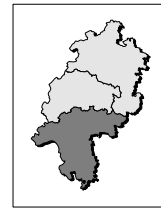


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 153.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 24.06.2016 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -9-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: „Bad Nauheim Süd“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. III-2016-39 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin

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

Der Regionalvorstand

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

02. Juni 2016

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

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 27. April 2016 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

### **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Kelsterbach**

Gebiet A: "Ehemaliges Ticono-Gelände"

Gebiet B: "Gewerbestreifen zwischen B 43 und Bahnstrecke"

Gebiet C: "Einrichtung zur Abfallentsorgung"

**Beschluss III-297 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-27**

### **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**

Gebiet A: "Quartierszentrum Liebigstraße"

Gebiet B: "Wohngebiet Liebigstraße"

**Beschluss III-298 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-28**

### **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wehrheim**, Ortsteil Wehrheim

Gebiet: "Gewerbegebiet Wehrheim Süd"

**Beschluss III-299 i.V. mit Drucksache Nr. III-2016-29**

Wir bitten diesen Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in seiner Sitzung am 02. Juni 2016 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des

Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"  
**Drucksachen-Nr. III-2016-39**

Für den Bereich der **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel, Gebiet A: "Nördlich der Ostumgehung", Gebiet B: "Am Industriegebiet Nord", Gebiet C: "An der Schorbachstraße - Nord" hat die RVS am 11.12.2015 eine Zielabweichung beschlossen, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch die RVS beigelegt sind.

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

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Antje Herbst  
Abteilungsleiterin Planung

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



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Drucksache Nr. III-2016-39**

**Dezernat III**

Abteilung Planung

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

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

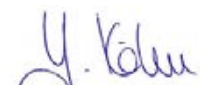
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,35 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,09 ha) und "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,26 ha)

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

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

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

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 02.06.2016  
Für die Richtigkeit:

  
Yvonne Köhn  
Schriftführerin

## **II. Erläuterung der Planung**

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

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

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann und ein Flächenausgleich für die geplante Flächenneuanspruchnahme durchgeführt werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

### **Flächenausgleich**

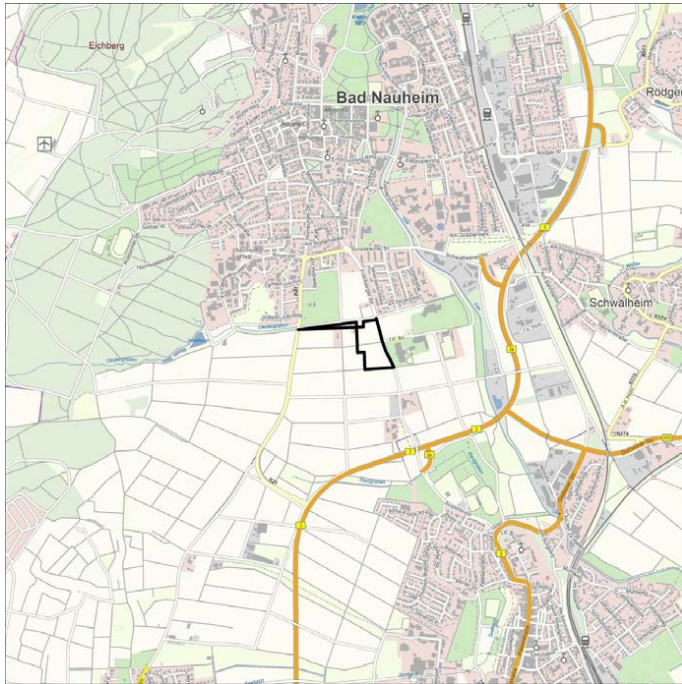
Als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme wird ein kleiner Teil der geplanten Wohnbaufläche zwischen Homburger Straße und Friedberger Straße und ein kleiner Teil der bislang geplanten gewerblichen Baufläche südlich des Deutergrabens in "Grünfläche, Parkanlage" geändert.

# Änderungsunterlagen

---

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

---



---

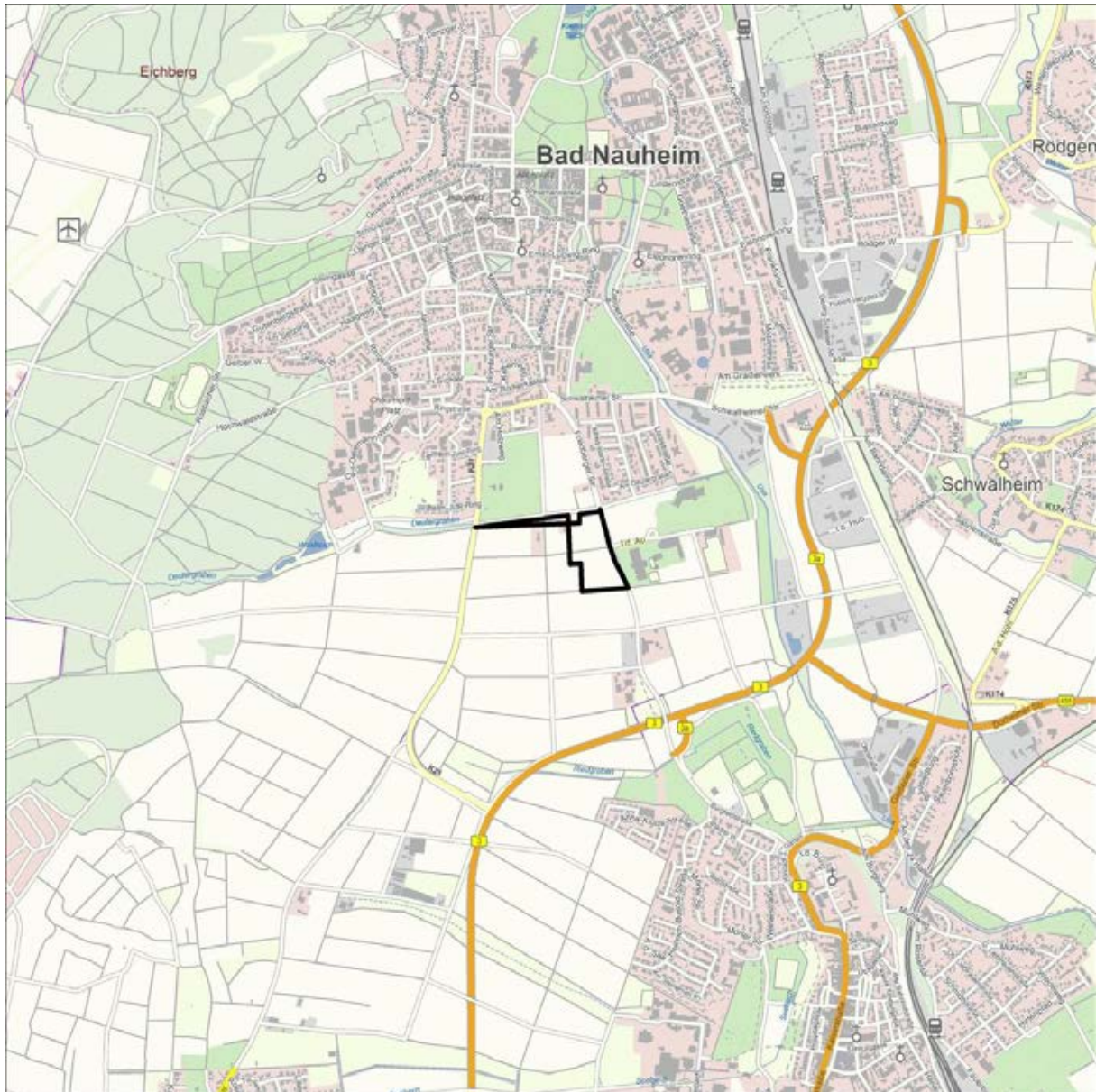
## INHALTSVERZEICHNIS

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

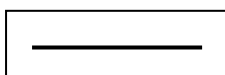




Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



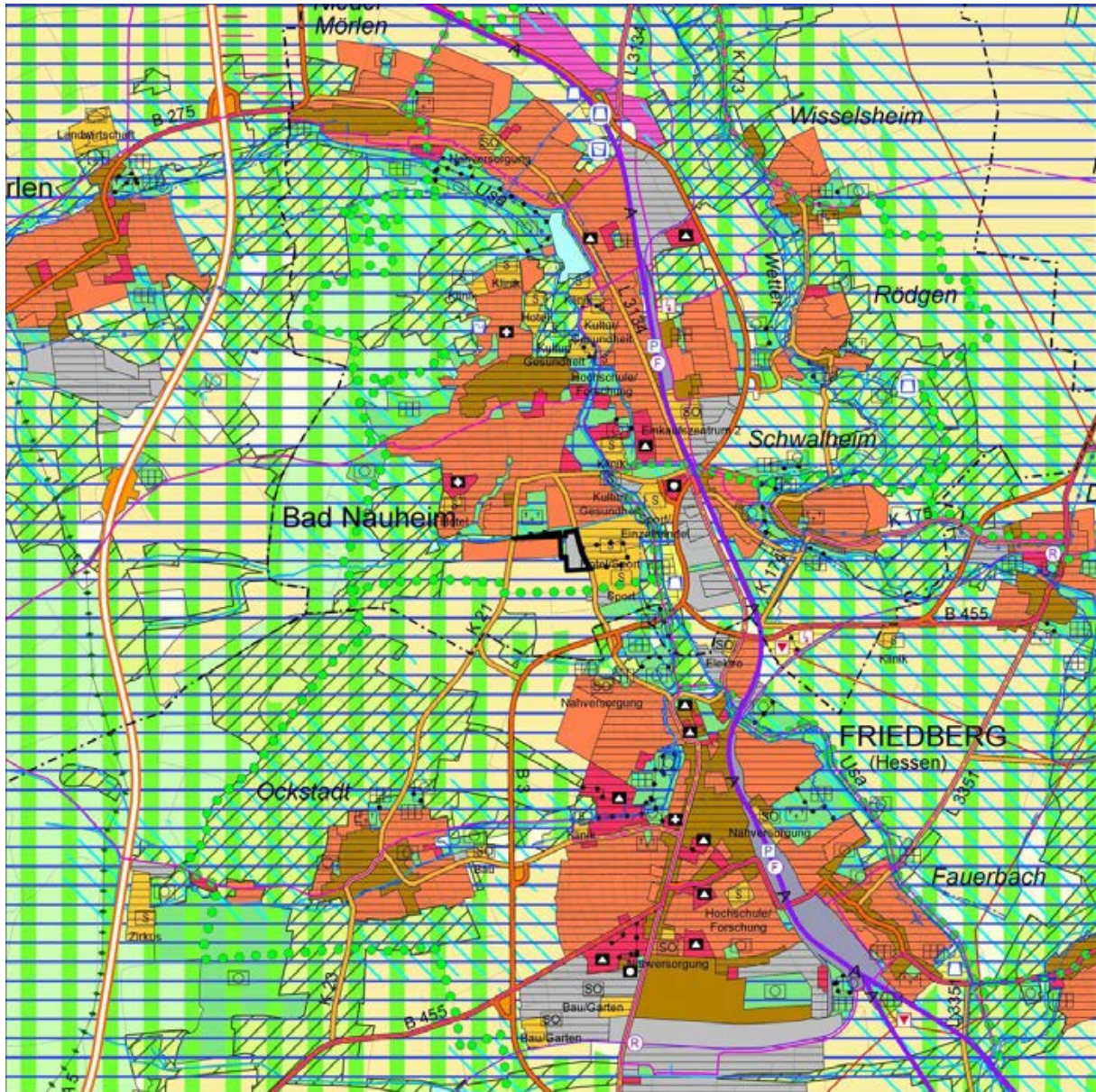
Ohne Maßstab



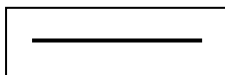
Grenze des Änderungsbereiches



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



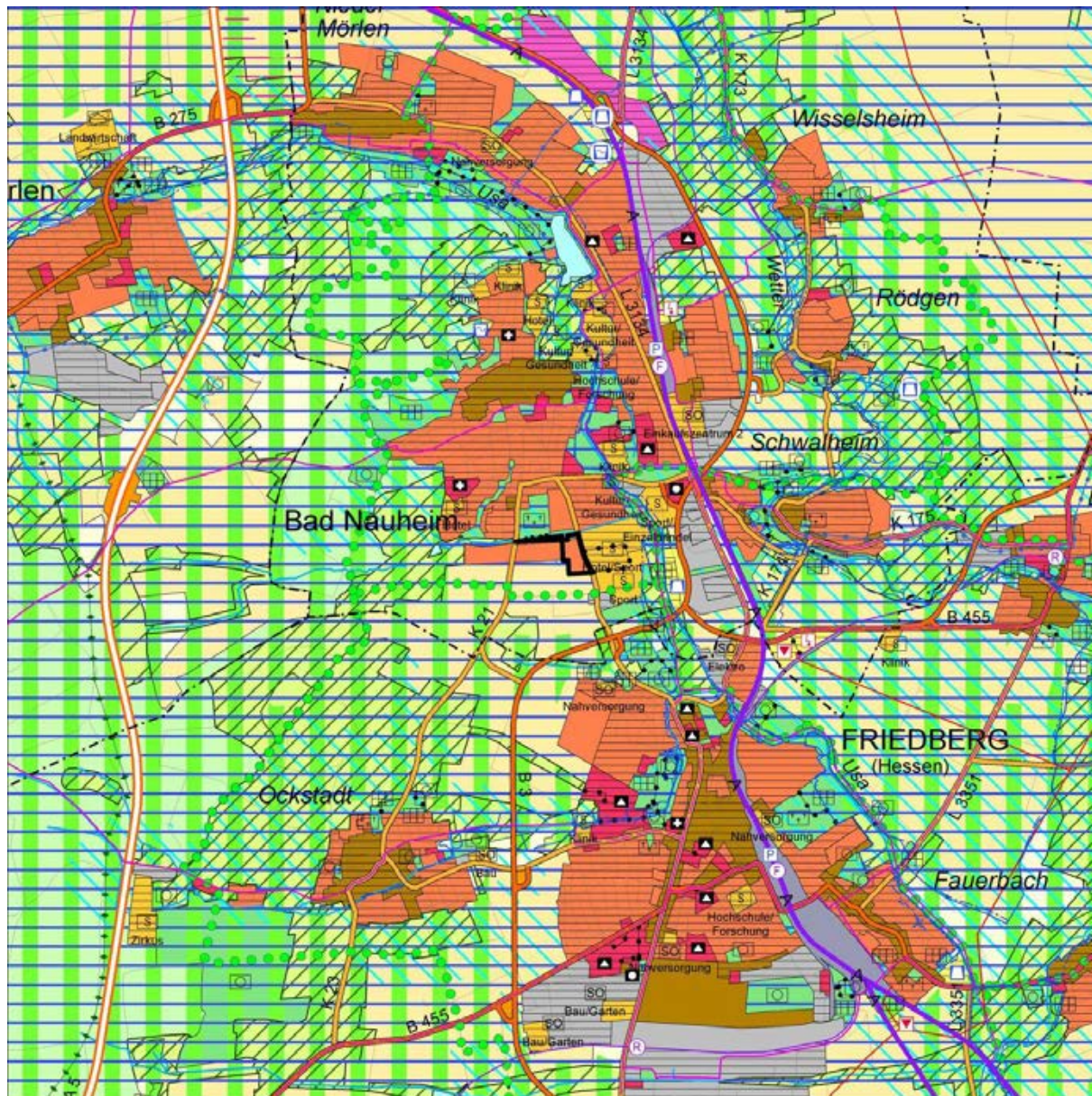
M. 1 : 50 000



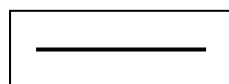
Grenze des Änderungsbereiches



## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

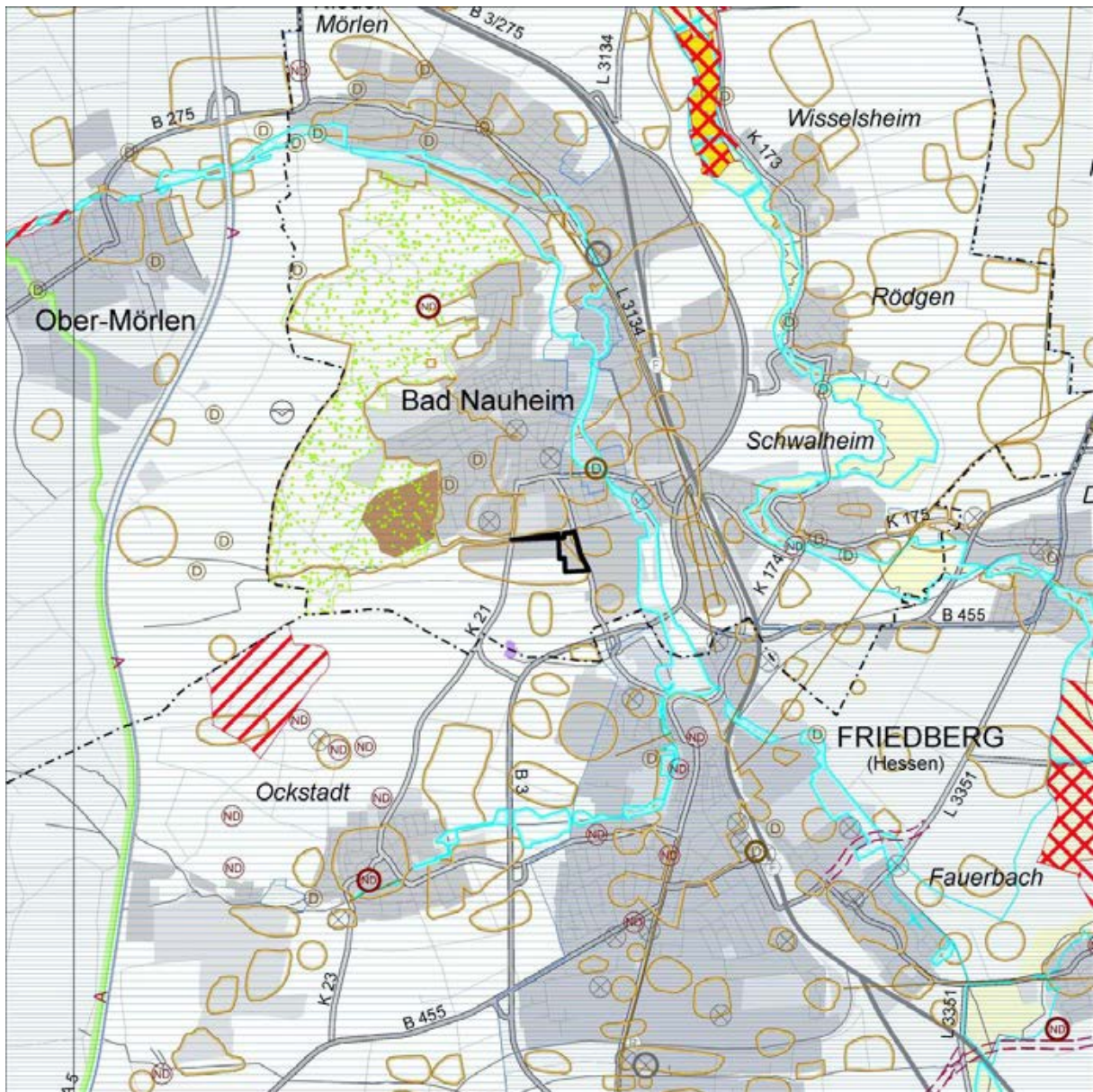
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,35 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,09 ha)  
und "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,26 ha)

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

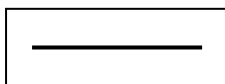
"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,5 ha) in "Grünfläche, Parkanlage" (ca. 0,5 ha)



Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

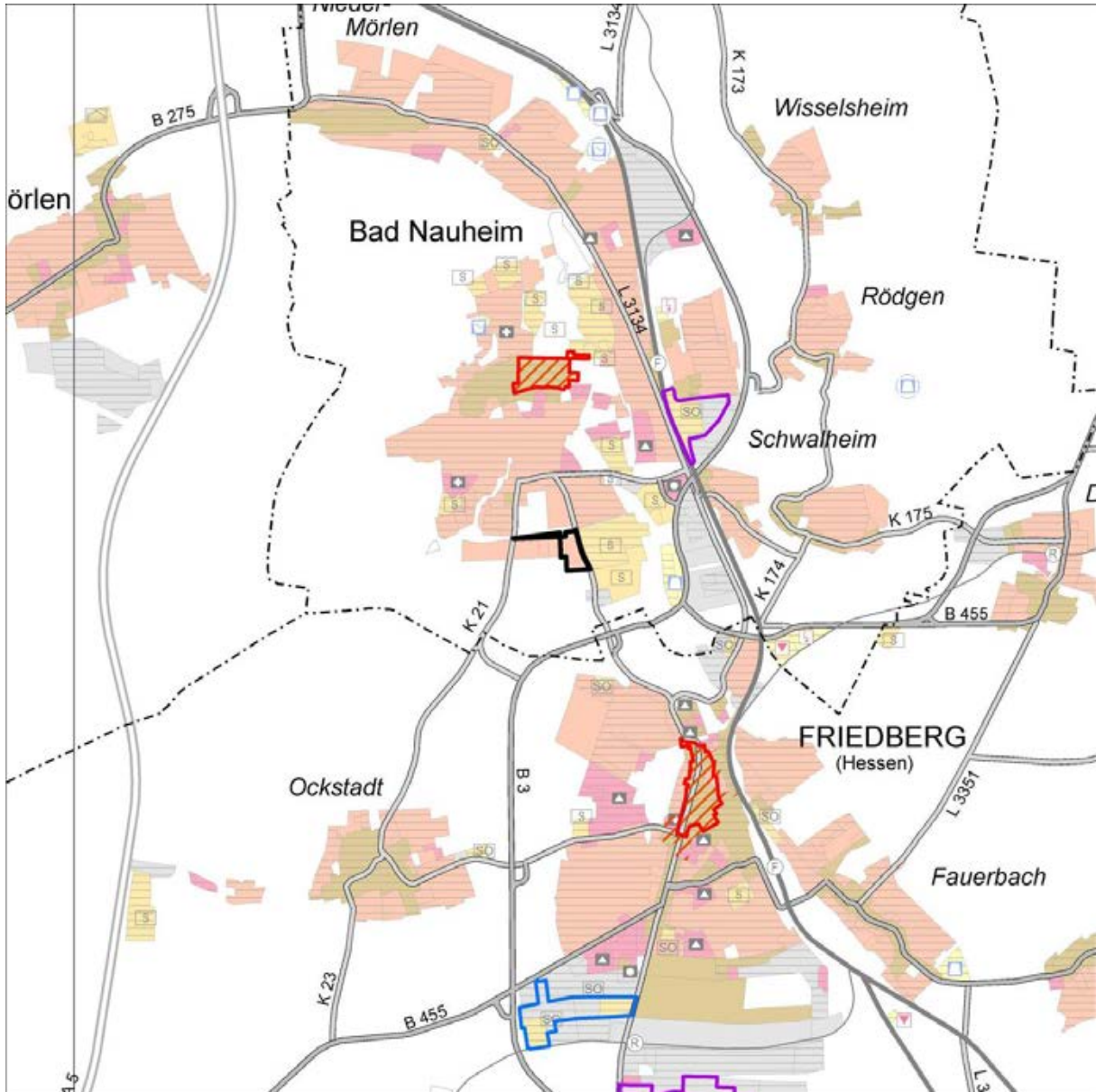


M. 1 : 50 000

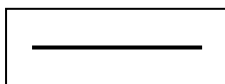


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 2 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	§ 9 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
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 5 Abs 2 Nr. 3 BauGB
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs 4 Nr. 3 HLPG § 5 Abs 2 Nr. 3 BauGB
	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

§ 9 Abs 4 Nr. 2 HLPG
§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB
s.o.
s.o.
§ 5 Abs 2 Nr. 2 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
s.o.
§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
§ 9 Abs 4 Nr. 2 HLPG i.V.m. § 6 Abs 3 Satz 2 HLPG
§ 9 Abs 3 Nr. 1 HLPG
§ 5 Abs 2 Nr. 5 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs 4 Nr. 6 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 (27.08.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.08.2011)

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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



## **Begründung**

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

### **A: Erläuterung der Planung**

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

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

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

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

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

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 66 "Bad Nauheim Süd" umfasst den gesamten Geltungsbereich östlich und südlich des Friedhofes. Das Gebiet dieses RegFNP-Änderungsverfahrens stellt nur eine Teilfläche dar. Daher ist eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes, die Ermittlung der zusätzlichen Neuverkehre aus dem gesamten Plangebiet sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz ergänzend im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu erbringen.

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

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

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

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

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

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

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Er-

gebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

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

### **Flächenausgleich:**

Die Flächenneuanspruchnahme von ca. 0,6 ha "Grünfläche, Parkanlage" erfolgt im Tausch mit einem kleinen Teil der geplanten Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha) zwischen Homburger Straße und Friedberger Straße und einem kleinen Teil der bislang geplanten gewerblichen Baufläche (ca. 0,26 ha) südlich des Deutergrabens. Dadurch wird ermöglicht, eine übergeordnete Freiraumverbindung entlang des Deutergrabens in der Mitte des geplanten Wohngebiets zu einer zentralen Grünfläche aufzuweiten.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

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

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

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

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

#### **BauGB:** Baugesetzbuch

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

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

Folgende schutzgutbezogenen Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Die Böden im Änderungsgebiet sind überwiegend Vega aus kalkfreien Auenlehmen. Die übrigen Böden sind ein Phyrosol aus umgelagerten Terrassensedimenten der Nebentäler und technogenem Material, Phyrosol aus umgelagerten Lösslehm und Löss aus technogenem Material sowie Auengleye aus kalkfreien Auenlehmen.
- Die Böden im Änderungsgebiet haben überwiegend eine hohe Seltenheit (Auenböden und Altläufe) und verfügen über ein sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicherungs- und Nitratrückhaltevermögen sowie ein hohes Biotopentwicklungspotenzial (Ackerstandort mit pot. Auendynamik und Grundwassereinfluss im Unterboden).
- Gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung ist das Änderungsgebiet mit 5 (sehr hoch) eingestuft.
- Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen für das Änderungsgebiet nicht vor.

#### Wasser

- Das Änderungsgebiet liegt in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand  $\leq 2\text{m}$ ) und stellt eine potenzielle Überschwemmungsfläche dar (Kolluvien/Abschwemmungen, Holozäner Auenbereich, Auenböden mit rezenter Auendynamik).
- Das Änderungsgebiet liegt zudem im Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 (Zone C, Zone IV).

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Änderungsgebiet stellt sich hauptsächlich als Intensivacker dar, der hinsichtlich seiner Habitatfunktionen als von untergeordneter Bedeutung anzusehen ist. Hinsichtlich der Lebensraumbedeutung aufgewertet wird das Gebiet durch die vorhandenen Gehölzstrukturen (ca. 150 m lange Doppel-Baumreihe im südöstlichen Gebietsteil, 3 Einzelbäume und Baumgruppe im nordöstlichen Gebietsteil, straßenbegleitende Gehölzstrukturen am östlichen Gebietsrand). Die Baumreihe wurde in der Hessischen Biotopkartierung ursprünglich als potenziell gesetzlich geschütztes Biotop eingestuft. Nach neuer Rechtslage ist dieser potenzielle Schutzstatus allerdings nicht mehr gegeben.

Auf den Ackerflächen ist potenziell mit Brutrevieren von Offenlandvogelarten, wie Feldlerche oder Rebhuhn, zu rechnen. In den Gehölzstrukturen befinden sich höchstwahrscheinlich Lebensstätten europarechtlich geschützter Vogelarten des Halboffenlandes. Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen ist hier ebenfalls nicht auszuschließen. Von einem Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten ist nicht auszugehen.

Hinweise auf Vorkommen bzw. eine aktuelle Bestandsaufnahme relevanter geschützter Arten liegen derzeit noch nicht vor.

### Landschaft

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

### Luft und Klima

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

### Mensch und seine Gesundheit

- Der an die Homburger Straße angrenzende Bereich des Änderungsgebiets ist durch Straßenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 65-70 dB beeinträchtigt.

- Der an die Friedberger Straße angrenzende Bereich des Änderungsgebiets ist durch Straßenverkehrslärm bis zu einer Höhe von 60-65 dB beeinträchtigt.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsgebiet gibt es Hinweise auf Bodendenkmäler (Vorgeschichtliche Siedlung, Bronzezeit/Latènezeit).

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

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

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

Im Bereich der bislang als Puffer zwischen gewerblicher und Wohnbaunutzung geplanten ca. 0,6 großen "Grünfläche, Parkanlage" wäre auf Grund des geringen Versiegelungsgrades und

der zu erwartenden grünordnerischen Aufwertung insgesamt gesehen nicht von erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszugehen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

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

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

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

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

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

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

Der Bebauungsplanentwurf sieht folgende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vor:

- Minimierung der Versiegelung,
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen und Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe,
- Erhaltung vorhandener wertvoller Gehölzbestände,
- insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung,
- für Kleintiere durchlässige Einfriedungen,
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln,
- Neuanlage von Nistkästen und Niststeinen für potenziell vorkommende Brutvogelarten,
- Quartierangebote für potenziell vorkommende Fledermausarten,
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen,
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen,
- Fassaden- und Dachbegrünungen.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüll-

lungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

Weitherhin sollen folgende Maßnahmen des Boden- und Grundwasserschutzes erfolgen:

- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen,
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen,
- fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau).

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

Im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz sind ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

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

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung**

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

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

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

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

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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