schienenverkehrsweges während der Nachtzeit und in Teilbereichen des Plangebietes auch während der Tageszeit überschritten werden. Der Gutachter schlägt deshalb vor passive Lärmschutzmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der Vorschlag des Gutachters wurde unter Nr. 9.3 der textlichen Festsetzungen so übernommen. Hier wird aufgeführt, dass Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung oder in den Plänen zur Festsetzung zu kennzeichnen sind. Eine entsprechende Kennzeichnung der Pläne habe ich im Entwurf zum B-Plan jedoch nicht gefunden.

Darüber hinaus legt der Gutachter für die Berechnung der Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr die Zugzahlen 2025 zugrunde. Seit einiger Zeit jedoch liegen auch schon die Zugzahlen 2030 vor. Da gem. den Angaben im Gutachten auf S. 18 vor allem der Schienenverkehr für die Verkehrsimmissionen während der Nachtzeit verantwortlich ist, sollte hier geprüft werden, inwieweit sich die Zugzahlen 2030 von den Zahlen 2025 unterscheiden und die Planung ggf. angepasst werden.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm aus den umliegenden Gewerbegebieten „Schwalheimer Str.“, „Feuerwehr und Johanniter-Stützpunkt“, „Auf dem Schützenrain“ und „Frankfurter Landstraße“ untersucht. Es wurde nachgewiesen, dass im gesamten Plangebiet die

Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ sowohl tags als auch nachts überschritten werden. Sollte - wie bereits oben beschrieben - nicht sicher ausgeschlossen werden können, dass diese Immissionsrichtwerte hier anzuwenden wären, wären bei einer Errichtung der Klinik die umliegenden Gewerbebetriebe extrem stark einzuschränken.

Sofern die geplante Nutzung einer Wohnnutzung gleichzusetzen wäre, wären in einem Großteil des Plangebietes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) eingehalten. Es bleiben jedoch immer noch die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA in zwei Bereichen. An der nördlichen Fassade des geplanten Hauptgebäudes sind hierfür sind die Geräuschimmissionen (insbesondere die Parkplatzbewegungen) aus dem Gewerbegebiet „Schwalheimer Str.“ ursächlich. Hier schlägt der Gutachter vor, die Gebäude so zu planen, dass an den von den Überschreitungen betroffenen Fassaden keine maßgeblichen Immissionsorte zu berücksichtigen wären. In der Begründung zum B-Plan wird die Überschreitung zwar erwähnt, aber es werden aber keine Maßnahmen vorgeschlagen, um diesen Konflikt zu bewältigen, auch der Vorschlag des Gutachters wird nicht aufgenommen. Hier ist der Bebauungsplan nachzubessern. Zudem sind die entsprechenden Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuarbeiten.

Sportanlagenlärm

Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf die Schallimmissionen, die vom „Usa-Wellenbad“ ausgehen. Hier wird nachgewiesen, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV für WA nicht überschreiten. Jedoch auch hier sind die Richtwerte für Krankenhäuser überschritten. Die o.g. Ausführungen gelten auch hier analog. Zudem ist auf dem Luftbild neben dem Schwimmbad noch ein Sportplatz zu sehen. In der schalltechnischen Untersuchung ist zu beschreiben, warum die Immissionen dieses Platzes nicht berücksichtigt werden.

Die hierin geäußerten Hinweise und Bedenken bleiben weiterhin bestehen. Daher bestehen auch gegen die geplante Darstellung im RPS/RegFNP 2010 in „Sonderbaufläche – Klinik, geplant“ Bedenken.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Aspekte des Immissionsschutzes werden in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt. Im Bebauungsplan-Entwurf werden gegenüber dem Vorentwurf die Belange des Immissionsschutzes folgendermaßen berücksichtigt:

- in den planungsrechtlichen Festsetzungen Teil A Nr. 1.2 wird bestimmt, dass Kureinrichtungen, Krankenhäuser und Pflegeanstalten im Sinne der TA-Lärm/18.BImSchV unzulässig sind
- die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche und die Empfehlungen zum passiven Schallschutz wurden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.
- das angesprochene Gutachten wurde um aktuelle Grundlagendaten zu Zugzahlen und Sportanlagenlärm ergänzt

In den Unterlagen zur RegFNP-Änderung wird in der Begründung die Anwendung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete erläutert.

Im Umweltbericht wird die Bestandsaufnahme (B 2.1) und die Prognose der Auswirkungen der Planänderung (B 2.2) gemäß der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan konkretisiert. Unter B 2.3 werden die entsprechenden Maßnahmen aus dem Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung
Texte/Umweltbericht

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

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_002_B-02492

Dokument vom: 04.11.2020
Dokument-Nr.: S-06513

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich. Er wird aber von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht liegen keine Unterlagen über Tiefe und Ausbreitung der Lagerstätten vor. Da sich jedoch im Stadtgebiet von Bad Nauheim natürliche Aufstiegswege für CO₂ befinden, sollten insbesondere während Aushubarbeiten CO₂- Freimessungen durchgeführt werden, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten gehen aus den hiesigen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen empfehle ich daher, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Diese Aspekte werden in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt. Im Bebauungsplanentwurf sind in den textlichen Festsetzungen Hinweise zu möglichen Kohlesäurevorkommen und zum Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten ergänzt.

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

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 Kreis- und Regionalentwicklung, Archäologische Denkmalpflege / Kultur
Gruppe: TöB**

BANAU_002_B-02493

**Dokument vom: 04.11.2020
Dokument-Nr.: S-06515**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FB 4 Archäologische Denkmalpflege Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Gegen die vorliegenden Planungen werden von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises folgende Bedenken erhoben:

Im Geltungsbereich der Planungen liegen vorgeschichtliche Siedlungen der Jungstein- und Eisenzeit. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Vorhabenträger in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages im Bereich des Geltungsbereiches eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Hierbei wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, ausreichend Zeit für die Belange der Archäologischen Denkmalpflege in die Projektplanung und in die Bauabläufe einzuplanen (Wochen und Monate!).

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Vorhabenträger in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Nachtrag 03.11.2020:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine baubegleitende Untersuchung bei einem großflächigen Auftreten von Bodendenkmälern auch längere Phasen einer ruhenden Baustelle bedingen kann, falls keine anderen Bautätigkeiten vorgezogen werden können und die fachgerechte Dokumentation der Bodendenkmäler Wochen u. U. auch Monate andauern kann. Eine bauvorgreifende Untersuchung ist im konkreten Fall empfehlenswert, da durch die bereits erfolgte geomagnetische Untersuchung mit einem hohen Aufkommen von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

FSt 2.3.6 Brandschutz Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes wurden im B.-Plan Verfahren 69 Klinik an der Usa beschrieben

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege Ansprechpartner: Frau Eva Maria Lospichl

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Es bestehen seitens der durch uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundlegenden Bedenken gegen die

Inhalte der 2. Änderung des Reg. FNP für das Gebiet "Klinik an der Usa".
Wir weisen darauf hin, dass es entgegen der Darstellung in den Unterlagen (Punkt 2.1 des Umweltberichtes, Abschnitt "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt) für den Geltungsbereich der Änderung Nachweise für das Vorkommen der Zauneidechse gibt.
Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorschriften und Regelungen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz Ansprechpartner: Frau Marion Richter

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange bestehen gegen die vorgelegte Änderung des Reg. FNP keine Einwendungen. Unsere Stellungnahme vom November 2017 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Reg. FNP-Änderung.

Anregungen

Da insgesamt ca. 1,5 ha sehr gute landwirtschaftliche Flächen verloren gehen, sollten für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen.

FD 4.5 Bauordnung Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz

Keine Einwendungen.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz Ansprechpartner/in: Herr Uwe Meyer

Keine Einwendungen.

FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben Ansprechpartner/in: Herr Fabian Ittner

Gegen die 2. Änderung des Reg. FNP für das Gebiet „Klinik an der Usa“ in Bad Nauheim werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Archäologische Denkmalpflege

In den Änderungsunterlagen wird in der Begründung unter Punkt A 7 und im Umweltbericht auf die Siedlungs- und Gräberfunde der Eisen- und Jungsteinzeit, sowie auf die möglichen Beeinträchtigungen/Verluste dieser eingegangen. Auf die Erfordernis einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG wird hingewiesen.

In der Bestandsaufnahme (B2.2) des Umweltberichtes wird ergänzt, dass aufgrund der geophysikalischen Untersuchung mit weiteren archäologischen Strukturen zu rechnen ist.

Die geforderte vorbereitende Untersuchung bzw. archäologische Baubegleitung wird in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt. Um den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege gerecht zu werden haben sich die Stadt Bad Nauheim und der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Fachbehörden auf eine baubegleitende archäologische Untersuchung festgelegt. Laut den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde zur rechtlichen Sicherung eine entsprechende Vereinbarung in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Dieses Vorgehen wird in der Begründung unter Punkt A7 und im Umweltbericht unter B 2.3 ergänzt.

In dem Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Umweltbericht wird ergänzt, dass von einem Vorkommen von Zauneidechsen auszugehen ist.

Agrarfachaufgaben

Laut Bebauungsplanentwurf sind keine Ausgleichsmaßnahmen auf weiteren Ackerflächen vorgesehen.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

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

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

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt.
Archäologie und Paläontologie
Gruppe: TöB**

BANAU_002_B-02494

**Dokument vom: 03.11.2020
Dokument-Nr.: S-06522**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der vorliegenden Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, nur unter Auflagen zugestimmt um sicherzustellen, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 28.05.2020 die im Folgenden nochmals dargelegt wird:

Da im Gebiet des B-Plans und im näheren Umfeld zahlreiche Kulturdenkmäler von der Jungstein- bis in die Eisenzeit bekannt sind, wurde bereits 2017 im Vorfeld der Planungen eine geophysikalische Untersuchung in Teilbereichen des Geländes gefordert und durchgeführt.

Aus den Ergebnissen geht hervor, dass mit zahlreichen archäologischen Strukturen zu rechnen ist. Um nicht das gesamte Gebiet im Vorfeld komplett flächig zu untersuchen wurde die Möglichkeit einer gezielten „baubegleitenden archäologischen Untersuchung“ der tatsächlich benötigten Flächen (u.a. Auslassung von Grünbereichen) aufgezeigt. Dennoch ist klar, dass auf der großen Gesamtfläche mit umfangreichen Untersuchungen - wohl einer Grabungskampagne (März bis November) - zu rechnen ist.

Der vorliegenden Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie nur durch die Übernahme der folgenden Auflagen in die textliche Festsetzung des Bauleitplans zugestimmt.

Auflagen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen vorgeschichtliche Siedlungen der Jungstein- und Eisenzeit. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen, ist als Ergänzung zu einem Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Vorhabenträger in dessen Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages im Bereich des Geltungsbereiches eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezählten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen oder der Archäologischen Denkmalpflege genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen.

Hierbei wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, ausreichend Zeit für die Belange der Archäologischen Denkmalpflege in die Projektplanung und in die Bauabläufe einzuplanen (Wochen und Monate!).

Wie auch bei der Voruntersuchung bis zur Totalausgrabung sind gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG die Kosten vom Vorhabenträger in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen.

Nachtrag 03.11.2020:

Es wird nachdrücklich darauf hingewiesen, dass eine baubegleitende Untersuchung bei einem großflächigen Auftreten von Bodendenkmälern auch längere Phasen einer ruhenden Baustelle bedingen kann, falls keine anderen Bautätigkeiten vorgezogen werden können und die fachgerechte Dokumentation der Bodendenkmäler Wochen u. U. auch Monate andauern kann. Eine bauvorgreifende Untersuchung ist im konkreten Fall empfehlenswert, da durch die bereits erfolgte geomagnetische Untersuchung mit einem hohen Aufkommen von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des

Baudenkmalsschutz und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

In den Änderungsunterlagen wird in der Begründung unter Punkt A 7 und im Umweltbericht auf die Siedlungs- und Gräberfunde der Eisen- und Jungsteinzeit, sowie auf die möglichen Beeinträchtigungen/Verluste dieser eingegangen. Auf die Erfordernis einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG wird hingewiesen.

In der Bestandsaufnahme (B2.2) des Umweltberichtes wird ergänzt, dass aufgrund der geophysikalischen Untersuchung mit weiteren archäologischen Strukturen zu rechnen ist.

Die geforderte vorbereitende Untersuchung bzw. archäologische Baubegleitung wird in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt. Um den Belangen des Bodendenkmalsschutzes und der Bodendenkmalpflege gerecht zu werden haben sich die Stadt Bad Nauheim und der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Fachbehörden auf eine baubegleitende archäologische Untersuchung festgelegt. Laut den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde zur rechtlichen Sicherung eine entsprechende Vereinbarung in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Dieses Vorgehen wird in der Begründung unter Punkt A7 und im Umweltbericht unter B 2.3 ergänzt.

In dem Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht