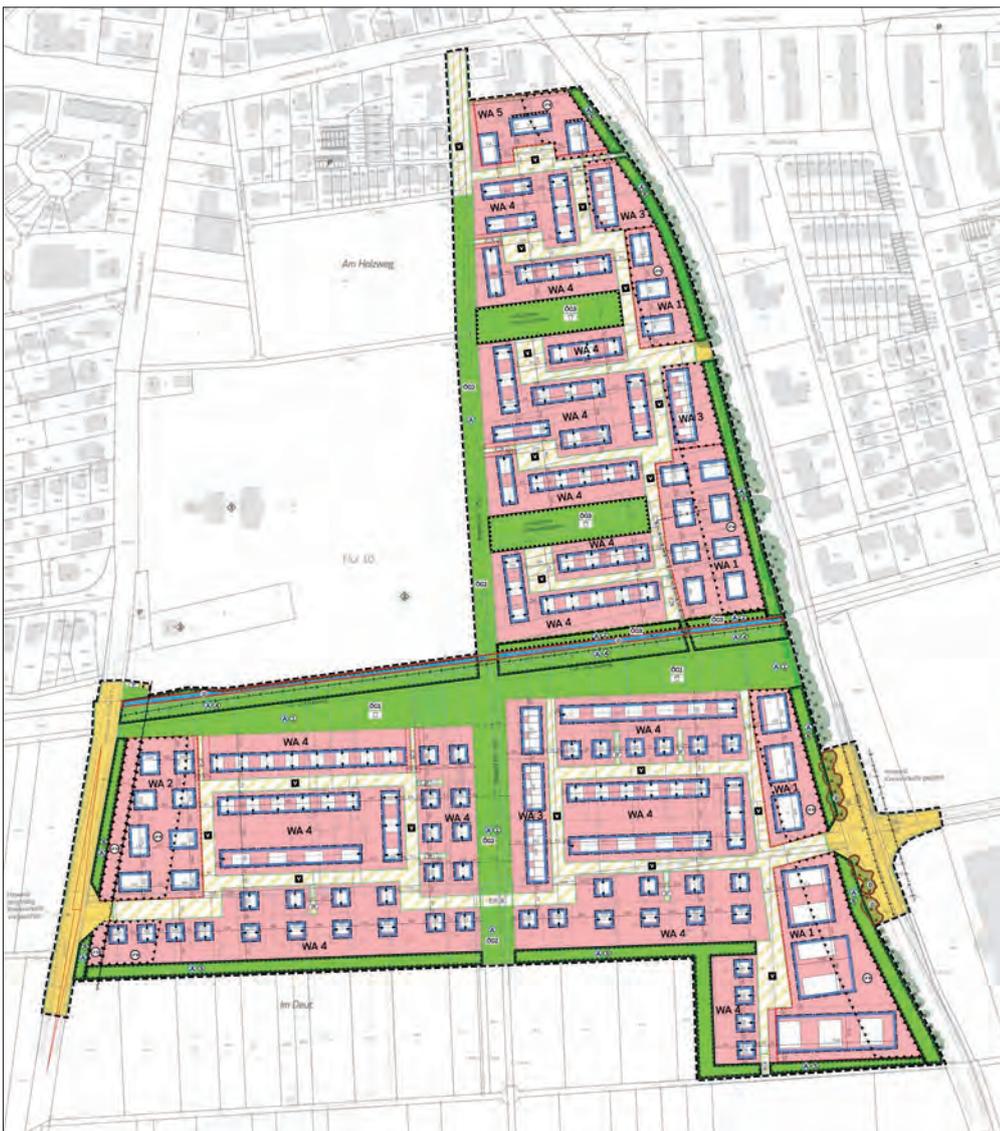


# Bebauungsplan Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« Zusammenfassende Erklärung

Stand: Satzung 26.10.2017

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen amtlichen Bekanntmachung am 03.01.2018 in Kraft getreten.



Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bauleitplanung / Städtebauliche Sonderaufgaben  
Parkstr. 36-38  
61231 Bad Nauheim

Planungsbüro:

tobe.STADT  
städte.bau.planung.dialog  
Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner AKH BDA SRL  
Kennedyallee 34  
60596 Frankfurt a.M.  
info@tobestadt.de  
www.tobestadt.de

Grünordnungsplanung und Umweltbericht:

DITTMANN + KOMPLIZEN  
Landschaftsarchitektur GbR  
Wiesenstr. 23  
60385 Frankfurt am Main  
Thomas.Dittmann@DK-LA.de  
www.DK-LA.de

Zur besseren Lesbarkeit werden im Text auf personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der im Deutschen üblichen männlichen Form angeführt, also z.B. »Fußgänger« statt »Fußgängerinnen und Fußgänger«. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Entsprechend § 10a BauBG ist »dem in Kraft getretenen Bebauungsplan (...) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.«

## **1. Ziel des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplans Nr. 66 »Bad Nauheim Süd« ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für ein neues Stadtquartier am südlichen Rand der Kernstadt von Bad Nauheim. Hierzu soll eine etwa 17,45 ha große, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem neuen attraktiven Wohngebiet für hochwertigen Wohnungsbau entwickelt werden.

Es soll eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten in kleinteiliger Ausprägung, Kettenhäusern und freistehenden Einzelhäusern realisiert werden, um unterschiedlichen Wohnbedürfnissen entsprechen zu können. Die vorhandenen landschaftlichen Elemente des Deutergrabens, der Streuobstwiesen sowie der Lindenallee an der Friedberger Straße sollen als besondere Qualitätsmerkmale des Ortes integraler Bestandteil der Planung sein. Die städtebauliche Konzeption soll die Entstehung identitätsstiftender Nachbarschaften unterstützen. Mit einer entsprechenden Gestaltung des Straßennetzes sollen unerwünschte Fremdverkehre vermieden und die Aufenthaltqualität in den Straßenräumen gefördert werden.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bad Nauheim Süd“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Als Grundlage wurden neben den vorhandenen Fachinformationen gesonderte Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Archäologie, Lärm, Baugrund, Verkehr erstellt (siehe Kap. 5).

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass das geplante Vorhaben im Hinblick auf die Umweltthemen Pflanzen, Tiere und Lebensräume durch den Verlust von Obstwiesen sowie bezogen auf das Schutzgut Boden durch den Verlust ertragreicher Böden auf diese Schutzgüter erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Grundwasserneubildung und -belastungen, Heilquellenschutzgebiet, Lokalklima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter (Lindenallee, Deutergraben), Naturschutz- oder FFH-Gebiete, der Beeinträchtigung streng geschützter Arten, Naherholung und Freizeitnutzungen liegen die Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens berücksichtigt bzw. als grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. Hierzu gehören der Erhalt von Obstbäumen, die Entwicklung großer Grünflächen mit regionalen Gräseransaat und Kräutern zur Gliederung und Belüftung des Wohngebietes, die Aufnahme von Regelungen zur Regenwasserrückhaltung, die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung.

Der nach Anwendung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft betrifft vor allem den Verlust an Boden und Ackerflächen, sowie den sich darauf befindlichen Wiesen und Gehölzflächen einschließlich der bioökologisch bedeutsamen Obstwiesen.

Der Ausgleich dieser Eingriffe erfolgt mittels Baumpflanzungen, der Neuanlage von Obstwiesen, der Begrünung von Flachdächern und speziellen Artenschutzmaßnahmen für den Schutz von Vögeln und Fledermäusen. Darüber hinaus werden für eine Vollkompensation des Eingriffs bereits ausgeführte ökologische Maßnahmen von einem Ökokonto in Anspruch genommen.

### 3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ihre Berücksichtigung im Verfahren

#### 3.1. Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen mehrstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden die öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeinde gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mittels öffentlicher Auslegung des Vorentwurf in der Zeit vom 12.04.2016 bis einschließlich 06.05.2016. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.04.2016 bis einschließlich dem 06.05.2016 durchgeführt.

Nach Auswertung der frühzeitig vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich dem 07.04.2017. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2017 bis einschließlich den 27.03.2017 zum Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt.

#### 3.2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 9 Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage eingegangen. Die Stellungnahmen betrafen folgende Inhalte des Bebauungsplanes:

- Flächenverlust und Existenzbedrohung der Landwirtschaft
- Änderungen bei der Bebauungsdichte und der Erschließung
- Grundsätzliche Anregungen zum Städtebau
- Hinweise zur Anordnung von Garagen bei einigen Grundstücken
- Hinweise zur Anzahl von Wohneinheiten bei einigen Grundstücken
- Hinweis zur überbaubaren Fläche bei einigen Grundstücken
- Höhere Pflanzpflichten auf den Baugrundstücken und Hinweise zu den Heckenanpflanzungen und zur Eingrünung des Baugebietes
- Hinweise zur Beeinträchtigung der Nutzbarkeit vorhandener Gebäude und Grundstücke im Plangebiet
- Nicht hinreichende Beteiligung der Betroffenen

Im Zuge der Abwägung wurden diese Einwände, Bedenken und Anregungen zur Kenntnis genommen. Nicht entsprochen wurden Änderungsvorschlägen am Baukonzept (Größe des Baugebietes, Anordnung von Garagen, Anzahl von Wohneinheiten, Änderung der überbaubaren Fläche).

Gründe: Änderungen am städtebaulichen Entwurf würden zu einer nicht gewollten, höheren Dichte führen, oder die beabsichtigte städtebauliche oder grünordnerische Gestaltqualität beeinträchtigen. Auch wäre das Ziel, dem hohen Wohnraumbedarf in der Stadt und der Region nachzukommen, gefährdet, wenn das Baugebiet verkleinert würde.

Die angeregten Erschließungsvorschläge sind mit den übergeordneten Planungen nicht verträglich, da eine weitere Ausweisung von Bauflächen südlich der jetzigen Gebietsgrenze nicht vorgesehen ist. Eine Erhöhung der Pflanzpflichten für Baugrundstücke würde dazu führen, dass kleine Grundstücken stärker betroffen wären.

Eine direkte Bedrohung des landwirtschaftlichen Betriebes durch die Planung war nicht zu belegen.

Vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen besitzen bzgl. genehmigter Anlagen Bestandschutz, insofern werden aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierende Mehrbelastungen von im Plangebiet liegenden Eigentümern im Rahmen des Umlenungsverfahrens berücksichtigt.

### 3.3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Es gingen Stellungnahmen von insgesamt 17 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) ein. Weitere direkt beteiligte 21 TÖB und Gemeinden haben sich nicht geäußert oder stimmten der Planung zu. Im Zuge der Abwägung wurde folgenden, bauplanungs- oder bodenrechtlich relevanten Anregungen entsprochen:

- Kennzeichnung der denkmalgeschützten Lindenallee im Plan und Vermeidung von nicht zwingend erforderlichen Gefährdungen der Alleebäume
- An den Rändern des Baugebietes sollen nur kleinkronige Bäume gepflanzt werden
- Belange des Gewässerschutzes und zur Überwachung des Bodenschutzes
- zeichnerische Übernahme im Boden vorhandener Leitungen in den Plan
- Ergänzungen in den Bestandsdarstellungen zur Vogelwelt und Ergänzungen zur Kompensation bzw. Verortung des Verlustes von Bruthabitaten für Vögel
- Änderungen des Hinweistextes zur Sicherung von Bodendenkmälern

Nicht entsprochen wurde folgenden Anregungen:

- einer Reduzierung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für das Baugebiet und zur abschnittsweisen Entwicklung des Baugebietes, oder zur Vermeidung der Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsflächen, weil es einen hohen Wohnraumbedarf gibt und die Ausgleichsmaßnahmen nach naturschutzrechtlicher Vorgabe flächengleich zu kompensieren sind,
- zusätzlichen Festsetzungen und Beurteilungsmethoden zum Emissionsschutz, weil die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen ausreichend, und die Beurteilungsgrundlagen schlüssig in dem Emissionsgutachten dargelegt sind,
- der Anregung zur Energieversorgung durch Klein-Blockheizkraftwerken, weil die Energieversorgung eines Baugebietes nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes ist,
- der Anregung zur Festlegung der Ausrichtung von Dachflächen zur solaren Energiegewinnung, weil Vorgaben zur Ausrichtung von Solaranlagen regelmäßig über den Steuerungsrahmen der Bauleitplanung hinaus gehen,
- Anregungen zur Biotopwertbilanzierung, zur Bewertung der ubiquitär vorkommenden Avifauna, weil bzgl. der Biotopbewertung fachliches Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde hergestellt wurde und bzgl. der Vogelwelt für Allerweltsarten im Rahmen der bioökologischen Betrachtung / Bewertung keine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist,
- Wunsch nach Information der Bauherren über Möglichkeiten der Kriminalprävention im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, weil dies bauplanungsrechtlich nicht relevant ist und über den Steuerungsrahmen der Bauleitplanung hinaus geht,
- ergänzenden Inhalten zur Nicht-Zulässigkeit von Zufahrten zu Grundstücken, weil dies über die Flächenfestsetzungen abschließend geregelt ist, und zur beabsichtigten Verschiebung der Ortsdurchfahrt, weil diese Maßnahme in der Begründung erwähnt wird um den planerischen Willen der Stadt, der an dieser Stelle über den Regelungsgehalt des Bauplanungsrechtes hinausgeht, aufzeigt (Der Bebauungsplan entfaltet hierzu keine präjudizierende Wirkung.),
- die Aufnahme eines Hinweises zur Nicht-Übernahme von Regressforderungen bzgl. Lärm, Erschütterungen und Abgasschutz durch Hessenmobil, weil hierzu hinreichend Festsetzungen und Regelungen im Bebauungsplan getroffen wurden, so dass der Hinweis nicht erforderlich ist.

Weiterhin wurden einige Hinweise vorgebracht, die unabhängig vom Regelungsgehalt des Bebauungsplanes (z.B. auf Grund fachgesetzlicher Bestimmungen) zu beachten sind und teilweise als Hinweise im Textteil der Planzeichnung aufgenommen worden sind.

Darüber hinaus wurden aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen diverse Änderungen ohne Normcharakter und redaktionelle Klarstellungen bzw. Hinweise in der Begründung aufgenommen.

Durch die vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## 4. Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung / Planungsalternativen

Wie eingangs erläutert, soll mit der Entwicklung dieses innenstadtnahen Quartiers auf ehemals zumeist landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen die Stärkung der Stadt Bad Nauheim bezweckt werden und dem anhaltenden hohen Wohnraumbedarf in der Stadt und der Region Rechnung getragen werden.

Auf der Grundlage des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der von der Raumordnung geforderten Entwicklung stellt die Planung ein nachfragegerechtes Angebot an Wohnbauland innerhalb der Stadtgrenzen Bad Nauheims sicher. Die bauliche Entwicklung / Fortsetzung entlang der Friedberger Straße nach Süden entspricht einer ökonomischen und nachhaltigen Entwicklung eines kompakten Stadtkörpers.

Die grundsätzliche Entscheidung zur Entwicklung des Wohngebietes »Bad Nauheim Süd« wurde auf der Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) getroffen. Den im RegFNP genannten Grundsätzen für die Siedlungsentwicklung, wie einem Anschluss an die bestehende Ortslage und einer angemessenen Durchgrünung der Siedlungsstruktur, wird durch den Bebauungsplan Rechnung getragen. Für die Planung des neuen Baugebietes wurden im Jahr 2014 alternative Konzepte erarbeitet. Die Stadt Bad Nauheim entschied sich dafür, die weitere Planung auf Basis des Konzepts des Büros BS+ städtebau und architektur auszuarbeiten. Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt eine vertiefende Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts dar. Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden mehrere Planungsalternativen für unterschiedliche Teilaspekte (Erschließung, Freiraum, Bebauung) erarbeitet.

## 5. Verwendete Gutachten, Karten, Planungen, Informationen

Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regionalverband Frankfurt RheinMain, 2011.

Lärmkartierung Hessen 2012 (2 Stufe der Umgebungslärmkartierung) - Daten- und Kartendienst des HLUG (Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie)

Landschaftsplan der Stadt Bad Nauheim, 2004

Bodenkarte von Hessen 1:50.000, L5718 Friedberg, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2007

Geologische Karte von Hessen, 1:25.000, Blatt Nr. 5618 Friedberg, Wiesbaden 1976

Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300.000, digitale Ausgabe 2007, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden

Bodenschutz in der Bauleitplanung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2011

Bodenviewer Land Hessen; abgerufen am 16.03.2016 unter der Adresse: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>

DenkmalxWeb, Kulturdenkmäler in Hessen, <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, abgerufen am 16. März 2016

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Bad Nauheim Süd“, Franz - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt 2017

Kulturlandschaftskataster, Internetpräsenz, abgerufen beim RVFRM am 17. März 2016

Geomagnetische Untersuchungen im Baugebiet „Bad Nauheim Süd“ nach archäologischen Resten, Messbericht (Prospektion), GGU Karlsruhe, 2016

Klimafunktionskarte Hessen, Klimafunktionskarte Hessen, Fachgebiet Umweltmeteorologie, Universität Kassel, Prof. Dr. Lutz Katzschner, Stand: 2003

Umweltbericht zum RegFNP 2010, Regionalverband Frankfurt RheinMain, 2011

Verkehrsentwicklungsplan Bad Nauheim, Ergebnisbericht, Stadt Bad Nauheim, 2015

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Bad Nauheim Süd“ in Bad Nauheim, Bericht-Nr.: P16-036/E4, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern 24.08.2016

Baugrunderkundung, hydrogeologisches Gutachten B-Plan Bad Nauheim Süd, Projekt 16127701, Dr. Hug Geoconsult, 08.08.2016

Umwelttechnische Erkundungen zu möglichen Kohlendioxidaustritten aus dem Grundwasser, Projekt 16449001, Dr Hug Geoconsult, 21.12.2016

Fachgutachten Verkehr Bebauungsplan Nr. 66 „Bad Nauheim Süd“ – Schlussbericht; Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, 29.09.2016

Umweltbericht einschl. Grünordnungsplanung, Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Prüfung, Dittmann + Komplizen, 13.04.2017