



STADT BAD NAUHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 69
„Klinik an der Usa“

Begründung
Satzung

Oktober 2020

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Aufgestellt:

Magistrat der Stadt Bad Nauheim
Parkstraße 36-38
61231 Bad Nauheim

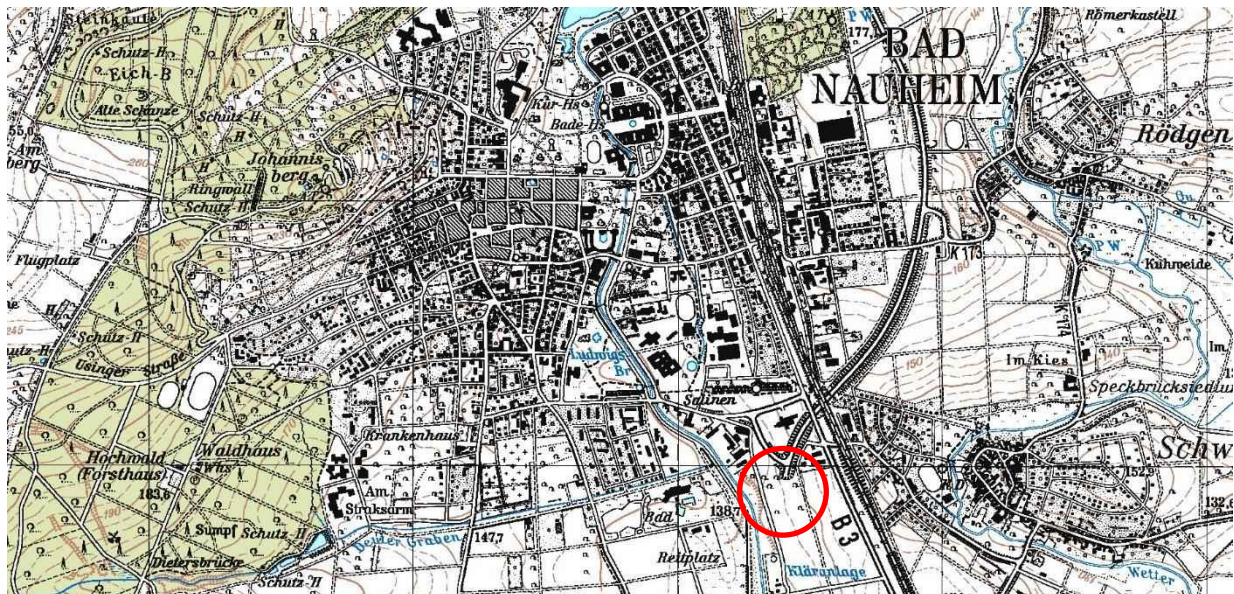
Vorhabenträger:

Alfons Domma – Dr. Julia Domma-Reichart – Thomas Ernst GbR Bad Nauheim
Rodderstraße 27a
50354 Hürth

Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
Hüttenfelder Straße 7
64653 Lorsch

Übersichtslageplan



Quelle: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	5
1.1	Anlass und Planungserfordernis	5
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	7
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	10
2.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	10
2.2	Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	11
2.3	Verbindliche Bauleitplanung im Umfeld	11
2.4	Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	12
2.4.1	Verfahrenswahl	12
2.4.2	Der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB	13
2.4.3	Verfahrensdurchführung	15
2.4.4	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	16
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	23
3.1	Erschließungsanlagen	23
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	24
3.1.2	Verkehrsanlagen	28
3.2	Umweltschützende Belange	28
3.2.1	Umweltprüfung.....	28
3.2.2	Fachziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	29
3.2.3	Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	30
3.2.4	Artenschutz	38
3.2.5	Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.....	43
3.2.4	Altlasten	46
3.2.5	Denkmalschutz	47
3.2.6	Immissionsschutz.....	48
3.2.7	Bergrecht	52
3.2.8	Energiewende und Klimaschutz	52
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	54
3.3.1	Oberflächengewässer	54
3.3.2	Überschwemmungsgebiet.....	54
3.3.3	Gewässerrandstreifen	59
3.3.4	Grundwasserschutz	60
3.3.5	Wasserschutzgebiete.....	60
3.3.6	Heilquellenschutzgebiet	60



4	Vorhaben- und Erschließungsplan	61
4.1	Vorhaben	61
4.2	Erschließung	65
4.3	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	66
5	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	67
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	67
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	67
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	68
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	70
5.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	70
5.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.....	72
5.1.6	Verkehrsflächen	73
5.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen	73
5.1.8	Hauptabwasserleitungen und Leitungsrecht.....	73
5.1.9	Private Grünflächen	74
5.1.10	für die Wasserwirtschaft.....	75
5.1.11	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	75
5.1.12	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	75
5.1.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	78
5.2	Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	79
5.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	79
5.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Standflächen für Abfallbehältnisse sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	79
5.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	80
5.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen	81
5.2.5	Verwenden von Niederschlagswasser.....	81
5.3	Hinweise	82
5.4	Kennzeichnungen	82
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes	82
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	82
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	83
6.3	Flächenbilanz	83
7	Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sowie Anlagen	83



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des plangegegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau einer Fachklinik geschaffen werden. Für das Plangebiet und das konkrete Vorhaben besteht derzeit kein Baurecht, in diesem Sinne beabsichtigt die Stadt Bad Nauheim als Trägerin der Planungshoheit, dieses im Rahmen der Bauleitplanung neu zu gestalten.

Durch das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) soll das zu erzeugende Baurecht auf ein konkretes Vorhaben abgestellt werden. Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht daher vor, im Sinne des § 12 BauGB die Bauleitplanung und die Zulässigkeit des Vorhabens an einen konkreten Vorhabenträger zu binden. Der Vorhabenträger muss gegenüber der Stadt erklären, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer vereinbarten Frist auf seine Kosten durchzuführen.

Das Vorhaben beschreibt den Neubau einer Fachklinik für psychische Gesundheit und ihren Abteilungen für Sucht und Psychosomatik. Aufgrund des Neubaus im Plangebiet soll ein bereits bestehender Standort in Friedrichsdorf geschlossen werden. Betreiberin der Klinik ist die Salus-Klinik GmbH & Co. Friedrichsdorf KG. Die Betreiberin selbst beschreibt sich als spezialisierte Fachklinik und offenes Haus, in dem stationäre und ambulante Patientinnen und Patienten mit psychischen bzw. psychosomatischen Störungen und Suchterkrankungen Aufnahme finden. Das therapeutische Team besteht aus Ärzten, Pflegepersonal, Psycho- und Ergotherapeuten sowie Sporttherapeuten. Ein Klinik- oder Krankenhausbetrieb im rechtlichen Sinne nach dem Krankenhausfinanzierungsgesetzes (KHG) ist insoweit nicht gegeben. Mit dem gewählten therapeutischen Ansatz der Salus-Klinik werden die Patientinnen und Patienten darauf vorbereitet, wieder am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen und ihre Möglichkeiten zu erweitern, dem Leben gute Seiten abzugewinnen und seinen Anforderungen gewachsen zu sein. Die Salus-Klinik hat sich ihren Ruf mit Ergebnisqualität, methodischer Solidität, kreativer Individualität und Bereitschaft zur Innovation erworben und gilt als qualifiziert in diesem Sektor.

Im Zuge der räumlichen Verlegung der Klinik von Friedrichsdorf auf den Planstandort in Bad Nauheim soll auch eine Modernisierung und Anpassung des Raumkonzeptes auf die heutigen Ansprüche und Lebensqualitäten erfolgen. Die bestehende Klinik am jetzigen Standort verfügt noch überwiegend über Doppelzimmer, was nicht mehr markt- und zeitgerecht ist. Eine Umstellung auf Einzelzimmer hätte am Standort einen Erweiterungsbau erfordert, der räumlich nicht umzusetzen war. Daher hat sich der Betreiber der Salus-Klinik zu einem Neubau der Klinik am Planstandort entschlossen.

Bad Nauheim erfüllt als Standort das gewünschte Anforderungsprofil an einen modernen Klinikbetrieb. In das städtebauliche und gesamtheitliche sozioökonomische Umfeld der Stadt

als Gesundheitsstadt, Heilbad und Kneippkurort mit traditionellen Heil- und Kuranlagen gliedert sich das Planvorhaben ideal in das vorhandene städtische Gefüge ein. Die Stadt ist seit jeher mit zahlreichen Kliniken und durch den Gesundheitssektor vorgeprägt, so dass die Salus-Klinik eine gute Ergänzung zu den bereits bestehenden Einrichtungen und dem Status Bad Nauheims darstellen kann. Der Planstandort selbst ist einerseits in randlicher Lage ruhig und naturnah gelegen, die Anbindung an innerörtliche Strukturen und die gute Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel bedingen gleichsam die notwendige Zentralität, Integration und soziale Anknüpfung. Therapeutische Ansätze der Klinik können so individuell und bestmöglich auf jede Einzelperson zugeschnitten, ob in stationärer Behandlung oder auch für teilstationäre Patienten und der Adaption, am neuen Standort gut umgesetzt werden. Das weitläufige Grundstück lässt zu, in angemessener Weise die Vorstellungen an sportliche sowie arbeits- und beschäftigungstherapeutische Angebote darzustellen. Daneben kann durch die räumliche Nähe zu Friedrichsdorf allen Angestellten eine Weiterbeschäftigung im Rahmen der Standortverlegung angeboten werden.

Ziel und Zweck der hier vorliegenden Bauleitplanung ist somit die Standortentwicklung südlich der Schwalheimer Straße für einen Neubau der Salus-Klinik als Ersatzneubau des bisherigen Standorts in Friedrichsdorf.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Reha-Klinik zur Behandlung von psychosomatisch Kranken und Suchtkranken mit ca. 300 Plätzen. Dies beinhaltet unter anderem ein Wohn- und Therapiegebäude, einen Sportkomplex, ein Ausbildungsinstitut sowie Betreutes Wohnen. Hierzu liegt ein Antrag des Vorhabenträgers vom 14. Januar 2020 an die Stadt auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Zur Umsetzung des vom Vorhabenträger beantragten vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Bezeichnung „Neubau Salus-Klinik in Bad Nauheim“ vorgelegt. Bestandteile des mit der Bezeichnung Nr. 69 „Klinik an der Usa“ versehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die vom Vorhabenträger mindestens vorzulegenden Planbestandteile: der Rechtsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, der Vorhabenplan, der Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 69 „Klinik an der Usa“ können die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen umgesetzt und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet erreicht werden.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt Bad Nauheim und wird begrenzt durch die Bundesstraße 3 im Osten bzw. dem Verbindungsarm zwischen Schwalheimer Straße und B 3 im Nordosten, dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ im Norden, der Usa im Westen und der freien Flur im Süden.

Der Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von insgesamt 25.973 m² und betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Bad Nauheim, Flur 11, Nr. 20/1, 20/6, 21/4, 24/3, 25/1, 26/2, 26/7, 33/7, 124/15. Der vorgenannte räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 „Klinik an der Usa“ ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

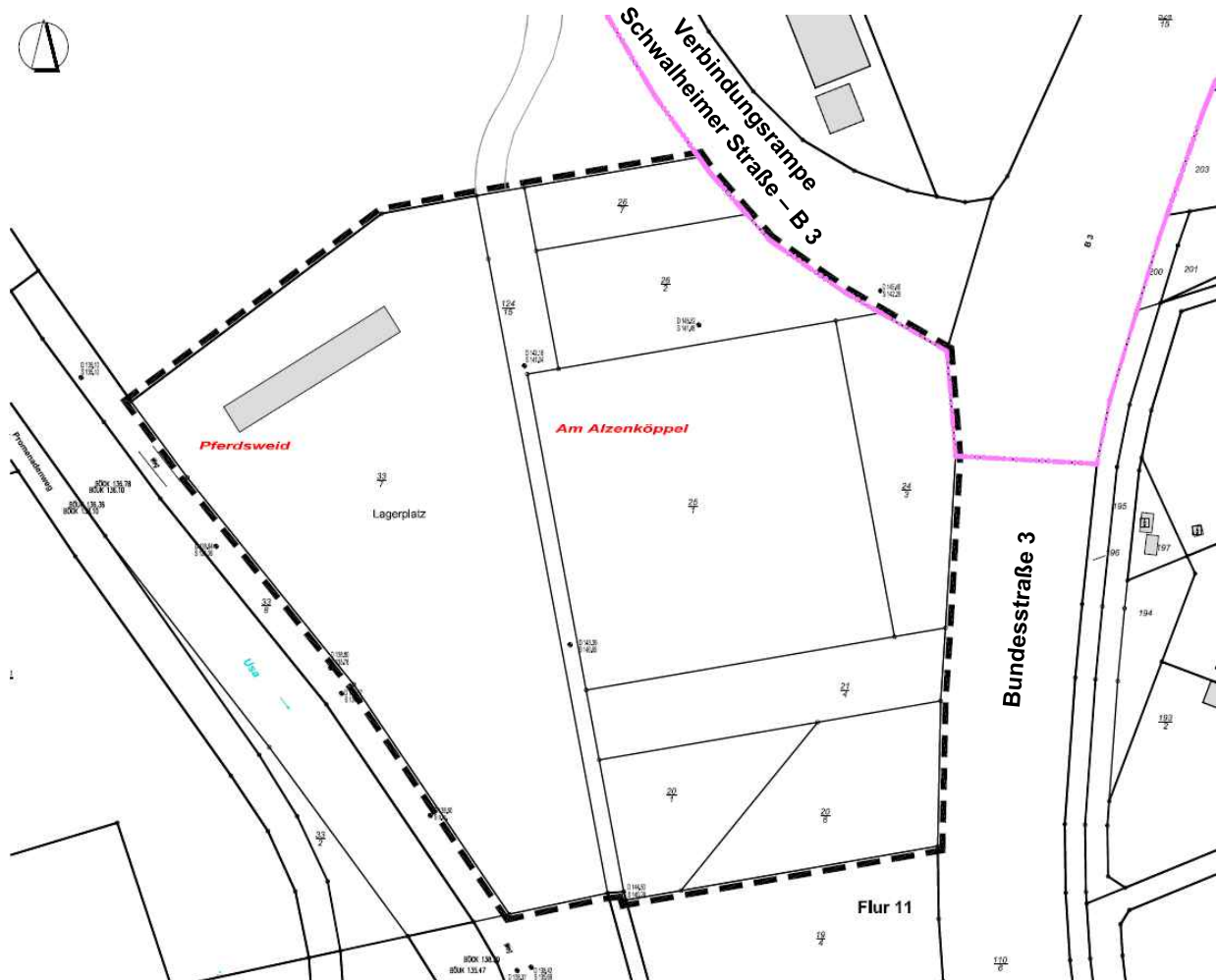


Abbildung 1 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 „Klinik an der Usa“ (strichlierte Linienumgrenzung)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als städtebaulich vorgeprägt zu betrachten, auch wenn aktuell keine baulichen Nutzungen in der Örtlichkeit direkt anzutreffen sind. Im weiteren Umfeld wird das Plangebiet im Westen, Norden und Osten von Siedlungsmerkmalen umgeben. Westlich der Usa befinden sich öffentliche Grünflächen, eine Kleingartenanlage sowie das Usa-Wellenbad, ein Reitverein, eine

Tennisschule und im Übrigen einige Wohnbebauung. Östlich der Bundesstraße 3 liegt das Gewerbegebiet „Auf dem Schützenrain“ und das „Gewerbeband Frankfurter Landstraße“ mit großformatiger Bebauung der unterschiedlich ausgeprägten Gewerbebetriebe sowie vielfach und großflächig versiegelten Freiflächen. Die am östlichen Geltungsbereichsrand verlaufende Bundesstraße wirkt als eindeutige Zäsur zwischen der landwirtschaftlich genutzten Außenbereichslage westlich der B 3 und der östlich davon vorhandenen Gewerbegebiete zwischen B 3 und Frankfurter Landstraße.

Lediglich nach Süden öffnet sich die Fläche in die freie Flur. Die im weiteren südlichen Verlauf anzutreffende Kläranlage befindet sich in ca. 350 – 500 m Entfernung, so dass ein struktureller Bezug (auch im Hinblick auf eine mögliche Immissionsbelastung) nicht unterstellt werden kann. In diesem Sinne und auch begünstigt durch den am westlichen Gebietsrand verlaufenden begrünten Fließgewässerlauf der Usa wird der Eindruck erweckt, als rage der Außenbereich an dieser Stelle in den sonst im Zusammenhang bebauten Innenbereich im Süden der Stadt hinein.



Abbildung 2 Luftbild (Stadt Bad Nauheim) mit gekennzeichnetem Plangebiet, Maßstab 1 : 5.000
(Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community)

Im Norden an das Plangebiet angrenzend bis in Höhe der nördlich verlaufenden Schwalheimer Straße befindet sich das ehemalige Stoll-Gelände, auf dem die Stadt Bad Nauheim im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ ein Gebiet für den großflächigen Einzelhandel entwickelt. Westlich davon grenzt ein Autohaus an, dessen große Freiflächen zur Präsentation von Fahrzeugen genutzt werden. Nordöstlich, topographisch

erhöht und durch die Verbindung zwischen B3 und Schwalheimer Straße getrennt, befinden sich das Betriebsgelände der Johanniter-Unfall-Hilfe, des Regionalverbands Rhein-Main sowie die Feuerwache Bad Nauheim.

Im Plangebiet selbst verläuft von Nord nach Süd eine Wegeparzelle, die sich faktisch als Grenze zwischen den bisherigen bzw. einstigen Nutzungen darstellt. Der westliche Teilbereich ist derzeit als aufgelassene Ablagerungsfläche anzusprechen (in vorstehendem Lageplan der Abb. 1 als „Lagerplatz“ bezeichnet), dort befand sich im Nordwesten bis vor kurzem noch ein langgezogenes Gebäude, welches sporadisch als Lager genutzt wurde. Das Lagergebäude ist inzwischen abgebrochen. Die östlich der Wegeparzelle bis hin zur B 3 gelegenen Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Südosten befindet sich ein Ost-West ausgerichteter ca. 87 m langer und 17 m breiter Gehölzstreifen. Im Westen bildet die Usa und der zwischen dem Fließgewässer und dem Geltungsbereich verlaufende Weg die Begrenzung des Plangebiets.

Topographisch fällt das Areal von Osten (ca. 147 müNN) nach Westen (Usa, ca. 138 müNN) hin ab, der Höhenunterschied beträgt ca. 9,00 m.






		
Ehemaliges Lagergebäude im Plangebiet (zwischenzeitlich abgebrochen)	Lagerflächen und ruderele Gras-Stauden Flur	Wirtschaftsweg zur Kläranlage
		
Landwirtschaftliche Fläche im westlichen Geltungsbereich	Fußweg entlang der Usa	Bachlauf und Böschungsbereiche der Usa

Abbildung 3 Fotodokumentation (ANP)

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung sind zudem in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung für das Plangebiet werden in dem mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger vom 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS / RegFNP 2010) festgelegt. Im gültigen RPS / RegFNP 2010 ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche Sport und Einzelhandel, geplant“ dargestellt, regionalplanerisch somit als "Vorranggebiet Siedlung, Planung" festgelegt.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem gültigen RPS / RegFNP 2010

Der geplanten städtebaulichen Nutzung stehen insofern keine regionalplanerischen Belange entgegen, die Planung kann aus regionalplanerischer Sicht als abgestimmt bewertet werden.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ des dort tangierten Überschwemmungsgebietes festgelegt. In Vorbehaltsgebieten haben bestimmte raumbedeutsame Funktionen und Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht (ROG,



LpIG). Ein Vorbehaltsgebiet hat den Charakter von Grundsätzen der Raumordnung und ist damit der Abwägung zugänglich.

Hingegen entspricht die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Entwicklung nicht den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB folgend parallel ein Verfahren zur Änderung des RegFNP durchgeführt wird. Anstelle der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Sport / Einzelhandel, geplant" soll im Zuge der Planänderung die Zweckbestimmung "Klinik, geplant" (unter Beibehaltung der Darstellung Sonderbaufläche) in die Darstellung übernommen werden.

Die Verbandskammer hat bereits am 20.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für das parallellaufende Änderungsverfahren gefasst. Die frühzeitige Beteiligung zur Änderung des RegFNP fand in der Zeit vom 10.10.2017 bis zum 09.11.2017 statt. Das förmliche Verfahren fand in der Zeit vom 06.10.2020 bis 04.11.2020 statt. Wie der Regionalverband in seiner Stellungnahme zum 11.12.2020 im Rahmen der förmlichen Beteiligung mitteilt, wird die Vorlage für den abschließenden Beschluss zum RPS/RegFNP-Änderungsverfahren in der Verbandskammer voraussichtlich am 03.03.2021 vorgelegt. Falls der vorhabenbezogene Bebauungsplan vor Abschluss des Änderungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 rechtswirksam werden soll, ist er dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen, hiervon wird die Stadt Bad Nauheim Gebrauch machen.

2.2 Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

Da mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Wohnbauflächen geschaffen werden sollen, kann auf den Nachweis gemäß den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-9) der bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypischen Dichtevorgaben verzichtet werden.

Die Stadt Bad Nauheim ist gemeinsam mit der Stadt Friedberg als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion in gegenseitiger Funktionsergänzung ausgewiesen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung im Umfeld

Für den vorliegenden Geltungsbereich wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Das Plangebiet ist als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusprechen.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze bis hin zur Schwalheimer Straße im Norden schließt der bereits rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 mit der Bezeichnung „Schwalheimer Straße“ an. Dieser wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 20.12.2017 rechtskräftig.

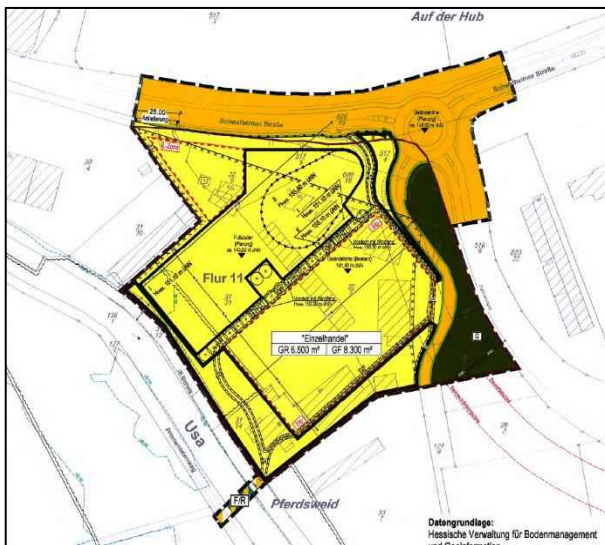


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ (Stadt Bad Nauheim)

Der Festsetzungsgehalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt in erster Linie auf die Schaffung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel ab. Ferner wird mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen, hier eines Teilabschnittes der Schwalheimer Straße im Norden und der Anbindung an die Bundesstraße 3 im Osten einschließlich dem geplanten Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Einmündungsbereich der vorgenannten Straßen, auch die notwendige Erschließung bauplanungsrechtlich gesichert.

Der hier vorliegende Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 42 an. Die erforderliche Erschließung des plangegegenständlichen Vorhabens wird über die im vorgenannten VEP 42 festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche, ausgehend vom Kreisverkehrsplatz (KVP) im Bereich der Einmündung Schwalheimer Straße / Zubringer zur B 3, gesichert. Dort erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Erschließungsstraße in randlicher Lage östlich der festgesetzten Einzelhandelsfläche, die nach Süden bis an die Grenze zum plangegegenständlichen VEP herangeführt wird.

2.4 Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine derzeit dem Außenbereich zugehörige Fläche, die unmittelbar südlich an den räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (VEP Nr. 42) und somit an den beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB anschließt. Die Überführung der Außenbereichsfläche in den beplanten Innenbereich stellt faktisch eine

Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dar, da der Geltungsbereich bereits zu drei Seiten von der Ortsbebauung umschlossen wird.

Der plangegenständliche Bebauungsplan wird entsprechend der vorliegenden Antragstellung eines Vorhabenträgers und des konkreten Vorhabens als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt. Neben dem Rechtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der dazugehörigen Begründung wird auch der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag Bestandteil der Bauleitplanung.

Ferner ist gemäß den §§ 2 (4) und 2a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur angemessenen Berücksichtigung und Würdigung der Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im beigefügten Umweltbericht dargestellt.

2.4.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB

Um die Umsetzung der konkreten Planungsabsicht zum Neubau der Salus-Klinik in Bad Nauheim bauplanungsrechtlich zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung über den Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden und zugestimmt, mit dem städtebaulichen Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die Zulässigkeit des Vorhabens zu bestimmen.

Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt die Städte § 12 BauGB. Im Gegensatz zum „normalen“ Bebauungsplan ohne Vorhabensbezug erarbeitet hier nicht die Stadt, sondern zunächst der Vorhabenträger die städtebauliche Planung. Er erklärt sich auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit. Er erklärt ferner, dass er in der Lage und zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist bereit ist und verpflichtet sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).

Die vorgenannten Verpflichtungserklärungen des Vorhabenträgers werden in einem Vertrag zwischen ihm und der plangebenden Stadt vereinbart. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag i. S. d. § 54 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG), dem sog. Durchführungsvertrag. Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes obliegt hierbei uneingeschränkt der plangebenden Stadt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt und ist als eine Verknüpfung über die Bestimmung



der geplanten Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Stadt die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch verwirklicht wird. Die Stadt erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan (ohne Vorhabensbezug). Eine Vorgabe, welche Details im Vorhaben- und Erschließungsplan abzubilden sind, ist im Baugesetzbuch nicht verbindlich geregelt. Die Bestimmung des Detaillierungsgrades obliegt somit der plangebenden Stadt.

Der bereits erwähnte Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB. Ohne die vertragliche Sicherung der Durchführung von Vorhaben- und Erschließung wäre der VEP materiell unwirksam, weshalb es auch zwingend notwendig ist, dass der Vertrag vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB abgeschlossen wird.

Neben der vertraglichen Vereinbarung über die Kostenübernahme und die Vereinbarung über die Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum können im Durchführungsvertrag auch weitere Verpflichtungen und Einzelheiten des Vorhabens bestimmt werden, die über den Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans hinaus konkretisiert werden (z. B. bezüglich konkreten Erschließungsmaßnahmen oder Details zur Gebäudegestaltung etc. oder Umsetzung vorbereitender Maßnahmen). Hierdurch wird der Darstellungsgehalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder der Festsetzungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplan wirkungsvoll entlastet, die Maßnahmen als solche jedoch gesichert. Im vorliegenden Planfall kann dies beispielsweise Maßnahmen für eine vorgreifliche Boden- und Altlastensanierung, die Abarbeitung bodendenkmalschutzrechtlicher Auflagen oder die Erbringung vorgezogener artenschutzrechtlicher Maßnahmen bedeuten. Anders als der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ebenfalls nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung.

Eine weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht nur auf die Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens über die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt damit eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Somit lässt sich im Durchführungsvertrag regeln, dass nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Vorhabensplanung zulässig ist. Nur das so beschriebene und eindeutig bestimmte Vorhaben ist im weiteren Planvollzug durch die Baugenehmigungsbehörde zu genehmigen, für erhebliche Abweichungen oder gar andere Vorhaben besteht hingegen keine Genehmigungsgrundlage. Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von im Bauantragsverfahren beantragten Vorhaben muss die Stadt somit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde neben den ausgefertigten Satzungsunterlagen zum VEP und auch den Durchführungsvertrag samt Anlagen vorlegen.

Des Weiteren entbindet die Entscheidung für einen VEP von der Anwendung des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es ist also nicht zu beanstanden, dass die Satzung z. B. die Art der baulichen Nutzung nicht durch Festsetzung eines Baugebietes i. S. d. BauNVO bestimmt. Vielmehr genügt auch eine konkrete Beschreibung des ins Auge gefassten Vorhabens. Um das plangegegenständliche Projekt bauplanungsrechtlich vorzubereiten werden die Festsetzungen - und somit auch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung - ausschließlich nach § 12 BauGB und nicht nach dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. An geeigneter Stelle wird auf die Maßgaben der Baunutzungsverordnung abgestellt, sofern dies die Planfestsetzung zutreffend beschreibt. Der rechtliche Hinweis auf die BauNVO ist dann gegeben. Die konkreten Festsetzungen sind der Planzeichnung und dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen und werden in Kapitel 5 „Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte“ erläutert.

Hinsichtlich des formellen Bebauungsplanverfahrens, also des Rechtssetzungsaktes, besteht zwischen der Aufstellung eines VEP und eines „normalen“ Bebauungsplanes kein Unterschied. Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

2.4.3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 „Klinik an der Usa“ wurden nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte nach erfolgter Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung durchgeführt.

08.12.2016 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 „Klinik an der Usa“.

08.05.2020 Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.

11.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020: Öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, nach § 4 Abs. 1 BauGB.

08.05.2020 Ortsübliche Bekanntmachung mit Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.

08.05.2020 Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden der Vorentwurfsunterlagen von der Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit Fristsetzung bis einschließlich **12.06.2020** aufgefordert.

- 29.10.2020** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwurf sowie dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 12.11.2020 bis einschließlich 14.12.2020:** Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie Vorhaben- und Erschließungsplan
- 04.11.2020** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung als Entwurf sowie Bekanntgabe des Auslegungszeitraumes und -ortes der öffentlichen Auslegung.
- 30.10.2020** Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Einholen der Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung mit Fristsetzung bis einschließlich **14.12.2020**.
- ___.__.2021** Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 69 „Klinik an der Usa“ als Satzung gemäß § 10 BauGB.

2.4.4 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Im Rahmen der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den vorgenannten Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan in erster Linie die folgenden Belange im Grundsatz mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Umnutzung brachliegender bzw. untergenutzter Flächen durch städtebauliche Entwicklung als Klinikstandort
- Belange des Gewässer- und des Grundwasserschutzes
- Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Planung wird die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlicher Flächen zu einem Klinikstandort vorbereitet. Am Standort ist die Ansiedlung einer Fachklinik vorgesehen, die sich auf die Behandlung von psychosomatischen Störungen und Suchterkrankungen spezialisiert hat. Der Geltungsbereich ist derzeit im westlichen Teil eine gewerbliche Brachfläche, im östlichen Teil eine landwirtschaftliche Fläche mit Gehölzstrukturen. Mit Umsetzung der Planung werden rund 13.500 m² Ackerfläche einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird Planungsrecht für den gesamten Bereich geschaffen und es können die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen umgesetzt und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden. Die städtebauliche Notwendigkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB für die vorliegende Bauleitplanung ist gegeben.

Die Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung kann insofern unterstellt werden, da eine unter- und teilweise ungenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet werden soll. Das Vorhaben erstreckt sich auf die Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik, die sich in das gesamtstädtische Konzept Bad Nauheims als Gesundheitsstadt einfügt. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so die Neubauplanung auf einer nicht im Siedlungsgefüge bereits integrierten Flächen verzichtet werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP).

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Usa liegt und der Grundwasserstand bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen kann, wurde auf die Belange des Wassers in der Planung besonders eingegangen. Die meisten Gebäude sind gemäß Hochbaukonzept nicht unterkellert, lediglich unter einem Teilbereich des Hauptgebäudes befindet sich ein Keller.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Usa hin wurde eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die mit Pflanzgeboten überlagert wurde und mit Auengehölze anzupflanzen ist.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in bislang gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden, die durch die in den Bebauungsplan eingeflossenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes minimiert werden. Der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann durch eine Einschränkung der Zeiten für Abbruch

und Rodung verhindert werden. Für Zauneidechsen wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Zudem wurden als Vermeidungsmaßnahme das Anbringen von Nisthilfen festgesetzt. Somit ergeben sich durch die Planung mittelfristig keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung Hessen ergibt sich für den Geltungsbereich ein Defizit, welches durch Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen wird.

Bestehende Bodenverunreinigungen werden im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme saniert. Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden im Vorfeld gewürdigt und beachtet.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** fand in der Zeit vom 11. Mai bis einschließlich 12. Juni 2020 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. Es wurden im Wesentlichen Anregungen vorgetragen zum getroffenen Festsetzungsgehalt entlang der Nachbargrenze im Nordwesten (angrenzend an den benachbarten Bebauungsplan Nr. 42) und der dort möglichen Grenzbebauung von Stellplätzen sowie einer Stützmauer. Es wurde insbesondere abgestellt auf die Abstandsflächenregelung im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) und die geplante Höhen- und Längenentwicklung der dortigen baulichen Anlagen. In einem Abstimmungstermin am 20.07.2020 zwischen Vertretern des Anregungs- und des Vorhabenträgers konnten die vorgetragenen Belange behandelt werden. Im Ergebnis dessen wurde alsdann im Rahmen der Entwurfsplanung der Standort der Abfallsammelbehälter nach Süden in den Bereich des dortigen Wendeplatzes verlagert und es wurden Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen zur Abstandsflächenregelung. Ferner wurde eine textliche Festsetzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen aufgenommen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 8. Mai 2020 zur Stellungnahme aufgefordert mit Fristsetzung bis zum 12. Juni 2020. Von den angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben 21 fristgerecht schriftliche Stellungnahmen abgegeben, 12 davon hatten weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen. Das Regierungspräsidium Darmstadt gab mit Fristverlängerung seine Stellungnahme am 25. Juni 2020 mit Zusatz vom 26. Juni 2020 ab.

In 9 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themenbereichen vorgetragen und in die Abwägung eingestellt:

- Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 25.06.2020:

Es wurden zunächst Hinweise aus regionalplanerischer Sicht gegeben zu den Festlegungen des Regionalplanes / Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP) gegeben und darauf, dass in einem Parallelverfahren die Darstellungen des RegFNP an die Planungsabsicht

anzupassen seien, dies wurde zur Kenntnis genommen. Zu den Belangen Grundwasser und Wasserversorgung wurden ebenfalls Hinweise vorgetragen.

Die Begründung wurde in Kap. 3.1.1 um einen Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz sowie um die Aussage einer gesicherten Trink- und Löschwasserversorgung ergänzt.

Im Hinblick auf den gebotenen Grundwasserschutz wurden die Hinweise im Textteil C, Nr. 6 (Heilquellenschutzgebiet) gemäß den dazu vorgetragenen Anregungen inhaltlich präzisiert. Der Vortrag um Darlegung der im Plangebiet herrschenden hydrogeologischen Gegebenheiten konnte dahingehend berücksichtigt werden, dass fortan das von dem Vorhabenträger beauftragte Baugrund- und Gründungsgutachten als Anlage der Planbegründung beigelegt wird. Ferner wurde zur Wahrung der Schutzziele des Grund- bzw. Mineralwassers eine Vereinbarung zu Tiefgründungen und Grundwasserabsenkungen in den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt aufgenommen.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen wurde der Rechtsplan um eine dementsprechende Kennzeichnung als „vernässungsgefährdeter Bereich“ ergänzt.

Weitere Hinweise zu Oberflächengewässern / Hochwasserschutz, Gewässerrandstreifen, Abwasser / Gewässergüte, Niederschlagswasser sowie Bodenschutz wurden zur Kenntnis genommen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutz wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen Teil A zur Art der baulichen Nutzung in Nr. 1.2 bestimmt, dass Kureinrichtungen, Krankenhäuser und Pflegeanstalten im Sinne der TA-Lärm/18.BImSchV unzulässig sind, da diese Nutzungen im Vergleich zum Planvorhaben ein erhöhtes Schutzbedürfnis beanspruchen, wohingegen das Planvorhaben selbst als Rehabilitationsklinik definiert und somit nicht im Sinne der vorgenannten besonders schutzbedürftigen Nutzungen einzuordnen ist. Alsdann wurden die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche in den Festsetzungsgesamt übernommen und das Gutachten um aktuelle Grundlagendaten (Zugzahlen und Sportanlagenlärm) ergänzt. Der Textteil wurde in Teil A um die Nr. 9.2 durch Empfehlungen zum passiven Schallschutz ergänzt.

Hinweise zum Bergrecht und zur Rohstoffsicherung wurden zur Kenntnis genommen. Der Textteil wurde in Teil C Nr. 7 um einen Hinweis zu möglichen Kohlensäurevorkommen und zum Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten ergänzt. Die Hinweise des Kampfmittelräumdienstes wurden zur Kenntnis genommen.

- Kreisausschuss Wetteraukreis, Schreiben vom 09.06.2020:

Nahezu wortgleich zur Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (siehe unten) wurden Anregungen und Hinweise zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege vorgetragen. Es wurde festgestellt, dass die Stadt und der Vorhabenträger Kenntnis über die vorhandenen Bodendenkmäler haben bereits in sehr enger Abstimmung mit dem FB 4 der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises sind. Da aktuell vom Vorhabenträger die Umsetzung der Altlastensanierung vorbereitet wird und vorgefährlich der Baumaßnahmen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden müssen, finden Abstimmungsgespräche mit der betroffenen Denkmalpflege statt. Der Vorhabenträger hat Kenntnis darüber, dass Erdarbeiten nur von einer akkreditierten Fachfirma unter baubegleitender Aufsicht und Freigabe der Denkmalpflege erfolgen kann.

Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange wurde festgestellt, dass im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Begutachtung und mehrfachen Begehung des Plangebietes zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten vorab keine Anzeichen für die Betroffenheit geschützter Arten festgestellt werden konnten und somit bislang hinreichend zutreffend davon ausgegangen werden konnte, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach den Vorgaben des § 44

Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt sind, so dass ausweislich der erbrachten Artenschutzprüfung auch keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich wurden. Aus der Stellungnahme der Naturschutzverbände im Zuge der frühzeitigen Beteiligung (siehe unten) erfolgte der Hinweis auf Vorkommen von Zauneidechsen, so dass in Folge Vorkommen nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden konnten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Verstöße gegen §44 BNatSchG auszuschließen, wurden Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden bereits geeignete Maßnahmen für eine Vergrämung und Umsiedlung der Zauneidechse festgelegt und es wurde ein „Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG“ bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und die Ausnahmegenehmigung mit Nebenbestimmungen erteilt für die Vergrämung und Umsiedlung sowie für die potenzielle Tötung von Zauneidechsen im Rahmen von Bodenarbeiten.

Das im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ermittelte Biotopwertpunktdéfizit wird durch Kompensation nach den Maßgaben der Hessischen Kompensationsverordnung ausgeglichen. Um jedoch nicht zusätzlich landwirtschaftliche Flächen für den Ausgleich zu beanspruchen, wird der berechnete naturschutzrechtliche Ausgleich über Ökopunkte ausgeglichen und verbindlich im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Zur Würdigung des Gewässerschutzes wurde der Rechtsplan um Eintrag des Gewässerstrandstreifens in einem Abstand von 10 m zur Böschungsoberkante der Usa ergänzt. Die Böschungsoberkante wurde durch örtliches Aufmaß ermittelt.

Es wurde festgestellt, dass die Erschließung des Plangebietes als gesichert zu bewerten ist, da der nördlich angrenzende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ ausgehend von der Schwalheimer Straße bzw. dem Zubringer auf die B 3 und einem noch baulich umzusetzenden Kreisverkehrsplatz im Einmündungsbereich der beiden vorgenannten öffentlichen Straßen, eine Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche bis an den Geltungsbereich des plangegegenständlichen Bebauungsplanes festsetzt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurde der Umfang der genehmigungspflichtigen Veränderungen des Ursprungsgeländes festgesetzt und in der Begründung erläutert.

- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Schreiben vom 28.05.2020:

Nahezu wortgleich zur Stellungnahme des Wetteraukreises - Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (siehe unten) - wurden Anregungen und Hinweise zu Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege vorgetragen. Es wurde festgestellt, dass die Stadt und der Vorhabenträger Kenntnis über die vorhandenen Bodendenkmäler haben bereits in sehr enger Abstimmung mit dem FB 4 der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises sind. Da aktuell vom Vorhabenträger die Umsetzung der Altlastensanierung vorbereitet wird und vorgreiflich der Baumaßnahmen Eingriffe in den Boden vorgenommen werden müssen, finden Abstimmungsgespräche mit der betroffenen Denkmalpflege statt. Der Vorhabenträger hat Kenntnis darüber, dass Erdarbeiten nur von einer akkreditierten Fachfirma unter baubegleitender Aufsicht und Freigabe der Denkmalpflege erfolgen kann.

- Regionalverband FrankfurtRheinMain, Schreiben vom 10.06.2020:

Es wurde positiv zur Kenntnis genommen, dass ungeachtet der im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgesetzten „Sonderbaufläche – Sport und Einzelhandel, geplant“ der hier vorliegenden Planungsabsicht keine Belange entgegengebracht wurden. Es wurde alsdann mitgeteilt, dass eine Änderung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 in „Sonderbaufläche – Klinik, geplant“ erforderlich sei, damit der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Die Verbandskammer habe dazu bereits entsprechende Schritte eingeleitet.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde der Textteil A Nr. 7.1 f um verbindliche Festsetzungen zu Artenschutzmaßnahmen des Fledermausschutzes und zu Nisthilfen ergänzt.

- Hessen Mobil Straßen- Verkehrsmanagement, Schreiben vom 12.06.2020:

Es wurden Hinweise vorgetragen, diese wurden im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wurde der Rechtsplan um eine Bemaßung der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone ergänzt.

Der Textteil zum Bebauungsplan wurde in Teil C Nr. 4 um Hinweise zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone ergänzt. Den Anregungen eine Regelung zu Werbeanlagen wurde nicht gefolgt, da Werbeanlagen über den Bebauungsplan mit Ausnahme untergeordneter Hinweisschilder und Wegweiser sonst ausgeschlossen sind (vgl. Textteil zum Bebauungsplan, Teil B, Nr. 4). In Teil A Nr. 9.4 wurde im Hinblick auf den Immissionsschutz die Festsetzung ergänzt, dass keine Blendwirkung von Bauteilen wie z.B. durch Solaranlagen oder Beleuchtung unter anderem auf die angrenzende klassifizierte Straße (B 3) ausgehen darf.

Die Begründung wurde an entsprechenden Stellen jeweils angepasst.

- Polizeipräsidium Mittelhessen, Schreiben vom 08.06.2020:

Die vorgetragenen Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und es konnte festgestellt werden, dass diese bereits angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigt sind. Eine Anpassung des Planinhaltes war daher nicht erforderlich.

- Stadtwerke Bad Nauheim, Schreiben vom 05.06.2020:

Die vorgetragenen Hinweise zum Breitbandnetz / Glasfaserversorgung, zur Gasversorgung und zur Löschwasserbereitstellung wurden in der Begründung in Kap. 3.1.1 ergänzt. Im Textteil wurde in Teil C Nr. 3 der Hinweis zum Schutz von Versorgungsleitungen ergänzt.

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 14.05.2020:

Es wurden Hinweise zu vorhandenen Leitungen bzw. zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes gegeben. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und der Textteil demgemäß in Abschnitt C Nr. 3 (Schutz von Versorgungsleitungen) ergänzt.

- Anerkannte Verbände nach § 60 BNatSchG, Schreiben vom 12.06.2020:

Der Textteil wurde in Teil B Nr. 3 f um örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder ergänzt.

Die **förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit** fand in der Zeit vom 11. November 2020 bis einschließlich 14. Dezember 2020 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Von den **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2020 die Stellungnahmen eingeholt mit Fristsetzung bis zum 14.12.2020. Von den angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben 7 fristgerecht schriftliche Stellungnahmen abgegeben, 2 davon hatten weder Anregungen noch Hinweise vorgetragen. In 5 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, nach Einstellen in die Abwägung ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes:

- Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 15.12.2020:

Die vorgetragenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Zum Belang Hochwasserschutz wurden Anregungen vorgetragen, denen nach Einstellen in die Abwägung nicht gefolgt wurde. Es wurde vielmehr festgestellt, dass für das Plangebiet die Regelungen des § 78 WHG nicht anzuwenden sind, da es sich in diesem Sinne nicht um ein „neues“ Baugebiet handelt, welches einer erstmaligen Bebauung zugeführt werden soll. Aufgrund der vormaligen baulichen Nutzungen ist das Plangebiet als bereits bebaut im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes einzustufen. Nach Rücksprache der Stadt Bad Nauheim beim Regierungspräsidium Darmstadt konnte sich die hier betreffende Fachstelle Oberflächengewässer dem vorgetragenen Sachverhalt anschließen und hat mit Schreiben vom 23.12.2020 folgende konkretisierende Stellungnahme abgegeben:

„Unter Zugrundelegung Ihrer Argumentation habe ich den Vorgang noch einmal eingehend geprüft und bin zu dem Ergebnis gekommen, dass die Einschätzung, dass es sich im konkreten Einzelfall nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Sinne § 78 Abs. 1 WHG handelt, akzeptiert werden kann. Es bleibt insoweit dann nur, dass der Vorhabenträger wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG für das konkrete Bauvorhaben bedarf.

Bei meiner nun erfolgten Neubewertung berücksichtige ich (über die Tatsache hinaus, dass das Grundstück inzwischen voraussichtlich weitgehend hochwasserfrei ist) die offensichtliche frühere Befestigung und Nutzung als Lager eines sehr großen Anteils der Fläche sowie die im Norden angesiedelte Halle und dort anschließende gewerbliche Nutzung. Ich weise jedoch darauf hin, dass ich entgegen Ihrer Darstellung unten sehr wohl einen deutlichen qualitativen Unterschied zum benachbarten „Stollgelände“ sehe, wo mehr als nur ein Gebäude und zudem ein weit umspannenderes gewerbliches Umfeld das einschlägige Grundstück prägen bzw. geprägt haben.

Die Begründung wurde auf Seite 51 (Kapitel 3.3.2) redaktionell berichtigt und der letzte Absatz gestrichen welcher darstellte, dass das Plangebiet außerhalb des Abflussgebietes liege und somit als hochwasserfrei zu bewerten sei, was aus der Sicht der Anregungsträgerin fachlich nicht korrekt wäre.

Die Begründung wurde ferner auf Seite 45 (Kapitel 3.2.6) redaktionell berichtigt, indem bei den Verkehrslärmeinwirkungen der Verweis auf die TA-Lärm gestrichen und statt dessen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 abgestellt wurde; die Zusammenfassung der Verkehrslärmeinwirkungen wurde anhand der gutachterlichen Aussagen zu [3] aktualisiert.

- Wetteraukreis, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 09.12.2020:

Die Festsetzung Nr. 7.1.4 in Teil A zur Anlage einer naturnahen Wiese wurde um die Angabe der Pflege- und Nutzungsintensität konkretisiert. Ferner wurde eine redaktionelle Ergänzung im Hinblick auf den Unterhalt und die Pflege der Ersatzhabitate aufgenommen und ein Hinweis auf die bestehende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung. Das der Ausnahmegenehmigung zugrunde gelegte Maßnahmenkonzept (NaturProfil Dipl.-Ing. M. Schaefer, 21.07.2020) wurde als Anlage [4] der Begründung beigelegt.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde angepasst, jedoch wurden in der bestehenden Bilanz die von der Baumkrone überdeckten Flächen bereits berücksichtigt und den zur Berechnung angewandten Pflanzqualitäten die passenden Angaben aus den Planunterlagen zugrunde gelegt. Eine rechnerische Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde daher nicht notwendig, lediglich zur besseren Verständlichkeit wurde die durch den Nutzungstyp 04.110 überschirmte Fläche als abzüglicher Korrekturwert der Flächengrößen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eingefügt.

- Wetteraukreis, Agrarfachaufgaben, Schreiben vom 09.12.2020:
Aus der Pflanzliste im Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 7.4 wurden die Arten Pfaffenhütchen und Traubenkirsche ersatzlos gestrichen.
- Wetteraukreis, Bauordnung, Schreiben vom 09.12.2020:
Die Begründung wurde in Kapitel 5.4 um die Erläuterung der im Planteil verwandten Kennzeichnung für die „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ redaktionell ergänzt.
- Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main, Bauordnung, Schreiben vom 11.12.2020:
Die Begründung wurde in Kapitel 2.1 redaktionell konkretisiert um die Erläuterung, dass im Zuge der Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplanes die Darstellung in „Sonderbaufläche – Klinik, geplant“ erfolgt.
Auch aufgrund der Anregungen des Regionalverbandes wurde eine redaktionelle Ergänzung des Textteils in Teil A, Nr. 7.1.4 vorgenommen durch Aufnahme eines Hinweises auf die bestehende naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung. Das der Ausnahmegenehmigung zugrunde gelegte Maßnahmenkonzept (NaturProfil Dipl.-Ing. M. Schaefer, 21.07.2020) wurde als Anlage [4] der Begründung beigelegt.
- Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement, Schreiben vom 14.12.2020:
Der Textteil zum Bebauungsplan wurde in Teil A, Nr. 3.3 durch den Zusatz „mit Ausnahme innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bauverbotszone“ redaktionell konkretisiert, so dass die zugelassene Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Überdachungen nur außerhalb der Bauverbotszone erfolgt.
Ferner wurde der Textteil des Bebauungsplanes in Teil A um eine ergänzende Festsetzung Nr. 6.3 erweitert, nach der die in den vorstehenden Festsetzungen Nr.6.1 und 6.2 zugelassenen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht für die im Planteil gekennzeichnete Bauverbotszone gelten.
In der Begründung wurde in Kapitel 3.1.1 der Hinweis ergänzt zum möglichen Vorhandensein einer privaten Entwässerungsleitung innerhalb des Plangebietes.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die äußere technische wie auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über bereits bestehende öffentliche Verkehrswege vorgegeben.

Im Norden mit einigem räumlichen Abstand zum Vorhabensgebiet verläuft die Schwalheimer Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße und Ost-West-Verbindung zwischen der westlich verlaufenden Friedberger Straße und der im Osten gelegenen Frankfurter Landstraße. Im Osten befindet sich ebenfalls die Bundesstraße 3 als überörtliche Verbindungsstraße.

Im Nordosten erfolgt die verkehrliche Anbindung von der Schwalheimer Straße zur B 3 über einen eigenständigen Verbindungsarm, der im Anknüpfungspunkt an der Schwalheimer Straße durch den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes ertüchtigt werden soll. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Kreisverkehrsplatzes wurden mit der Herbeiführung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ geschaffen.



Abbildung 6 Luftbild (Quelle: Geoportal Hessen © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation) mit Plandarstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ (oben) und plangegenständlichem VEP Nr. 69 „Klinik an der Usa“ (unten)

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

▪ Strom-, Breitband-, Gas- und Wasserversorgung:

Gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Bad Nauheim vom 05.06.2020 im Zuge der erfolgten frühzeitigen Beteiligung bestehen grundsätzlich keine Bedenken in Bezug auf die Strom-/ Breitband sowie Gas-/ Wasserversorgung.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge privater Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer gewährleistet. Eine Mittelspannungsleitung 20kV verläuft entlang der Usa und des nordöstlichen Plangebietsrandes. Zur Versorgung des Vorhabens ist eine eigene Trafostation geplant, die als solche in den Festsetzungsgehalt aufgenommen wurde.

Die Breitband-Versorgung ist über das Glasfasernetz der Stadtwerke sichergestellt.

Eine Gasleitung verläuft entlang des nordöstlichen Plangebietsrandes. Ob und inwieweit die künftige Versorgung des Vorhabens mit Gas erfolgt, ist zum derzeitigen Planstand noch nicht abschließend entschieden. Es wird daher festgestellt, dass die Gasversorgung des Vorhabens grundsätzlich möglich ist und ein Anschluss im Bedarfsfall hergestellt werden kann. Dazu wäre abhängig von der benötigten Leistung ein Netzausbau oder die Errichtung einer technischen Einrichtung zur Gasversorgung erforderlich.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz möglich. Neben der Trinkwasserversorgung ist auch die Löschwasserbereitstellung über das städtische Wasserversorgungsnetz zu gewährleisten.

▪ Löschwasserversorgung / Brandschutz:

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs im Sinne des § 3 Abs. 4 des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, entsprechend der geplanten baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung für den Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h (1.600 l/min) auf die Dauer von zwei Stunden Löschzeit und einem Fließdruck im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten von mindestens 1,5 bar zu gewährleisten. Im Plangebiet kann nach Auskunft der Stadtwerke für den Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über die umliegenden Hydranten eine Löschwassermenge von 96 m³/h = 1.600 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar bereitgestellt werden. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist demzufolge gesichert.

Kann die so geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden oder ist aufgrund des erhöhten Sach- und Personenrisiko ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwassermehrbedarf für den objektbezogenen Brandschutz zu erbringen, so ist der benötigte Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, wie z. B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern, hier der Usa, sicherzustellen. Für den objektbezogenen Brandschutz können die Zustandsstörer dazu verpflichtet werden, eine ausreichende Löschwasserversorgung auf eigene Kosten sicherzustellen.

Hydranten: Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Unterflur- nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regel-werk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten. Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Im Rahmen der Baueingabe ist mit der Fachstelle Brandschutz beim Wetteraukreis bzw. der örtlichen Feuerwehr objektbezogen zu klären, ob die im Bereich der Bauvorhaben vorhandenen Hydranten ausreichend sind und ob zusätzliche Maßnahmen zum Objektschutz erfolgen müssen.

Straßen: Straßen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

▪ Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet wird durch einen vorhandenen Regenwasserkanal durchquert, der von Osten in das Plangebiet eindringt und im Süden des Plangebietes in die Usa einleitet. Parallel des Gewässerlaufes der Usa, innerhalb des Plangebiets, verlaufen zwei Schmutzwasserkanäle.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung teilte ferner HessenMobil in seiner Stellungnahme vom 14.12.2020 mit, dass nach erfolgtem Abgleich mit den Planfeststellungsunterlagen der B3a festgestellt werden konnte, dass der in der Örtlichkeit angenommene Verlauf einer unterirdischen Entwässerungsleitung sich nicht mit dem Planfestgestellten deckt. Nach der Auffassung von HessenMobil sei die in den Planfeststellungsunterlagen mit Nr.121 gekennzeichnete Leitung eine Privatleitung einer benachbarten Firma. Die Leitung, die der Entwässerung der B3a diene (Ifd. Nr. 122 der Planfeststellungsunterlagen) liege nicht im Bereich der Rampe der B3a, aber innerhalb der zur Überbauung anstehenden Bereichen der Salus Klinik an anderer Stelle, so dass auch hier davon ausgegangen werden müsse, dass die Leitung im Zuge der baulichen Umsetzung des Vorhabens ebenfalls umzuverlegen sei. Bei erforderlicher Umverlegung dieser Leitung sind die Kosten (einschließlich der Ablöse für den längeren Verlauf) vom Zustandsstörer zu übernehmen, eine entsprechende Vereinbarung wäre im Durchführungsvertrag zu führen oder entsprechend vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und Hessen Mobil zu regeln. In der nachfolgenden Abbildung sind die Leitungsverläufe aus dem Planfeststellungsverfahren dargestellt.

Nach Auskunft der Abt. Arbeitsschutz und Umwelt beim Regierungspräsidium Darmstadt ist das Plangebiet noch nicht in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) aus dem Jahr 2009 für das Einzugsgebiet der Kläranlage Bad Nauheim erfasst, ebenso nicht in der neu vorgelegten „SMUSI 2020 - Vorabversion“. In diesem Sinne ist das Plangebiet noch in die „SMUSI 2020“ Berechnung mit aufzunehmen.

Der Schmutzwasseranschluss des Vorhabens erfolgt an die am Plangebiet bereits anliegenden Kanalleitungen.



Abbildung 7 Auszug aus den Unterlagen zur Planfeststellung der B 38a
(Quelle: HessenMobil)

Das Niederschlagswasser hingegen wird gesondert gesammelt und gedrosselt der Usa zugeführt. Dazu ist geplant, den vorhandenen Regenwasserkanal in einem Teilabschnitt innerhalb des Plangebietes zu verlegen, da Bauvorhaben hierdurch behindert würden. Mit der Verlegung des Sammelkanals soll auch der Anschluss der gebietsinternen Niederschlagswassersammelleitungen erfolgen, so dass sämtliches Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet einer gesonderten Bewirtschaftung durch Ableitung in die Usa zugeführt wird. Zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls aus dem Plangebiet sollen die privaten Stellplätze gemäß der Textfestsetzung in Teil B, Nr. 3 mit einem versickerungsfähigen Untergrund und Oberflächenbelag hergestellt werden. Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dieser Maßgabe wird hiermit gefolgt.

Die bestehende Mischwasserkanalisation und somit der Kläranlage wird hiermit nicht zusätzlich durch das Einleiten von Niederschlagswasser belastet. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist erlaubnispflichtig.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Schwalheimer Straße erschlossen. Von dort ausgehend verläuft im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes Schwalheimer Straße / Zubringer zur B 3, nach Süden eine – ebenfalls geplante – öffentliche Straßenverkehrsfläche, die an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des plangegegenständlichen Bebauungsplanes endet. Das Baurecht für den geplanten Kreisverkehrsplatz als auch die geplante, nach Süden verlaufende Anbindungsstraße für das plangegegenständliche Vorhabengebiet, wurden durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ geschaffen (siehe dazu Kap. 2.3). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ ist anstelle der bestehenden Einmündung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3 ein Kreisverkehrsplatz geplant, an dem das geplante Einzelhandelsareal (Planbestandteil des VEP Nr. 42) direkt angebunden wird sowie auch die Weiterführung bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze des plangegegenständlichen Bebauungsplanes gesichert ist.

Vor dem Hintergrund der bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes aus der Sicht der Plangeberin als gesichert gilt.

Im Rahmen eines Leistungsfähigkeitsnachweises wurde bereits die Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik berücksichtigt. Die geplante Verkehrsführung und Anbindung des Vorhabens wurde auf der Grundlage des Leistungsfähigkeitsnachweises mit der Stadt Bad Nauheim und Hessen-Mobil im Vorfeld abgestimmt. Eine weitergehende Durchbindung der geplanten Verkehrsanbindung nach Süden über das Vorhabensgebiet hinaus ist nicht vorgesehen die Erschließung des Plangebietes endet dort.

Über die Bushaltestelle „Gradierwerk“ an der Schwalheimer Straße ist das Areal fußläufig an den ÖPNV angebunden (rund 10 Minuten Fußweg). Mit dem Bus FB-14 oder FB-70 ist man in 8 bis 15 Minuten am Bahnhof in Bad Nauheim. Mit dem Bus und Umstieg in die Regional- oder S-Bahn ist man in etwas mehr als einer Stunde am Frankfurter Hauptbahnhof.

3.2 Umweltschützende Belange

3.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie). Die Umsetzung der



Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind.

Der Begründung ist ein gesonderter Umweltbericht beigelegt, der die Schutzziele ermittelt und bewertet. Aus dem Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen. Nachfolgend wird eine kurze Zusammenfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planungsabsicht auf die Schutzziele vorgestellt. Maßgeblich für die Bewertung ist hierbei der Umstand, dass ein Teilbereich des Plangebietes als Altlast gekennzeichnet ist und überdies bodendenkmalrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

3.2.2 Fachziele des Umweltschutzes und Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel. Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung wird diesem Grundsatz weitgehend entsprochen. Das Plangebiet ist zu einem großen Anteil bereits anthropogen vorbelastet. Im westlichen Teil befindet sich eine aufgelassene Ablagerungsfläche, die als altlastenverdächtige Fläche erfasst ist. Im Zuge von Untergrunduntersuchungen wurden hier Belastungen im Boden und Grundwasser nachgewiesen. Mit der Umsetzung des Vorhabens werden die Bodenbelastungen saniert und eine nachhaltige Verbesserung der örtlichen Gegebenheiten herbeigeführt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche als „Außenbereich, der in den Innenbereich hineinragt“ anzusprechen. Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Siedlung umgeben und auch hierdurch bereits deutlichen Vorbelastungen ausgesetzt.

Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht:

Das vorliegende Plangebiet liegt gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden (Internet-Link: <http://natureg.hessen.de>) außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, demnach

sind Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) nicht unmittelbar von der Planungsabsicht betroffen.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 13 HAG BNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor. Weitere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

3.2.3 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die Ausführungen beruhen auf den Ergebnissen des Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Ausführliche Erläuterungen sind an dortiger Stelle zu entnehmen.

Aufgrund der Beurteilung des derzeitigen Umweltzustandes können weitergehend Eingriffe in diesen Zustand beschrieben und bewertet werden, die ursächlich von dem geplanten Vorhaben ausgehen. Eingriffe sind nach BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Unter Naturhaushalt ist insbesondere das Wirkungsgefüge von Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tieren in seinen räumlich abgrenzbaren Teilen zu verstehen.

Mit dem Begriff der Leistungsfähigkeit soll sichergestellt werden, dass die den Standort prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftliche Strukturen erhalten bleiben. Demzufolge liegt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vor, wenn für die angeführten Schutzgüter Störungen ihrer Funktion zu erwarten sind. Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die nachteilige Veränderung des gegenwärtigen Zustands von Natur und Landschaft im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein beachtliches Gewicht haben und zumindest auf einige Zeit wirksam sind.

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe liegt mit Umsetzung des Vorhabens ein Eingriff in den Naturhaushalt vor, da z. B. durch die Festsetzung überbaubarer Fläche in ihrer Summe als auch die Festsetzung von Wege- und Parkplatzflächen eine bisher nicht gegebene Bodenversiegelung ermöglicht wird und dadurch bedingt die natürlichen Bodenfunktionen gestört werden. Den Eingriffen steht der adäquate naturschutzrechtliche Ausgleich gegenüber. Aus der schutzgutbezogenen Gegenüberstellung von Bestand und Planung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach der Hessischen Kompensationsverordnung wird ersichtlich, dass eine gleichartige Wiederherstellung der Funktionen des Naturhaushalts für nahezu alle Schutzgüter nicht möglich ist. Eine Ausnahme bildet hier das Schutzgut Boden, da mit der Umsetzung des plangegenständlichen Vorhabens die Sanierung der vorhandenen Altlasten und Bodenverunreinigungen im westlichen Teilbereich der ehemaligen Ablagerungsfläche einhergeht. In diesem Sinne ist im Hinblick auf die Bodenqualität und die Wirkungspfade Boden-Grundwasser eine Verbesserung des status-quo zu erwarten.

Insgesamt werden die Eingriffe in die Funktionen des Naturhaushalts durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich gleichwertig ersetzt und gelten damit als vollständig kompensiert. Der Eingriff ist damit zulässig.

▪ Schutzgutbetrachtung Mensch und seine Gesundheit:

Naherholung: Der am westlichen Plangebietsrand entlang der Usa verlaufende öffentliche Weg wird teilweise im Rahmen der Naherholung genutzt. Der Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung haben nur geringe Bedeutung für Freiraum- oder Erholungsnutzungen. Der Uferweg wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ berührt. Eine Aufwertung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer erfährt der status quo durch den geplanten Neubau einer Brücke über die Usa, die im Nordwesten des hier vorliegenden Plangebietes an der Schnittlinie zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 bereits bauplanungsrechtlich gesichert ist.

Der Erholungswert des Grünzugs an der Usa wird als Bestandssituation wertend nur gering beeinträchtigt. Die optische Wirkung der geplanten Bebauung im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens ist für das ortsnahe Naturerleben vom Wanderweg entlang der Usa trotz der Anordnung der Gebäude aufgrund der geringer zulässigen Gebäudehöhe und der Anpassung an die Topografie nicht erheblich.

Feinstäube: Durch die erhebliche Verkehrsbelastung auf der Schwalheimer Straße und der nahe gelegenen B 3 werden verkehrsbedingte Feinstäube in das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungslagen eingetragen. Direkte Beeinträchtigungen des Menschen durch Lärm, Erschütterungen oder durch die vorhandenen Altlasten sind unwahrscheinlich.

Die Ausbreitung von Feinstäuben in das Plangebiet ist aus Gründen der Topografie in nur geringem Maße zu erwarten. Gesundheitliche Auswirkungen auf Beschäftigte oder Patienten, die sich vor allem im Innenbereich der Gebäude aufhalten, sind somit unwahrscheinlich. Eine Verschlechterung des Zustandes durch die Planverwirklichung ist nicht zu erwarten.

Lärm: Die auf das Vorhaben prognostisch einwirkenden Lärmimmissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage des Planentwurfes beurteilt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung geeigneter Maßnahmen, wie z. B. passive Schallschutzmaßnahmen, keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen auf das Bauvorhaben einwirken und die geplante Nutzung nicht nachteilig beeinflusst wird.

Erschütterung: Das Plangebiet liegt durch die Schwalheimer Straße und die nahe gelegene Bundesstraße 3 sowie durch die Usa und die nach Süden anschließenden Freiflächen in abgeschirmter Lage. Die nächstgelegene Gewerbebebauung ist in ausreichender Entfernung. Es wird nicht erwartet, dass sich die vom im Norden

benachbarten Einzelhandelszentrum andienenden Wirtschafts- und Kundenverkehr ausgehenden Erschütterungen über das Plangebiet hinweg ausbreiten.

Altlasten: Da das Gelände im Rahmen des geplanten Bauvorhabens überbaut werden und zuvor eine Sanierung vorhandener Bodenverunreinigungen erfolgen soll, hat der Wirkungspfad Boden - Mensch keine Bedeutung.

▪ Schutzgutbetrachtung Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz:

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch Geländebegehung im Mai 2017 sowie im Juli 2020 erfasst und sind im Bestandsplan des Umweltberichts dargestellt. Es konnten keine geschützten bzw. in der Roten Liste Hessen geführten Pflanzenarten festgestellt werden.



Abbildung 8 Foto links: der in 2017 noch genutzte Lagerplatz im Westen des Plangebietes mit überwiegend vegetationslosen Flächen und dem Lagergebäude;
Foto rechts: beräumte Lagerfläche im Juli 2020, das Lagergebäude ist zwischenzeitlich abgebrochen worden

Zur Ermittlung artenschutzrelevanter Arten wurde im August 2020 eine gesonderte „Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG“ ([1] NaturProfil, Dipl.-Ing. M. Schaefer, Friedberg) erarbeitet und als Anlage der Begründung beigelegt. Ferner wurde für ein erhobenes Vorkommen der Zauneidechse in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahme festgelegt, es wird dahingehend auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel „Artenschutz“, Kap. 3.2.4 verwiesen.

Für die Avifauna wertvolle Strukturen (potentielle Bruthabitate) stellen vor allem die Feldgehölze und Gebüsche sowie die angrenzenden Ufergehölze im westlichen Anschluss an das Plangebiet unmittelbar entlang der Usa dar. Für Fledermausarten bilden die Gehölzränder kleinräumige Zwischenjagdreviere und direkt entlang des Gewässerverlaufs der Usa einen potenziellen Flug-

korridor auf dem Weg zwischen den Quartieren und ausgedehnten außerörtlichen Nahrungshabitaten. Potentielle Quartiersfunktionen der einstigen Lagerhalle innerhalb des Plangebietes sind mit deren Niederlegung nunmehr entfallen.

Ein Vorkommen des Feldhamsters ist wenig wahrscheinlich, da es sich um weitgehend durch die Usa, die B 3 sowie die umgebenden Siedlungsflächen von den ausgedehnten Feldfluren isolierte Ackerflächen handelt. Ebenso kann das Auftreten von Wildkatze und Haselmaus im Planungsgebiet und seiner Umgebung aufgrund der vorgenannten Störeinflüsse hinreichend gesichert ausgeschlossen werden.

▪ Schutzgutbetrachtung Boden:

Nach der geologischen Karte Hessen (1:25.000 Blatt Friedberg) haben sich im Plangebiet aus den von einer dünnen Lösschicht überlagerten Terrassensedimenten als Boden Parabraunerden mit Übergängen zu Braunerden entwickelt. Für die Ackerflächen im östlichen Teil des Gebiets ist von guter Ackereignung und einem hohen Ertragspotenzial auszugehen. Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenziell Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Im westlichen Teilbereich wurden vormals Ablagerungen und Verfüllungen vorgenommen, so dass das Gebiet als altlastenverdächtige Fläche eingestuft ist. Im übrigen Teil des Plangebietes ist eine ackerbauliche Nutzung prägend.

Bei Plandurchführung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und somit latent zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Diesem zusätzlichen Beeinträchtigungspotential durch Neuversiegelung stehen jedoch faktische Bodenverbesserungsmaßnahmen im Bereich der Ablagerungsfläche gegenüber, welchen in der Gesamtbetrachtung der eindeutige Vorrang eingeräumt werden.

Der reale Zustand des Schutzguts „Boden“ wird gewichtig durch die vorhandenen Bodenverunreinigungen und Altlasten verursacht, da derzeit eine latente Gefährdung durch das Einwirken von Niederschlagswasser, welches im Boden versickert (Wirkungspfad Boden – Grundwasser), nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Für die Umsetzung des VEP bedeutet dies im weiteren Sinne dann auch, dass anfallendes Niederschlagswasser in diesem Bereich nicht versickert und somit durch Verzicht auf hierfür geeignete Planfestsetzungen keine Verbesserung der Bestandsbeurteilung des Schutzgutes „Wasser“ in diesem Teil der Fläche erreicht werden kann. Eine faktische und nachhaltige Verbesserung der örtlich vorhandenen Bodenbelastung kann mit Umsetzung des Vorhabens erreicht werden, indem zunächst vorab belastetes Bodenmaterial ausgekoffert und gesondert entsorgt wird. In diesem Sinne tritt kraft des Faktischen eine Verbesserung des Status quo ein und eine deutliche Aufwertung der Bodenqualität und des Schutzgutes „Boden“.

Nicht belasteter Boden, der im Zuge der Baumaßnahme abgetragen wird, muss entsprechend § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Ort oder an anderer Stelle wiederverwendet werden. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden dem Naturhaushalt unter den versiegelten Flächen vollständig entzogen.

▪ Schutzgutbetrachtung Wasser:

Nach der Gewässerstrukturgütekarte Hessen wird die Usa im Planungsabschnitt als „stark verändert“ bzw. im südlichen Teil als „sehr stark verändert“ eingestuft.

Im Rechtsplan werden die Anforderungen des Gewässerrandstreifens der Usa (ab Böschungsoberkante 10 m landseits) gewürdigt. Die Böschungsoberkante wurde durch ein örtliches Aufmaß ermittelt. Innerhalb des freizuhaltenden Gewässerrandstreifens befindet sich vorwiegend der fließgewässerbegleitende Gehölzbestand sowie der öffentliche Fußweg entlang der Usa. Das Plangebiet selbst wird nur randlich innerhalb einer festgesetzten Gehölzerhaltungsfläche betroffen.

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa. Der Überschwemmungsbereich (HQ 100 Linie) tangiert das Plangebiet im Westen.

Es ist davon auszugehen, dass der Usa-Wasserspiegel mit dem Grundwasserspiegel korrespondiert. Durch die unmittelbare Lage des Vorhabengebiets an der Usa ist daher nicht auszuschließen, dass Baugrundsohlen der zukünftigen Gebäude im Grundwasser liegen. Vorliegende Ergebnisse von Grundwasserstandsmessungen deuten darauf hin und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erlaubnispflichtige Benutzungstatbestände gem. § 9 WHG betroffen sind. Im Rahmen der Bauleitplanung sind das diesbezügliche Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen und zu erläutern. In diesem Sinne wurde vom Vorhabenträger eine baugrundtechnische Bewertung vorgelegt (Gutachten Baugrund und Gründung [2]). Hiernach wurden Grundwasserstände um 137,0 m NN im Bereich der näher an der Usa liegenden Bohrungen bzw. 138,2 m NN im Bereich der nördlichen Zufahrt. Als Bemessungswasserstand wird nach [2] 139,0 m NN empfohlen. Da mit der Umsetzung des Vorhabens grundlegende Geländemodellierungen durch Abgrabungen und Auffüllungen einhergehen, sind die Baugrundsohlen der geplanten Gebäude oberhalb des empfohlenen Bemessungsgrundwasserspiegels, sodass Maßnahmen zur Grundwasserhaltung nicht zu erwarten sind (vgl. dazu [2]).

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. Die Kennzeichnung ist im Rechtsplan erfolgt.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Derzeit besteht der überwiegende Teil der Fläche im Plangebiet aus offenen, versickerungsfähigen (Vegetations-) Flächen, auf denen Niederschlagswasser vom



Boden aufgenommen und - in unterschiedlicher Intensität - gefiltert und gespeichert werden oder versickern kann. In der interaktiven Umweltprüfung (WebSUP, Regionalverband FrankfurtRheinMain) und im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird der südwestliche Teil des Plangebiets als Bereich hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers dargestellt, der überwiegende Teil des Gebiets wird als Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung eingestuft.

Nach [2] liegen im Hinblick auf eine Versickerung von Oberflächenwasser im Osten vergleichsweise günstige, im Westen eher ungünstige Verhältnisse vor. Der im Osten oberflächennah und im Westen in unterschiedlichen Tiefen ab rd. 2,0 m bis 4,0 m anstehende schluffige Kiessand weist eine ausreichende Durchlässigkeit auf. Die Versickerung in Auffüllungen ist in der Regel nicht zulässig, eine Versickerung in den überwiegend im Westen unterhalb der Auffüllungen vorhandenen Auelehm- bzw. Lößlehmschichten ist aufgrund der Durchlässigkeit nach [2] nicht zu empfehlen. Nach Angaben des DVWK-Arbeitsblattes A 138 soll die Mächtigkeit des Sicker-raums bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand ≥ 1 m betragen.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden vorhandene Bodenverunreinigungen und Altlasten als latentes Gefährdungspotential für das Grundwasser beseitigt.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Im Hinblick auf die teilweise nur bedingte Eignung des Untergrundes zur Niederschlagswasserversickerung soll das anfallende Niederschlagswasser in die Usa abgeleitet werden.

▪ Schutzgutbetrachtung Klima / Luft:

In der interaktiven Umweltprüfung (WebSUP, Regionalverband FrankfurtRheinMain) wird der zentrale bis nordwestliche Teil des Gebiets als "Gebiet mit hoher Wärmebelastung" dargestellt. Einem kleinen Teilbereich am südöstlichen Rand wird eine hohe Relevanz für den Kaltluftaushalt attestiert.

Das Plangebiet wird an seinem östlichen Rand von der Bundesstraße 3 und im Norden von der Verbindungsstraße zwischen Schwalheimer Straße und B 3 mit jeweils relativ hoher Verkehrsbelastung tangiert. Die an diese Straßen grenzenden Randbereiche des Gebiets sind somit deutlichen von diesem Verkehr ausgehenden Schadstoff- und Lärmemissionen ausgesetzt.

Das Planvorhaben liegt im Bereich der mit der Usa verlaufenden Luftleitbahn, welche für die Belüftung des südlichen Stadtgebietes von hoher Bedeutung ist. Insbesondere bei schwachwindigen Strahlungswetterlagen unterstützt der nächtliche Kalt- und Frischluftabfluss entlang des Grünzugs die Abkühlung des aufgewärmten städtischen Raums und führt dem südlichen Stadtgebiet sauerstoffangereicherte Frischluft zu.

Der Luftabfluss aus dem Außenbereich entlang der Leitbahn im Bereich der Usa bleibt mit den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen, da die Abflussbahnen hierdurch nicht gestört werden. Lufthygienisch betrachtet ist die geplante Gebäudeanordnung im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorteilhaft, denn ein Abfluss von Emissionen aus dem östlichen Bereich der durch das starke Verkehrsaufkommen erheblich belasteten Verkehrswege (B 3, Frankfurter Landstraße) wird durch das Plangebiet und die geplanten Gebäuderiegel verhindert oder wenigstens unterbrochen. Daher werden durch die Bebauung auch durchaus positive Effekte gesehen, denn ein Abfluss dieser Emissionen bei Inversionswetterlagen in das südliche Stadtgebiet wird somit verhindert.

Die Errichtung von Gebäuden und der Bau von Wegen und Parkplätzen führen zu Aufheizungseffekten, da zum einen die dunklen Oberflächen das Sonnenlicht deutlich stärker absorbieren als Vegetationsbestände und zum anderen der schnelle Abfluss von Niederschlagswasser die kühlende Wirkung der Verdunstung stark verringert. Zur Minimierung und zum Ausgleich der lokalklimatischen Aufheizung, die durch eine Mehrung versiegelter Flächen hervorgerufen wird, geeignete Maßnahmen, wie Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf der Stellplatzanlage und die extensive Begrünung eines Teils der Dachfläche vor.

▪ Schutzgutbetrachtung Landschaft:

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist entsprechend seiner Lage in einer Siedlungsrandzone, seiner Topografie und der vorhandenen Nutzungsstrukturen deutlich anthropogen vorgeprägt und durch siedlungstypische Störeinflüsse belastet. Beim Blick in Richtung Südosten vermitteln die weiträumigen, stellenweise durch Gehölze unterbrochenen Ackerflächen das Bild einer mäßig intensiv genutzten Kulturlandschaft. Die Staudenfluren und Gehölzbestände im südlichen Teil des Lagerplatzes mit dem Übergang zur Usa erwecken den Eindruck von naturnaher Landschaft. In deutlichem Kontrast dazu stehen das Umfeld des aufgelassenen Lagerplatzes mit asphaltierten und geschotterten Flächen und in naher Entfernung die vorhandene Bebauung.

Die Umsetzung der gegenständlichen Planung verändert die Stadtlandschaft nur unwesentlich, da mit der geplanten Bebauung eine „Außenbereichslücke“ innerhalb eines sonst von Siedlung umgebenen Bereiches vollzogen wird. Mit der vorgesehenen Bebauung wird die derzeit unbebaute Fläche zu einem klar definierten Raum, der sich in die benachbarten Stadtstrukturen gut einfügt. Das Vorhaben besitzt wegen der gestaffelt angepassten zulässigen Gebäudehöhen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Erholungslandschaft am Grünzug der Usa. Die optische Wirkung der geplanten Bebauung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für das ortsnahe Naturerleben vom Fußweg entlang der Usa trotz der Häufung der Gebäude durch dessen geringe Höhe wenig störungsrelevant.

▪ Schutzgutbetrachtung Kultur- und Sachgüter:

Innerhalb des Plangebiets und in dessen Umfeld ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Zahlreiche Kulturdenkmäler von der Jungsteinzeit bis in die Eisenzeit sind bekannt und es wurde im Vorfeld der Bauleitplanung im Jahr 2017 eine geophysikalische Prospektion in Teilbereichen des Plangebietes durchgeführt. Aus den Ergebnissen der Untersuchung geht hervor, dass mit zahlreichen archäologischen Strukturen zu rechnen ist. Es wird daher festgelegt, durch eine gezielte baubegleitende archäologische Untersuchung die Belange des Bodendenkmalschutzes zu würdigen. Eine entsprechende Vereinbarung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Alle damit einhergehenden Maßnahmen und Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Vorkommen von Sachgütern im Plangebiet sind nicht bekannt.

▪ Zusammenfassende Bewertung:

Die Ergebnisse der schutzgutbezogenen Beschreibungen und Bewertung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets besteht bisher aus unterschiedlichen Vegetationsflächen, der Anteil der überbauten, voll versiegelten oder mit Schotter befestigten vegetationslosen Flächen ist gering. Dementsprechend weist der weit überwiegende Teil des Gebiets im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz mittlere Wertigkeiten auf. Als Bereiche mittlerer bis höherer Wertigkeit in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz sind die vorhandenen Gehölzbestände im südlichen Randbereich des Lagerplatzes und entlang des Weges an der Usa sowie zwischen den Ackerflächen zu werten.

Im Wirkraum des Vorhabens ist von einem Vorkommen von Fledermausarten als geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszugehen, für die das Planungsgebiet als Teil ausgedehnter Jagdreviere dient, jedoch nur in geringem Umfang potentielle Quartiere bereithält. Potenzielle Quartiere bestanden in erster Linie an der zwischenzeitlich abgerissenen Lagerhalle als Tagesschlafplätze in Form von Spalten und Hohlräumen, diese wurden jedoch bis dahin nicht durch Fledermäuse genutzt.

Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommen nachweislich oder potenziell verschiedene Vogelarten als Brutvögel vor, die die Gehölzbestände innerhalb des Planungsgebietes und im näheren Umfeld als Brutstandort nutzen können. Die Offenlandflächen bilden Nahrungshabitate, allerdings ohne essentielle Bedeutung. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld und im späteren Klinikareal kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich.



Bei der zwischenzeitlich abgerissenen Lagerhalle waren zwar potenzielle Niststätten vorhanden, es konnte aber kein tatsächlicher Besatz durch gebäudebrütende Vogelarten festgestellt werden.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Vogelarten einerseits und des zeitlich und räumlich begrenzten Umfangs der Baumaßnahmen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen. Wie die artenschutzrechtliche Untersuchung [1] aufzeigt muss jedoch von einem Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich ausgegangen werden. Der Gutachter geht jedoch davon aus, dass es sich um eine kleine reproduktive Population handelt. Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen sind Vermeidungs- bzw. Vergrämungsmaßnahmen erforderlich. Konkrete Maßnahmen wurden mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zwischenzeitlich abgestimmt und es konnten außerhalb der Eingriffsflächen im Osten Auffang-/ Ersatzhabitate als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme hergestellt werden.

Bau- oder betriebsbedingte Störeffekte sind zeitlich begrenzt bzw. im artenschutzrechtlichen Sinne unerheblich.

Die artenschutzrechtliche Prüfung [1] kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen mit der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Eine gewisse Bedeutung und Qualität für die landschaftsbezogene Erholung und das Landschaftsbild haben die Gehölzbestände im Süden des Plangebiets und entlang der Usa. Daher kann hierfür eine Bedeutung für diese Schutzgüter attestiert werden.

Nennenswerte Wechselwirkungen wurden schutzgutbezogen bereits zu den einzelnen Schutzgütern aufgezeigt. Von besonderer, über das Plangebiet hinausreichender Bedeutung sind die Wechselwirkungen, die im Zusammenhang mit der Usa ihren Funktionen Wasserhaushalt und –qualität, Kalt- und Frischluftschneise, Naherholung sowie Lebensraum für Tiere und Pflanzen stehen. Bei der städtebaulichen Planung wurde insbesondere darauf geachtet, dass die Funktionen der Usa als Gewässer, als Kalt- und Frischluftschneise, für die Naherholung sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

3.2.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Untersuchung etwaig betroffener artenschutzrechtlich relevanter Tatbestände mit Hilfe einer artenschutzrechtlichen Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG vorgenommen. Der Bericht [1] ist als Anlage der Begründung beigelegt.



Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung sollte sein, möglichst weitgehend ausschließen zu können, dass artenschutzrechtliche Restriktionen dem Vorhaben entgegenstehen oder eine Betroffenheit europäisch geschützter Arten nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie vorliegt. Im Ergebnis sollte aufgezeigt werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Umsetzung des Vorhabens nicht berührt sind. In diesem Sinne wurden in der artenschutzrechtlichen Prüfung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten alsdann zugleich die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 BNatSchG geprüft werden.

Die Vorgaben des Europäischen Artenschutzes werden in den §§ 44, 45 BNatSchG geregelt. Hiernach ist es im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind. Das Verbot nach vorstehender Nr. 3 liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten werden in der Regel von folgenden, so genannten Wirkfaktoren bzw. Wirkprozessen verursacht:

▪ **Baubedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse:**

Vorübergehende, unabdingbare Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, diese Bereiche liegen innerhalb der vorhabensbedingten baulichen Überprägung und der versiegelten oder überformten Flächen, so dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme anzunehmen ist. Einwirkungen auf die Umwelt können angesichts des räumlich und zeitlich begrenzten Umfangs sowie der siedlungsbedingten Vorbelastungen im Planungsgebiet vernachlässigt werden.

▪ **Anlagebedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse:**

Nachhaltige Auswirkungen der Baumaßnahme durch Umsetzung des Planvorhabens mit vorrangigen Flächen- und nahezu vollständigen Funktionsverlusten im Bereich bislang weitgehend unversiegelter bzw. nicht städtebaulich beanspruchter Standorte. Von einer erheblichen Barriere- oder Zerschneidungswirkung ist nicht auszugehen, da sich die geplante Bebauung an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt. Zur Usa hin wird ein Korridor von Bebauung freigehalten, so dass Austausch- und Wechselbeziehungen erhalten werden können.

▪ **Betriebsbedingte Wirkfaktoren / Wirkprozesse:**

An das Plangebiet angrenzende Gehölzflächen bieten Lebensstätten, auf die Störeffekte, ausgehend vom Betrieb innerhalb des Plangebietes einwirken könnten. Angesichts der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen, die nahegelegene Bundesstraße und die umgebende Siedlungstätigkeit liegt eine entsprechende Vorprägung vor, wodurch mögliche Störeffekte aufgrund des Vorhabens grundlegend zu keinen weitergehenden Beeinträchtigungen führen.

Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit geschützter Arten wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange seitens der gemäß § 60 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände auf mögliche Nachweise von Einteltieren der Zauneidechse in den Randbereichen des Lagergeländes zum Wirtschaftsweg hingewiesen. Vor diesem Hintergrund muss vom Vorkommen einer kleinen, aber ggf. reproduktiven Population im Wirkraum des Vorhabens ausgegangen werden. Vermutlich haben sich die Zauneidechsen nach gutachterlicher Ansicht entlang der Säume und Böschungen der B 3 ausgebreitet und sind nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung in die ruderalen Strukturen der aufgelassenen Lagerfläche vorgedrungen. Bei den bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführten Begehungen des Plangebietes zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten konnten im Zuge der artenschutzrechtlichen Begutachtung keine Anzeichen und kein Nachweis der Zauneidechse verzeichnet werden.

Nach Vorliegen der Anregungen kann somit nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass im Zufahrts- und Randbereich am bestehenden Wirtschaftsweg eine kleine Population mit wenigen Individuen vorkommt. Aufgrund der anzunehmenden Vorkommen wurde alsdann im Vorfeld der zulässigen Umsetzung des Planvorhabens mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde



eine Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahme festgelegt und seitens des Vorhabenträgers ein „Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Mit der Maßnahme sollen artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände und Verstöße gegen den §44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Für den Antrag wurde mit Datum vom 01.09.2020 eine Ausnahmegenehmigung mit Nebenbestimmungen erteilt für die Vergrämung und Umsiedlung sowie für die potenzielle Tötung von Zauneidechsen im Rahmen von Bodenarbeiten. Mit der Umsetzung wurde noch im Spätsommer 2020 begonnen.

Grundsätzlich soll mit der Maßnahme sichergestellt werden, dass für die Tiere auch nach Um-setzung des Vorhabens im späteren Klinikgelände oder seinem näheren Umfeld noch geeignete Lebensräume fortbestehen. Grundsätzlich bietet das geplante Außengelände der Klinik hierzu ausreichend Flächen an, vorzugsweise in den nordöstlichen, nach Süden ausgerichteten Rand-bereichen an der B 3. Diese Flächen können als Bauverbotszonen ohnehin nicht baulich genutzt werden und sind mit den Böschungen und Säumen entlang der Bundesstraße vernetzt.

Das Konzept zur Vergrämung / Umsiedlung der Zauneidechse in Auffang- bzw. Ersatzhabitate sieht vor, dass vor Beginn der Erdarbeiten auf Flächen außerhalb des Bodeneingriffs (hier im Böschungsbereich zur B 3, Grundstücke Flur 11, Nr. 24/3, 25/1, 26/2, 26/7) zunächst geeignete Auffang-/ Ersatzhabitate errichtet werden. Hierzu werden kluffreiche Gesteinsaufschüttungen an trocken-warmen Standorten mit nur schütterer Vegetation aus autochthonem Material, er-gänzt durch Totholzhaufen und Sand-Kies-Betten hergestellt. Mit der Vergrämung oder Umsied-lung kann kurzfristig nach Herstellung der Ersatzhabitate begonnen werden. Dazu sind mindestens 6 Begehungen zum Abfangen und Umsiedeln der Tiere bei geeigneten Witterungs-verhältnissen vorzunehmen. Zur Vergrämung ist der gesamte derzeitige Lebensraum unattrak-tiv für Eidechsen zu gestalten, um die Tiere zum Verlassen des Eingriffsbereichs zu veranlassen. Mit den Erdarbeiten darf erst dann begonnen werden, wenn durch erfolgreiche Vergrämung / Umsiedlung belegt werden kann, dass sich keine Reptilien mehr im Eingriffsbe-reich befinden. Durch regelmäßige Kontrollbegehungen (Monitoring) ist zu dokumentieren, dass die Ersatzflächen von den vergrämten / umgesiedelten Tieren auch angenommen wurden. Auf-grund der Ortstreue der Tiere muss der Sanierungsbereich durch einen Schutzzaun gegen Rückwanderung der Eidechsen gesichert werden. Nur wenn die Vergrämung nicht möglich ist, sind die Tiere zu fangen und umzusiedeln und die Bereiche der Ersatzhabitate dann mit einem Schutzzaun einzuzäunen, um die Rückwanderung zu verhindern.

Eine erwartungsgemäß erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme ist im Zuge des Monitoring noch zu dokumentieren.

Weiterhin ist eine potentielle Betroffenheit für Fledermausarten vorgegeben. Die Gehölzränder bieten kleinräumige Zwischenjagdreviere und entlang der Usa einen potenziellen Flugkorridor auf dem Weg zwischen Quartieren und den ausgedehnten außerörtlichen Nahrungshabitaten. Hierbei sind in erster Linie siedlungsorientierte Arten wie v. a. Zwergfledermaus (Pipistrellus



pipistrellus) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) sowie seltener Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Graues Langohr (*Plecotus austriacus*) oder Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) zu erwarten [vgl. 1]. Der Baumbestand im Geltungsbereich ist noch vergleichsweise jung und bietet nach gutachterlicher Auffassung keine geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse. Demgegenüber ist der westlich angrenzende Baumbestand an der Usa eher geeignet, befindet sich aber vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Da es sich nach gutachterlicher Auffassung bei dem Ortsrandbereich mit Sicherheit nicht um ein für Fledermausarten essentielles Jagdrevier handelt, sind diese Flächenverluste nicht von artenschutzrechtlicher Relevanz, zumal die bestehenden Gehölzränder entlang der Usa auch nach Umsetzung des Vorhabens erhalten und die spätere Freiflächen bei entsprechender Ausstattung ebenfalls zur Nahrungssuche genutzt werden können.

Die zwischenzeitlich niedergelegte Lagerhalle bot mit Spalten und Öffnungen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und mit entsprechenden Hohlräumen auch potenzielle Quartiere. Das Gebäude wurde 2017 und vor der Niederlegung im Juni 2020 vom Gutachter in Augenschein genommen und auf Vorkommen geprüft. Es konnten jedoch keine Hinweise auf eine Nutzung festgestellt und eine Quartiersnutzung von Fledermausgruppen z. B. als Wochenstube sicher ausgeschlossen werden.

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie konnte nicht nachgewiesen werden. Von den im Plangeltungsbereich bzw. angrenzend nachgewiesenen geschützten europäischen Vogelarten befindet sich der überwiegende Teil in einem günstigen Erhaltungszustand. Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Frei- und Gebüschbrüter der hecken- und gehölzbewohnender Arten bieten das Feldgehölz innerhalb der Ackerflur und die Gehölzbestände innerhalb der Lagerfläche. Aufgrund des geringen Höhlenpotenzials der Bäume im Geltungsbereich selbst sind Höhlenbrüter nicht direkt betroffen. Die Ackerflächen und die Ruderalfluren bilden einen Teil der Nahrungshabitate für mehrere Vogelarten, allerdings ohne essentielle Bedeutung. Bodenbrüter wurden in den abgegrenzten Offenlandbiotopen nicht nachgewiesen. Die mittlerweile abgerissene Lagerhalle bot Nistpotenziale für Gebäudebrüter, wurde im Frühjahr 2020 bis zum Abriss hierfür jedoch nicht genutzt. Für die ausschließlich als Nahrungsgäste vorkommenden Arten kann eine Betroffenheit im artenschutzrechtlichen Sinne ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis konnte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt werden, dass weder für Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten der VSchRL Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Für die Zulassung des Vorhabens sind alsdann Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Umsetzung der Planvorhabens im Kontext mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 69 „Klinik an der Usa“ keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.

3.2.5 Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Reihe von Festsetzungen und Empfehlungen für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

Eine mögliche artenschutzrechtliche Beeinträchtigung konnte nach den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens [1] für Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse nicht verbindlich ausgeschlossen werden. Um eine Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten und damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen [vgl. 1, Kap. 2.6]:

- Zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen (Bauzeitenregelung):

Eine unvermeidbare Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Soweit notwendig kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester oder auch eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch.

→ Die Vermeidungsmaßnahme ist in Teil A des Textteils zum Bebauungsplan unter Nr. 7.1.1 (Beschränkung der Rodungszeit) bzw. Nr. 7.1.2 (Fledermausschutz) erfasst und verbindlich festgesetzt.

- Baubegleitende Kontrolle und ggf. Vergrämung oder Umsiedlung von Zauneidechsen:

Der vermutete (Teil-)Lebensraum der Zauneidechse im Eingriffsbereich ist im Vorfeld der Baufeldräumung soweit unattraktiv zu machen, dass die Zauneidechsen vergrämt und zur Abwanderung aus dem Eingriffsbereich motiviert werden. Hierzu sind geeignete Auffang- oder Ersatzhabitate außerhalb des Eingriffsbereichs zu schaffen. Geeignete Sonnenplätze und Verstecke sind - soweit im Baufeld vorhanden - behutsam zu entfernen. Die Wiesenvegetation ist dauerhaft kurz zu halten. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden sind die vermuteten Habitate auf ein Vorkommen von Eidechsen zu überprüfen. Bei einem Nachweis von Individuen, die trotz Vergrämung im Eingriffsbereich verblieben sind, müssen diese in vorbereitete Ersatzhabitate umgesiedelt werden. Der Eingriffsbereich ist anschließend mit einem Reptilienschutzzaun vor einer Rückkehr von Individuen bis zum Abschluss der Baumaßnahmen zu schützen.

→ Zur Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme konnte seitens des Vorhabenträgers ein „Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG“ bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt und mit Datum vom 01.09.2020 eine Ausnahmegenehmigung mit Nebenbestimmungen erteilt werden zur Vergrämung und Umsiedlung sowie für die potenziellen Tötung von Zauneidechsen im Rahmen von Bodenarbeiten.

▪ Schutz von Biotopstrukturen:

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich angrenzenden Feldgehölze oder westlich angrenzenden Ufergehölze der Usa liegen außerhalb der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeit des VEP. Deren Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen ist auf der Grundlage bestehender rechtlicher Grundlagen der Naturschutzgesetzgebung zu überwachen und ggf. zu ahnden; eine Verbindlichkeit des Vorhabenträgers kann allenfalls durch Aufnahme einer Klausel in den Durchführungsvertrag erzeugt werden, so dass bei Baumaßnahmen im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen geltende Schutzmaßnahmen von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen angefordert werden können.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen, die in einem direkten kausalen Zusammenhang mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen, werden nicht zu erwarten sein.

▪ Verhinderung einer Anlockung durch Beleuchtung:

Zur Vermeidung von negativen Beeinträchtigungen sowohl für nachtaktive Insekten als auch für Fledermäuse wird die Verwendung von Natrium-Niederdruck- Dampflampen bzw. LED-Lampen im Straßenbereich empfohlen.

→ *Die Vermeidungsmaßnahme ist in Teil A des Textteils zum Bebauungsplan unter Nr. 7.1.5 erfasst und verbindlich festgesetzt.*

▪ Eingrünung des Klinikgeländes:

Durch eine umfassende Eingrünung innerhalb des Plangebietes können die umliegenden Habitate von Brutvögeln gegenüber Störungen abgeschirmt werden.

→ *Die Verminderungsmaßnahme ist in Teil A des Textteils zum Bebauungsplan unter Nr. 7.2 ff erfasst und verbindlich festgesetzt. Hiernach werden verbindliche Festsetzungen zum Anpflanzen von insgesamt 50 Bäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches, der verpflichtenden Herstellung einer Dachbegrünung auf mindestens 60% der Dachflächen sowie einem Mindestvegetationsanteil innerhalb der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen getroffen. Ferner wird die Eingrünung der geplanten Trafostation festgesetzt. In Teil A Nr. 7.3 werden Pflanzmaßnahmen innerhalb der zeichnerisch am westlichen Plangebietsrand festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bestimmt. Der Plangebietsrand entlang der B 3 im Osten und im weiteren Verlauf nach Nordosten entlang des Zubringers zur Schwalheimer Straße wird in Teil A, Nr. 7.1.4 eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einhergehenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.*

▪ Anbringung von Nisthilfen bzw. künstlichen Quartieren:

Auch wenn im räumlichen Zusammenhang an bestehenden Gebäuden ein entsprechendes Angebot an Niststätten für Brutvögel oder Fledermaus-Quartiere fortbesteht, gehen potenziell geeignete Strukturen mit der Umsetzung des Planvorhabens zunächst verloren. Um eine Besiedlung des späteren Klinikgeländes für Vögel und Fledermäuse zu erleichtern, sollen Nisthilfen und künstliche Quartiere auf dem Gelände und/oder in den angrenzenden Gehölzbeständen angebracht werden.

→ *Die Verminderungsmaßnahme ist in Teil A des Textteils zum Bebauungsplan unter Nr. 7.1.3 erfasst und verbindlich festgesetzt.*

▪ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Wenn Zauneidechsen bis zur Baufeldräumung im Eingriffsbereich nachgewiesen werden, können vorhabenbedingte Tötungen bzw. Zerstörungen von eventuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird eine Umsetzung in vorbereitete Ersatzhabitats außerhalb des Eingriffsbereiches erforderlich.

→ *Zur Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme konnte seitens des Vorhabenträgers ein „Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG“ bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Alsdann hat die Untere Naturschutzbehörde mit Datum vom 01.09.2020 für die Vergrämung und Umsiedlung sowie für die potenzielle Tötung von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im Rahmen von Bodenarbeiten in der Gemarkung Bad Nauheim Flur 11, Flurstück 33/7 eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 3, 44 Abs. 1 und 2 sowie 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes erteilt unter den folgenden Nebenbestimmungen:*

→ *Die Ausnahmegenehmigung gilt nur für das Vergrämen, Fangen und Umsiedeln auf dem Gesamtgrundstück sowie das potenzielle Töten von Individuen der genannten Arten im Bereich des Bodeneingriffs gemäß dem Maßnahmenkonzept vom 31.07.2020 (als Anlage [4] der Begründung beigelegt) auf der Flur 11 Flurstück Nr. 33/7 in der Gemarkung Bad Nauheim.*

→ *Auf den Flächen außerhalb des Bodeneingriffs ist vor Ende Februar die Vegetation schonend zu entfernen. Steinhäufen, Wurzelstöcke und andere potenzielle Überwinterungsverstecke dürfen nicht beschädigt werden.*

→ *Auf den Grundstücken Flur 11, Nrn. 24/3, 25/1, 26/2 und 26/7 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzhabitats für Reptilien anzulegen.*

→ *Es sind mindestens sechs Begehungen zum Abfangen und Umsiedeln der Tiere bei geeigneten Witterungsbedingungen (mind. 15 °C und Sonnenschein) durchzuführen.*

→ *Die Fläche darf erst für Bauarbeiten freigegeben werden, wenn durch erfolgreiche Vergrämung / Umsiedlung belegbar ist, dass keine Reptilien mehr im Eingriffsbereich gefunden werden.*

→ *Der Unteren Naturschutzbehörde ist nach Abschluss der Vergrämungs-/ Umsiedlungsmaßnahmen ein Bericht vorzulegen über den Zeitraum der Maßnahmen, die Anzahl der*

umgesiedelten Tiere (wenn erforderlich) und besondere Vorkommnisse während der Vergrämung / Umsiedlung.

→ *Durch ein regelmäßiges Monitoring ist zu dokumentieren und sicherzustellen, dass die unter c) genannten Flächen von den vergrämen / umgesiedelten Tieren angenommen wurde.*

Das der Ausnahmegenehmigung zugrunde gelegte Maßnahmenkonzept (NaturProfil Dipl.-Ing. M. Schaefer, 21.07.2020) wurde als Anlage [4] der Begründung beigelegt.

- Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen im Zuge der Planfestsetzungen:
 - Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen,
 - Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Gehölzarten z. B. aus der festgelegten Artenliste zulässig zur Förderung eines strukturreichen Gartencharakters als Lebensraumgrundlage für die heimische Fauna und Flora, in diesem Sinne auch:
 - bei Zaunanlagen: Erhalt eines Bodenabstands von mindestens 10 cm, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten,
 - Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß, Stellplätze für Pkw sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung herzustellen, dadurch Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf und teilweisem Erhalt der Bodenfunktionen,

Mit der Umsetzung der Maßnahmen werden die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitestgehend vermieden bzw. gemindert.

3.2.4 Altlasten

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt innerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 33/7 eine erfasste altlastenverdächtige Fläche (ALTIS-Nummer 440 002 010 001 144). Im Rahmen von Untergrunduntersuchungen wurden Belastungen im Untergrund (Boden und Grundwasser) nachgewiesen. Mit Bescheid vom 16.06.2020, Az.: IV/F-41.5-Ws-440 002 010 001 144, wurde der Bodensanierung auf Basis des vorgelegten Sanierungskonzeptes des Baugrundinstituts Franke-Meißner und Partner GmbH vom 15.05.2020 unter Auflagen zugestimmt. Das vorgelegte Sanierungskonzept sieht eine Teilsanierung im Bereich der geplanten neuen Gebäude und des Parkplatzes vor. Vorlaufend sind ergänzende Bodenuntersuchungen vorgesehen. Baubegleitend wird eine Grundwasserüberwachung erfolgen. Im Bereich von nicht überbauten Teilbereichen und Freiflächen ist eine Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial vorgesehen.

Die Fläche ist im Rechtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.



Im Norden grenzt der plangegegenständliche Bebauungsplan an das außerhalb des Plangebietes liegende ehemalige Firmengelände der Firma Stoll in der Schwalheimer Straße 81a – 85, das in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 440 002 010 001 092 erfasst ist.

3.2.5 Denkmalschutz

Nach Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen und dem Wetteraukreis befinden sich im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld zahlreiche Kulturdenkmäler und vorgeschichtliche Siedlungen von der Jungstein- bis in die 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 denkmalrechtlich genehmigten Genehmigungsverfahren (§ 18 HDSchG) zu gelangen wurde behördlicherseits ein archäologisches Gutachten gefordert. Dazu wurde im Jahr 2017 im Vorfeld der Planungen eine geophysikalische Prospektion in Teilbereichen des Geländes durchgeführt. Aus den Ergebnissen geht hervor, dass mit zahlreichen archäologischen Strukturen zu rechnen ist.

Daher wurde, um den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege angemessen gerecht zu werden, eine mit der Fachbehörde abgestimmte Vorgehensweise vereinbart, nach der während des Mutterbodenabtrages eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchgeführt werden soll. Voraussetzung dafür 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.

Der Vorhabenträger hat insofern Kenntnis darüber, dass die notwendigen Erdarbeiten nur von einer akkreditierten Fachfirma unter baubegleitender Aufsicht und Freigabe der Denkmalpflege erfolgen können. Zur verbindlichen Festsetzung der Maßnahmen wird in den Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt diese Verbindlichkeit aufgenommen, um die Belange des Denkmalschutzes angemessen zu würdigen und rechtlich zu sichern.

Belange des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

Unabhängig davon wird im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C in Nr. 1 darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc., entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.2.6 Immissionsschutz

Zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung ist zunächst maßgebend, dass das Planvorhaben weder als Kureinrichtung, Krankenhaus im Sinne des Krankenhausfinanzierungsgesetzes oder Pflegeanstalt zu werten ist. Eine besondere Schutzbedürftigkeit, wie sie z. B. die TA-Lärm oder die 18. BImSchV für die vorgenannten Einrichtungen vorsieht, kommt hier nicht zum Tragen. Die einwirkenden Geräusche sind daher nicht auf das Schutzziel „Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten“ abzustellen, für die gem. TA Lärm/18. BImSchV die Immissionsrichtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts gelten. Stattdessen sind auf solche eines Allgemeinen Wohngebietes mit 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts abzustellen.

Nach und aufgrund der vorhabenbezogenen Festsetzungen des VEP zur Art der baulichen Nutzung ist demzufolge auch zukünftig kein klassisches Krankenhaus, ein Pflegeheim oder eine Kureinrichtung, in denen das Ruhebedürfnis im Vordergrund steht, zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde zur Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation eine schalltechnische Untersuchung [3] erstellt, die der Begründung als Anlage beige stellt ist. Gemäß der räumlichen Lage des Plangebietes wurden die umliegenden Schallquellen erfasst und gutachterlich bewertet. Neben dem geplanten Einzelhandelsbereich im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des VEP Nr. 42 tragen potenziell der nördlich der Verbindungsstraße zwischen der B 3 und der Schwalbacher Straße befindliche Feuerwehr- und Johanniter-Stützpunkt, das westlich der Usa befindliche Frei-/ Wellenbad mit Freiflächen sowie die um den Planbereich herum befindlichen, mit erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen behafteten Verkehrswege der B 3 und der B 275 sowie die mit Schienenverkehr in rund 220 m östlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke bei.

Gutachterlich wurden daher folgende Einwirkungen beurteilt:

- die Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung (insbesondere B 3 / B 275, Schwalheimer Straße);
- der Schienenverkehr auf der rd. 220 m östlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke, wobei im Gutachten für die Berechnung der Schallimmissionen aus dem Schienenverkehr zunächst die Zugzahlen aus dem Jahr 2025 zugrunde gelegt wurden. Auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden diese im Entwurf des VEP durch die Zugzahlen für das 2030 ersetzt.
- die Gewerbelärmeinwirkungen durch den geplanten Einzelhandel nördlich des Plangebiets,
- der Feuerwehr- und Johanniter-Stützpunkt,
- die bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetriebe im Osten der Bundesstraßen 3 und 275
- und die Sportanlagenlärmeinwirkungen durch die Nutzung des Frei-/ Wellenbads mit Freiflächen.

Die maßgeblichen Immissionsorte innerhalb des Plangebietes befinden sich an den geplanten Klinikgebäuden dort, wo nach den aktuellen Planunterlagen Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen in Richtung der bestehenden Schallquellen außerhalb des Plangebiets (umliegende Gewerbegebiete, Straße, Bahnstrecke) angeordnet werden.

Immissionsorte an Gebäuden oder Nutzungen außerhalb des Plangebietes, auf die mögliche störende Geräusche von innerhalb des plangegegenständlichen Vorhabensgebietes einwirken könnten, liegen indes nicht vor. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine bestehenden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 bzw. der TA-Lärm, welche durch störende Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet z. B. durch an- und abfahrende Pkw und Lkw, Nutzung der Therapieangebote (Arbeitstherapiebereich „Handwerk“), von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte betroffen sein könnten.

- Verkehrslärmeinwirkungen:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Geltungsbereichs durch den Kfz-Verkehr auf der südöstlich gelegenen B 3/ B 275 sowie der Frankfurter Landstraße östlich und der Schwalheimer Straße nördlich und östlich des Plangebiets untersucht. Ferner wurden die Schienenverkehrslärmeinwirkungen der Strecke 3900 Bad Nauheim - Friedberg östlich des Plangebiets untersucht.

Die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wurden einerseits für den Fall der freien Schallausbreitung für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet, im Vergleichsfall wurde die Berechnung unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung geschossweise in Einzelpunktberechnungen für den Tag und die Nacht durchgeführt.

Bei freier Schallausbreitung wird im Tagzeitraum (06.00-22.00 Uhr) in einer angenommenen Berechnungshöhe von 9 m über dem geplanten Gelände der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag im westlichen Drittel des Plangebiets eingehalten. Im Nachtzeitraum (22.00-06.00 Uhr) wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet hingegen überschritten.

Unter Berücksichtigung des plangegegenständlichen Baukonzepts wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete in Höhe des Erdgeschosses am Gebäude „Adaption“ sowie der geplanten Sporthalle aufgrund der Einwirkungen der B 3 und der Schwalheimer Straße überschritten, in Höhe des Erdgeschosses des Hauptgebäudes eingehalten. Auch im 1. und 2. Obergeschoss kommt es am Adaptiongebäude zu einer Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete am Tag, im 1. Obergeschoss des Hauptgebäudes wird der Orientierungswert hingegen eingehalten. Erst ab dem 2. und den darüber liegenden Obergeschossen kommt es auch am Hauptgebäude an den der Straße zugewandten Fassaden zu einer Überschreitung des Orientierungswerts für Allgemeine Wohngebiete am Tag.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) an allen Gebäuden (Adaption, Sporthalle, Hauptgebäude) und in allen Geschossen (ausgenommen die lärmabgewandten Gebäudeseiten des Hauptgebäudes) überschritten. Ursächlich für die hohen Verkehrslärmeinwirkungen insbesondere im Nachtzeitraum können gutachterlich die hohen Verkehrszahlen auf der östlich des Plangebiets gelegenen Bahnstrecke identifiziert werden. Aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswerts, vor allem im Nachtzeitraum, werden vom Gutachter Schallschutzmaßnahmen als erforderlich empfohlen.

→ *Dem Vorschlag des Gutachters wurde entsprochen und in Teil A unter Nr. 9.1 eine dementsprechende Festsetzung aufgenommen.*

Dazu definiert die geltende DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und in Abhängigkeit von den maßgeblichen Außenlärmpegeln an den relevanten Fassadenabschnitten. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde nach DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau“ unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) ermittelt. Von den so definierten Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der Gebäude. Hiernach wurde gutachterlich ein Festsetzungsvorschlag für Maßnahmen zum passiven Schallschutz formuliert.

▪ **Gewerbelärmeinwirkungen:**

Gewerbliche Nutzungen, von denen Geräusche auf das Plangebiet einwirken können, befinden sich an mehreren Stellen im Umkreis des Plangebietes. Im Norden des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwalheimer Straße“, in dem ein Lebensmittelmarkt, ein Fitnessstudio, ein Café, ein Küchenstudio sowie Flächen für weitere kleine Dienstleistungsunternehmen geplant sind. Den gewerblichen Nutzungen zugeordnet ist ein zentraler Kundenparkplatz. Relevant für die schalltechnische Beurteilung sind neben den Gewerbenutzungen als solchen einschließlich der Nutzung eines Café-Freisitzes im Außenbereich des südlich im Plangebiet „Schwalheimer Straße“ geplanten Gebäudes, die Parkplatzbewegungen, der gewerbliche Wirtschaftsverkehr durch Fahrzeugbewegungen und Ladevorgänge sowie ins Freie abstrahlende haustechnische Anlagen.

Die Gewerbegebiete „Auf dem Schützenrain“ und „Frankfurter Landstraße“ befinden sich südöstlich des Plangebietes. Es gelten jeweils gleichnamige Bebauungspläne, in denen jeweils keine Emissionskontingente festgesetzt sind.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich der Johanniter-Stützpunkt sowie die Feuerwache mit Übungsflächen.

Bei der Berechnung der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch relevante Gewerbebetriebe ergaben sich folgende Ergebnisse:

- Gewerbegebiete „Auf dem Schützenrain“ und „Frankfurter Landstraße“:
Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Lärmschutz nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen liegen die Gewerbelärmeinwirkungen durch zulässige Gewerbebetriebe auf das Plangebiet unterhalb der für ein WA maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A). Im Nachtzeitraum liegen die Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet nahezu unterhalb der Orientierungswerte der DIN von 40 dB(A); lediglich im Bereich, der für eine zukünftige Bebauung freigehalten werden soll, wird der Orientierungswert um bis zu 1 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden deutlich unterschritten.
 - Gewerbegebiet „Schwalheimer Straße“, Feuerwache und Johanniter-Stützpunkt:
Durch die gewerblichen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans „Schwalheimer Straße“ (insbesondere durch Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz) werden an den nächstgelegenen Immissionsorten an den Nordfassaden der geplanten Bebauung (Hauptgebäude) innerhalb des Plangebiets Gewerbelärmbeurteilungspegel im Tagzeitraum von bis zu 57 dB(A) berechnet und somit der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) um bis zu 2 dB(A) überschritten. An den übrigen Fassaden aller sonstigen Gebäude wird der Immissionsrichtwert Tag für ein WA eingehalten. In der lautesten Nachtstunde werden an den Immissionsorten innerhalb des Plangebiets durch Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz im Gewerbegebiet „Schwalheimer Straße“ Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A) berechnet und somit der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA von 40 dB(A) an den nördlichen Fassaden des Hauptgebäudes um bis zu 3 dB(A) überschritten. An allen übrigen Fassaden der geplanten Gebäude wird der Immissionsrichtwert eingehalten.
An den relevanten Immissionsorten an der Nordfassade des geplanten Hauptgebäudes vor offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 (u. a. Patientenzimmer) werden daher passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- *Den Anforderungen wurde entsprochen und in Teil A unter Nr. 9.2 eine dementsprechende Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.*

▪ Sportanlagenlärmeinwirkungen:

Für die von den Sportanlagen (Usa-Wellenbad) ausgehenden Geräusche konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV für ein WA nicht überschreiten. Zur Entwurfsplanung hin wurde auf Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt neben dem Schwimmbad auch der benachbarte Sportplatz in die Berechnung mit einbezogen.

3.2.7 Bergrecht

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte mit, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind.

Nördlich des Plangebiets befindet sich nach Auskunft des RP Darmstadt der unter Bergaufsicht stehende „Gradierbetrieb Bad Nauheim“ mit den Gradierbauten IV/V. Das Plangebiet werde außerdem von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Der Bergaufsicht liegen jedoch 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 der Aushubarbeiten CO₂-Freimessungen durchgeführt werden, um eventuelle Ausgasungen frühzeitig zu erkennen.

Ein entsprechender Hinweis wurde daher im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C Nr. 6 aufgenommen.

Es wurde ferner mitgeteilt, dass das Plangebiet von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert werde, innerhalb der Untersuchungsbergbau in Schächten umgegangen sei. Die genaue Lage sowie der Umfang dieser bergbaulichen Tätigkeiten gehe aus den Unterlagen der Bergaufsicht nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen hat die Bergaufsicht daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

Ein entsprechender Hinweis wurde daher im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C Nr. 7 aufgenommen.

3.2.8 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt. Die Städte und Gemeinden sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater der Öffentlichkeit und der Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die

Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist es möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern. Somit können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden die o. g. städtebaulichen Parameter berücksichtigt, wengleich dahingehend keine konkrete Festsetzung erfolgt. Folgende konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz konnten berücksichtigt werden:

- Freihalten der im Bereich der Usa verlaufenden Luftleitbahn, welche für die Belüftung und insbesondere den nächtlichen Kalt- und Frischluftabfluss in das südliche Stadtgebiet von hoher Bedeutung ist und für eine Abkühlung des aufgewärmten städtischen Raums sorgt sowie die Zufuhr sauerstoffangereicherter Frischluft fördert.
- Zur Minimierung und zum Ausgleich lokalklimatischer Aufheizeffekte werden geeignete Maßnahmen zu Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern z. B. innerhalb der Stellplatzanlage und die extensive Begrünung eines Teils der Dachfläche festgesetzt.
- Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas werden ferner gärtnerisch anzulegende Flächen festgesetzt durch Bestimmung eines verbindlichen Vegetationsanteils innerhalb der baulich nicht überprägten Freiflächen. Ferner werden in den Randbereichen zusammenhängende Vegetationsflächen bestimmt, als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Osten und einer „Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Westen des Plangebietes.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Usa als Gewässer II. Ordnung. Die Bewirtschaftung von Oberflächengewässern hat gem. § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu erfolgen, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird bzw. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden. Eine negative Beeinträchtigung des Fließgewässers aufgrund der vorliegenden Planungsabsicht kann hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

3.3.2 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich tangiert das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa (entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze). Hingegen liegt der faktische Überschwemmungsbereich der Usa (HQ 100 Linie) außerhalb des plangegegenständlichen Geltungsbereiches. Aufgrund verschieden durchgeführter Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes gilt das Plangebiet zwischenzeitlich als hochwasserfrei. Das Regierungspräsidium Darmstadt schreibt hierzu in der Stellungnahme vom 25.06.2020: „Wie in den Unterlagen dargestellt, befindet sich der Planungsbereich anteilig im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa. Damit greift das Verbot zur Ausweisung neuer Baugebiete im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Usa nahe Bebauung. Von diesem Verbot kann nach § 78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise eine Befreiung durch meine Behörde erteilt werden. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass nach den Neuberechnungen der Überschwemmungssituation im Zuge des Hochwasserrisikomanagementplans für die Nidda und Seitengewässer der Planungsbereich im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers als hochwasserfrei anzusehen wäre, empfehle ich, einen Antrag aus ausnahmsweise Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG für den Bauleitplan zu stellen.“

In der nachstehenden Abbildung 9 ist das Überschwemmungsgebiet der Usa innerhalb des Plangeltungsbereiches dargestellt. Gesetzliche Überschwemmungsgebiete gemäß § 45 HWG und § 76 WHG an oberirdischen Gewässern in Hessen sind für Hochwasserereignisse festgelegt, welche statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten sind (HQ 100). Retentionsräume sind die seitlich an einem Fließgewässer gelegenen Flächen, auf denen sich das Wasser bei einem Hochwasserereignis ausbreiten kann. Diese Flächen wurden durch Rechtsverordnung gesichert bzw. durch die Veröffentlichung einer Arbeitskarte vorläufig gesichert. Die Ausweisung

neuer Baugebiete ist dort grundsätzlich verboten, die Errichtung einzelner baulicher Anlagen unterliegt Einschränkungen, ebenso der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Grundlage für die Erfassung bildet die jeweils berechnete Wasserspiegellage bei einem 100-jährlichen Abfluss (HQ₁₀₀). Aufgrund von zwischenzeitlich erfolgten geometrischen Homogenisierungen der Liegenschaftskarte können bei der digitalen Überlagerung der Darstellungen der Überschwemmungsgebiete mit den Daten der Liegenschaftskarte Lageabweichungen zwischen den dargestellten Überschwemmungsgebietsgrenzen und den gegebenenfalls zum Festsetzungszeitpunkt lageidentischen Flurstücksgrenzlinien auftreten, daher sind in jedem Fall für die Flurstücksbetroffenheit die analogen Karten der Festsetzungsunterlagen maßgeblich, die bei den Regierungspräsidien eingesehen werden können (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Dirk Bastian).

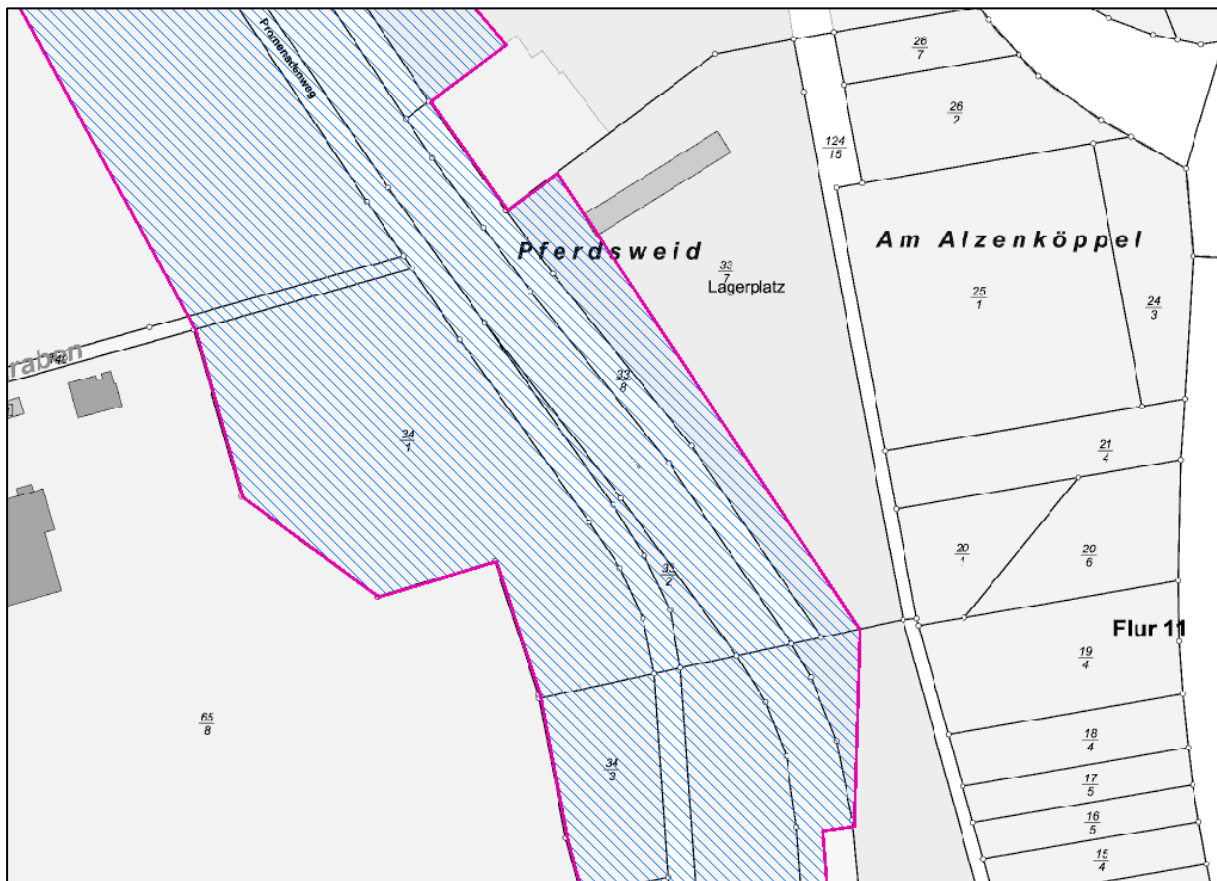


Abbildung 9 Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach HWG;
Quelle: Geoportal Hessen © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie

Die nachstehenden Abbildung 10 zeigt an gleicher Stelle neben der Überschwemmungsgebietsgrenze auch das Abflussgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Diese Gebiete stellen Bereiche innerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete eines HQ100 bei den Gewässern I. und II. Ordnung dar. In diesen Überschwemmungsgebieten wird zwischen den Bereichen unterschieden, in denen das Wasser erkennbar fließt und in denen das Wasser mehr oder weniger steht, oder nur verzögert abfließt. Die Abgrenzung der Abflussgebiete erfolgt



anhand örtlicher Gegebenheiten. Als grobe Näherung wird aber eine Strömungsgeschwindigkeit von größer oder gleich einem Viertel der mittleren Strömungsgeschwindigkeit herangezogen.

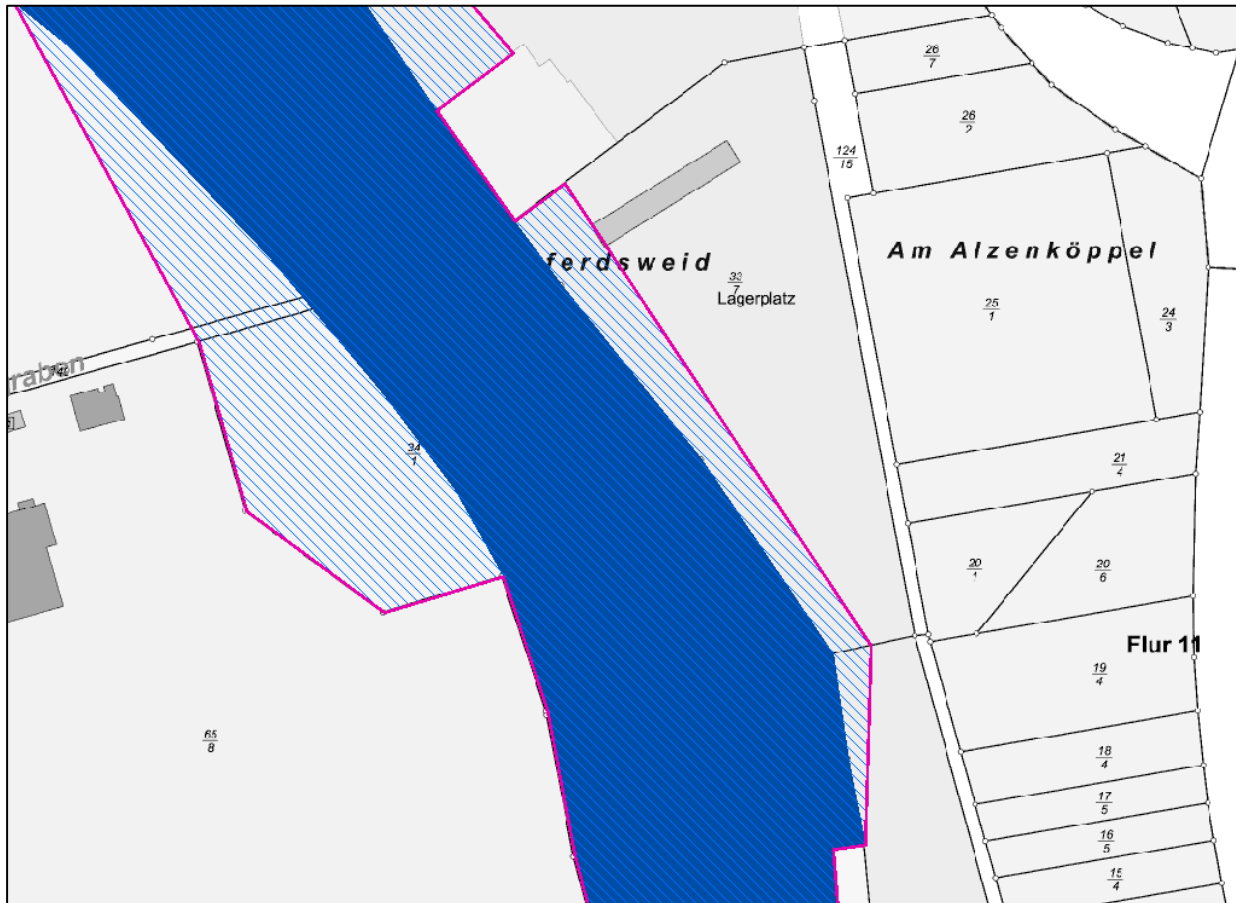


Abbildung 10 Abflussgebiet HQ 100 nach HWG

Quelle: Geoportal Hessen © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie

Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens sind im Westen Aufschüttungen geplant, überdies überschreiten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen die nachrichtlich übernommene Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes an zwei Stellen um ca. 5 m bzw. 4 m und damit um rund 165 m². Grundsätzlich ist im Plangebiet hiervon lediglich das Grundstück der Gemarkung Bad Nauheim, Flur 11, Flurstück 33/7 betroffen.

Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit der Planfestsetzungen durch die Belange des Hochwasserschutzes ist festzustellen, dass das Plangebiet im geltenden Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) als (städte-)baulich zu beanspruchende „Sonderbaufläche geplant, Zweckbestimmung Sport / Einzelhandel“ dargestellt und damit die vorliegende Bauleitplanung grundsätzlich i. S. d. § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst zu bewerten ist. Somit entspricht die gegenständliche Bauleitplanung durch Ausweisung eines in diesem Sinne zu bezeichnenden „Vorranggebietes Siedlung Planung“, in konkreten Fall dem eines Sondergebietes, dem raumordnerischen Ziel Z3.4.1-3, wonach die



bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen, auch Sonderbauflächen, innerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete stattzufinden hat. Die Vorranggebiete Siedlung beinhalten explizit auch Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen, unter die das Planvorhaben zu stellen ist.

Die Ziele sind im Text zum RPS/RegFNP besonders hervorgehoben, sie sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen zu beachten. Gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie gemäß § 1 (4) BauGB eine Anpassungspflicht. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze werden im RPS/RegFNP als Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung hervorgehoben, sie sind den Zielen jedoch untergeordnet.

Vorranggebiete sind im Sinne des § 6 (3) Nr. 1 HLPG für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten explizit ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung.

Nach der Karte zum RPS/RegFNP wird der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes im Südosten, im Verlauf der Usa, randlich durch ein „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ tangiert. Nach den Grundsätzen des RPS/RegFNP G6.3-2 sowie G6.3-13 sollen die als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern unter anderem in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden, insbesondere sind die Überschwemmungsgebiete mit ihren Retentionsräumen zu sichern, die Gebiete dienen der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen. Bei allen Entscheidungen der kommunalen 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.

In den Vorbehaltsgebieten soll nach § 6 (3) Nr. 2 HLPG bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung und damit der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Diesem regionalplanerischen Grundsatz und der Abwägungsempfehlung wurde bei der abschließenden Abwägungsentscheidung gefolgt, insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass nach den neuesten Berechnungen die von der Planung betroffene Fläche von einem statistisch in 100 Jahren vorkommenden Hochwasser nicht mehr erreicht wird. Durch die von der Stadt Bad Nauheim bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wird u. a. das Plangebiet gemäß Hochwasserrisikomanagementplan "Nidda", Hochwassergefahrenkarte 46 (Usa), inzwischen nicht mehr von Hochwasser berührt.

In der Abwägungsentscheidung wird in Kenntnis dessen dem regionalplanerischen Ziel der beabsichtigten Siedlungsentwicklung innerhalb eines Vorranggebietes daher der Vorrang erteilt gegenüber dem Grundsatz der Schutzziele für den Hochwasserschutz im Vorbehaltsgebiet.

Im übergeordneten Sinne der Raumplanung, an die die gemeindliche Bauleitplanung anzupassen ist, sind die Vorranggebiete für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen, andere Nutzungen haben in diesen Gebieten zurück zu treten. Somit ist die Zielvorgabe für die geplante städtebauliche Entwicklung auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung durch das höherrangige Ziel der Regionalplanung eindeutig formuliert und findet Ausfluss in dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im weiterführenden Sinne ist das Plangebiet daher auch nicht für die Maßgaben und das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG zugänglich. Vielmehr ist darauf abzustellen, dass die nach Landesrecht zuständige Behörde gemäß § 78 Abs. 2 WHG abweichend von Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 die Ausweisung von Baugebieten ausnahmsweise zulassen kann, wenn die im Einzelnen in § 78 Abs. 2 Nrn. 1 bis 9 WHG geregelten Voraussetzungen kumulativ vorliegen. Ferner ist im Sinne des Abs. 3 bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere zu berücksichtigen, ob und inwieweit nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden können sowie die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben. Es kann festgestellt werden, dass nachteilige Auswirkungen aufgrund des Planvorhabens hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden können und Bauvorhaben nach den Maßgaben des künftigen Bebauungsplanes so errichtet werden, dass beim maßgebenden Bemessungshochwasser faktisch keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Dem Bebauungsplan steht daher das Planungsverbot in Überschwemmungsgebieten als gesetzlicher Planungsschranke nicht entgegen.

Unter dem Betrachtungswinkel, dass die Regelungen gemäß § 78 WHG nur auf die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich Anwendung finden, darf überdies nicht vernachlässigt werden, dass der in Rede stehende Teil des Plangebietes in der Vergangenheit faktisch bereits einer baulichen Nutzung unterzogen war.

Gemäß der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.06.2014 (Az. 4 CN 6/12) liegt ein „neues“ Baugebiet nur in den Fällen vor, in denen Flächen eines Überschwemmungsgebiets durch Bauleitplanung oder städtebauliche Satzungen erstmalig für eine Bebauung zugeführt werden sollen. Dies trifft – auch im Hinblick auf vorstehende Bezugnahme auf die Festsetzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport / Einzelhandel im RPS/RegFNP 2010 – auf große Teile des Plangebietes nicht zu. Analog zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Flur 11, Flurstück 32/8 (ehemaliges „Stollgelände“) war das Grundstück im Plangebiet früher ein gewerblich genutztes Betriebsgrundstück. Neben einer zwischenzeitlich abgebrochenen Lagerhalle wurde das gesamte Grundstück zu Lagerzwecken genutzt. Dies ist anhand historischer Luftbilder zu erkennen. Zudem ist, als weiteres Indiz für eine in der Vergangenheit bereits erfolgten baulichen Inanspruchnahme, aufgrund der vormaligen Nutzung das Grundstück als altlastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster ALTIS eingetragen, da durch den Vornutzer Bauschutt und sonstige Altmaterialien und Reststoffe gelagert wurden.

Gemäß der Begriffsdefinition der Hessischen Bauordnung (HBO) sind auch Lager-, und Abstellplätze als bauliche Anlagen einzustufen (§ 2 Abs. 2 S. 3 Nr. 2 HBO). Demnach ist nach Ansicht der Stadt Bad Nauheim das Grundstück 33/7 als bereits „bebaut“ im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes einzustufen.

Zu der gleichen Auffassung gelangte die obere und untere Wasserschutzbehörde auch bei dem benachbarten Grundstück 32/8 außerhalb des hier vorliegenden Plangebietes, wobei es sich gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt vom 29. März 2016 in diesem Fall nicht um eine Neuausweisung eines Baugebietes gehandelt hat. Der gleiche Status kann somit hinreichend zutreffend auch auf das plangegegenständliche Flurstück Nr. 33/7 nachvollziehbar angenommen werden. Somit ist allenfalls ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes zu leisten. Die wasserrechtliche Erlaubnis erfolgt dann im Rahmen der Baugenehmigung.

Nach einer ergänzenden Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Darmstadt – Fachstelle Oberflächengewässer sowie dem hierauf basierenden Schreiben vom 23. Dezember 2020, folgt die Obere Wasserschutzbehörde dieser Argumentation. Das Regierungspräsidium teilte hierin mit, dass unter Zugrundelegung dieser vorgetragenen Argumentation der Stadt Bad Nauheim zu dem Ergebnis gelangt werde, dass es sich im konkreten Einzelfall nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Sinne § 78 Abs. 1 WHG handle und der Vorhabensträger wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG für das konkrete Bauvorhaben zu stellen habe. Bei der erfolgten Neubewertung berücksichtigt das Regierungspräsidium die frühere Befestigung und Nutzung als Lager eines sehr großen Anteils der Fläche sowie die im Norden angesiedelte Halle und dort anschließende gewerbliche Nutzung sowie auch die Tatsache, dass das Grundstück inzwischen voraussichtlich weitgehend hochwasserfrei ist.

Die Klärung des Sachverhaltes wird damit endgültig auf die Baugenehmigungsebene verlagert.

3.3.3 Gewässerrandstreifen

Im Sinne des § 23 Hessisches Wassergesetz HWG (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes WHG) beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 Meter. Der Gewässerrandstreifen umfasst im Sinne des § 38 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt und bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die in der Örtlichkeit vorhandene Böschungsoberkante der Usa wurde durch ein digitales Aufmaß ermittelt und der Planung zugrunde gelegt. Von der vermessungstechnisch erfassten Böschungsoberkante ist nach Maßgabe des HWG der Gewässerrandstreifen in einer Tiefe von 10,00 m ab der Böschungsoberkante im Rechtsplan zum Bebauungsplan durch Planeintrag nachrichtlich dargestellt.

§ 23 Abs. 2 HWG regelt eindeutig die Verbote, welche innerhalb des Gewässerrandstreifens einzuhalten sind. Daher wurde auf eine ergänzende Festsetzung über die Verbote innerhalb des Gewässerrandstreifens zur Vermeidung einer Doppelnennung verzichtet. Die rechtlichen Grundlagen sind über die Verbote des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes angemessen gegeben.

3.3.4 Grundwasserschutz

Die am tiefsten gelegene Gründungssohle ist die des nördlichen Hauptgebäudes (sogenanntes HG 1, als einziger Gebäudeteil unterkellert), sie liegt bei überwiegend rd. 138,1 m ü. NN. Die Grundwassergleichenpläne zeigen im Bereich dieses Gebäudes wechselnde Grundwasserstände mit Höhen zwischen minimal rd. 136,0 m NN im Westen und maximal rd. 137,0 m NN im Osten. Die örtlichen Messungen des Bodengutachters [2] lagen etwa im gleichen Bereich. Bei einem Grundwassergleichenplan vom 17.12.2009 wurden im Bereich der BK 2 Grundwasserstände von 137,0 m NN verzeichnet. Dementsprechend geht der Gutachter davon aus, dass eine Wasserhaltung voraussichtlich nicht erforderlich sein wird. Die Baugrundsohlen und das das Kellergeschoss werden somit zukünftig nicht im Grundwasser liegen, jedoch ist nicht ausgeschlossen, dass dies zeitweise z.B. bei Starkregenereignissen der Fall sein könnte.

Der Bemessungswasserstand wurde gemäß [2] mit 139,0 m ü. NN angegeben. Der Bemessungswasserstand dient als Grundlage für die Festlegung der Höhe des Hochwasserschutzes. Dies ist in der Vorhabenplanung berücksichtigt (Bau als „Weiße Wanne“).

Zum Thema Barrierewirkung von Gebäuden ist zu beachten, dass die Messungen im Dezember stattfanden, d.h. zu einer Zeit, wo generell höhere Grundwasserstände anzutreffen sind. Der Grundwasserabfluss wird nicht unterbrochen, da lediglich punktuell durch einen Gebäudeteil tiefer gegründet wird und dort im Regelfall ein ausreichender Abstand von einem bis zwei Metern zwischen Gründungssohle und Grundwasser besteht.

3.3.5 Wasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

3.3.6 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (Hess. Regierungsblatt 33 vom 07.02.1929) sowie innerhalb der quantitativen Schutzzone C und in der qualitativen Schutzzone IV des mit Datum vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S.2352) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“, welche gem.



Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung ersetzt. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Verboten sind gem. § 3 der Verordnung u.a. Bodeneingriffe von mehr als 20 m unter Gelände sowie jede vorübergehende Grundwasserabsenkung. Die Gründungsmaßnahmen erreichen die Tiefe von 20 m bei Weitem nicht. Eine Grundwasserhaltung ist gemäß [2] voraussichtlich nicht erforderlich (vgl. auch Kapitel Grundwasser).

Auf die Lage des Plangeltungsbereiches innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes wurde im Textteil in Teil C, Nr. 5 hingewiesen.

4 Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1 Vorhaben

Mit dem plangegegenständlichen Vorhaben soll der Neubau einer Rehabilitationsklinik mit der Bezeichnung „Salus-Klinik“ und somit die Schaffung psychotherapeutischer Rehabilitationsplätze vollzogen werden. Der Vorhabenträger hat dazu bei der Stadt Bad Nauheim einen Antrag auf Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt und einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Mit diesem soll auf bisher unbebauten, teils als aufgelassene Lagerfläche sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen anzusprechenden Grundstücken südlich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 mit der Bezeichnung „Schwalheimer Straße“ die Errichtung der Salus-Klinik Bad Nauheim bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Nach Darstellung der Betreiber ist die geplante Salus-Klinik nicht als Krankenhausbau zu bewerten. Im Gegensatz zu Akuthäusern, bei denen Bettruhe im Vordergrund steht, liegt das Behandlungsziel der Salus-Klinik in der Wiedererlangung der Erwerbsfähigkeit und -tätigkeit. Vorgesehen ist die Errichtung einer Reha-Klinik zur Behandlung von psychosomatisch Kranken und Suchtkranken mit ca. 300 Plätzen. Die städtebauliche Bebauungsstruktur des gesamten Vorhabens gliedert sich dabei in drei Gebäudekomplexe. Diese beinhalten unter anderem ein Wohn- und Therapiegebäude (Hauptgebäude), eine Sporttherapie und eine Adaptionseinrichtung.

Mit dem geplanten Neubau soll eine bestehende Einrichtung in Friedrichsdorf ersetzt werden. Die Klinik in Bad Nauheim wird mit ca. 160 Vollzeitstellen besetzt werden.

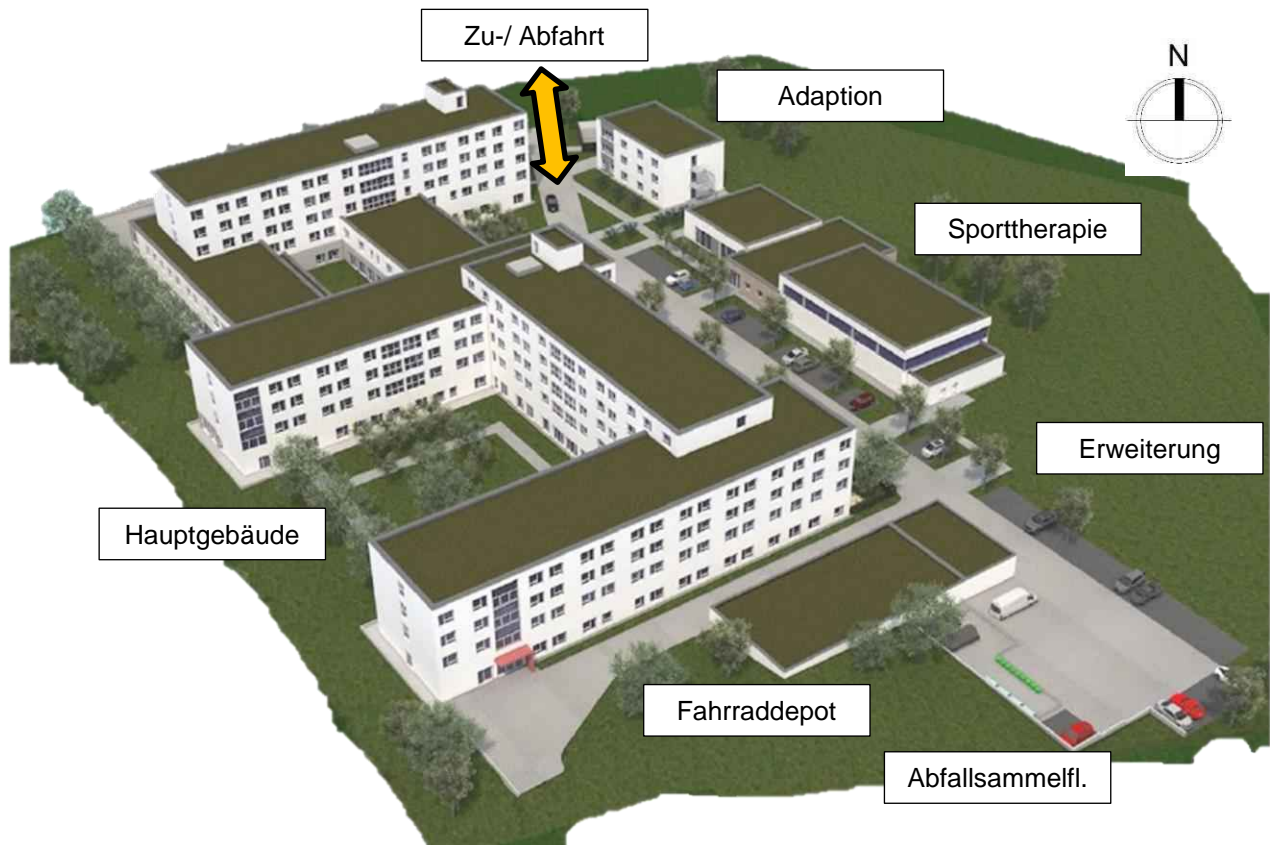


Abbildung 11 Vorhaben „NEUBAU SALUS-KLINIK IN BAD NAUHEIM | Schwalheimer Straße“
Entwurfsstand 07.10.2020,
Entwurfsverfasser: haid ARCHITEKTEN | INGENIEURE, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Der Schwerpunkt der Rehabilitationsklinik liegt bei den Indikationen Psychosomatik und Abhängigkeitserkrankungen. Das grundlegende Ziel einer Behandlung ist dabei die Herstellung einer stabilen Abstinenz, um dadurch ein wesentliches Ziel, nämlich den Erhalt beziehungsweise die Wiederherstellung der Erwerbsfähigkeit zu ermöglichen. Die Teilhabe an der Gesellschaft sowie am Erwerbsleben soll wiederhergestellt werden und ein Leben unter Bedingungen der Alltagsrealität von Erwachsenen, d. h. auch ohne durchgängige Schonung vor dessen Stressoren, ist Bestandteil des Therapiekonzepts. Neben Gruppentherapien und Einzelgesprächen nehmen Ergo-, Kunst- und Arbeits- sowie Sport- und Bewegungstherapie den Schwerpunkt ein.

Das Betriebskonzept sieht auch einen betriebseigenen Kindergarten für Kinder der Belegschaft vor. Kinder von Elternteilen, die dem Beschäftigtenkreis der Klinik angehören, werden nicht aufgenommen, mindestens ein Elternteil muss bei der Klinik beschäftigt sein, um einen Platz in der Einrichtung bekommen zu können.

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der plangegenständliche Vorhaben- und Erschließungsplan mit der enthaltenen Vorhabenbeschreibung.

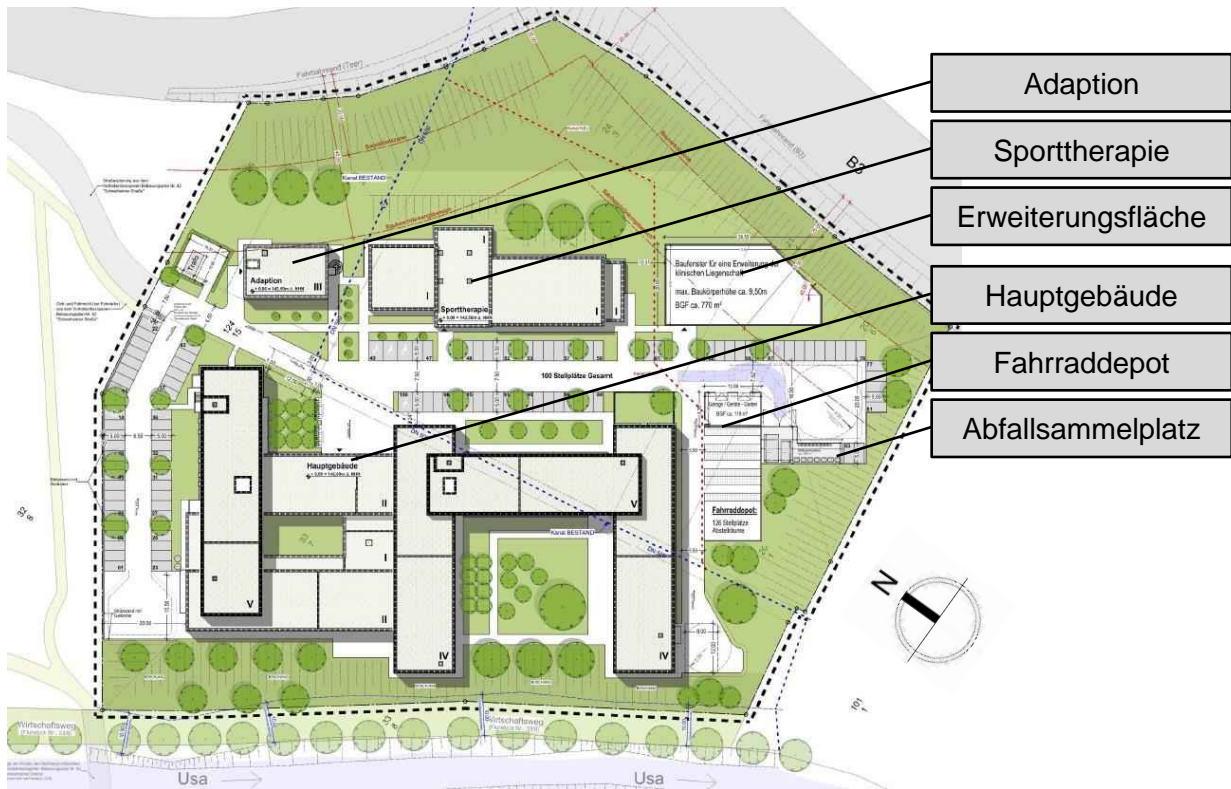


Abbildung 12 Übersichtsplan zum Vorhaben
Entwurfsstand 07.10.2020,
Entwurfsverfasser: haid ARCHITEKTEN | INGENIEURE, Bad Neuenahr-Ahrweiler



ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT SÜD-WEST

Abbildung 13 Ansichten Nord-West (oben) und Süd-West (unten) zum Vorhaben
Entwurfsstand 07.10.2020,
Entwurfsverfasser: haid ARCHITEKTEN | INGENIEURE, Bad Neuenahr-Ahrweiler



ANSICHT SÜD-OST



ANSICHT NORD-OST

Abbildung 14 Ansichten Süd-Ost (oben) und Nord-Ost (unten) zum Vorhaben
Entwurfsstand 07.10.2020,
Entwurfsverfasser: haid ARCHITEKTEN | INGENIEURE, Bad Neuenahr-Ahrweiler

Nach dem architektonischen Konzept erhalten die geplanten Gebäude der Salus-Klinik eine zeitgemäße, klare und formale Architektursprache, die sich aus ihrer Nutzung heraus ergibt und sich in der Fassadengestaltung widerspiegelt. Geprägt werden die einzelnen Baukörper durch den klassischen, zeitlosen Aufbau einer Lochfassade. Im Eingangsbereich sowie dem Speisesaal und Aufenthaltsbereichen im Erdgeschoss erhalten die Fassaden größere und lichtdurchflutende Flächen, um die größtmögliche Aufenthaltsqualität zu bieten. Alle Gebäude werden in konventioneller Massivbauweise erstellt, die allesamt Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung erhalten. Die Gebäudeteile werden in die vorhandene Topographie eingebettet, so dass sie sich harmonisch in das vorhandene Landschaftsbild einfügen. Die Fassadengestaltung der Hauptanlage sowie der Adaption und der Sporttherapie erhalten eine helle und freundliche WDVS-Putzfassade mit entsprechenden Farbakzentuierungen zur Gliederung.

Die Außenbereiche werden teils durch funktionelle und gestalterische Elemente gegliedert und erhalten nach Westen in Richtung zum Gewässerlauf der Usa entsprechend formulierte Bepflanzungen und zonierte Bereiche, um den Nutzern eine höchstmögliche Aufenthaltsqualität bieten zu können.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über eine Zu- und Abfahrt im Norden des Geltungsbereiches mit Anbindung an die Schwalheimer Straße. Die Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die bauleitplanerische Konzeption dessen sieht vor, die Zufahrt für das im VEP Nr. 42 vorbereitete Einzelhandelsvorhaben als auch das plangegegenständliche Vorhaben über eine nach Süden vom neu entstehenden Kreisverkehrsplatz abgehende Erschließungsstraße zu sichern. Anstelle der bestehenden, lichtsinalgesteuerten Einmündung der Verbindungsrampe von der Schwalheimer Straße zur Bundesstraße 3 soll im Zuge der Planverwirklichung des VEP Nr. 42 ein Kreisverkehrsplatz im Auftrag des zuständigen Straßenbaulastträgers gebaut werden. Mit dem Baubeginn ist zeitnah zu rechnen. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Fertigstellung des Kreisverkehrsplatzes im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens rechtzeitig bis zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung für das plangegegenständliche Vorhaben erfolgen wird.

Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale private Erschließungsstraße, die auf einen zentralen Platz zuführt. Von dort aus wird das Hauptgebäude erschlossen. Danach führt die Straße etwas Richtung Osten abgelenkt weiter Richtung Südosten und erschließt Stellplätze, Garagen und die nordöstlich angrenzenden Gebäude der Sporttherapie und des Schwimmbads. Zwei schmale Erschließungsstraßen führen zu Beginn und hinter dem Hauptgebäude von der Hapterschließung Richtung Westen und erschließen im Norden Stellplätze und im Süden Fahrradstellplätze.

Das Projekt sieht ca. 100 ebenerdige Stellplätze vor, welche sich in qualitativ durchgrüntem und angelegten Parkplätzen wiederfinden. Diese Stellplätze werden mit Ökopflaster teilversiegelt hergestellt. Der Stellplatzbedarf kann entgegen der üblichen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim reduziert angesetzt werden, da die Patienten der Salus-Klinik aufgrund ihrer Suchterkrankungen nicht mit dem eigenen PKW anreisen dürfen.

Die Anlieferung und Entsorgung des Wirtschaftsverkehrs erfolgt über die direkte Zufahrt entlang der Nord-West Fassade des Hauptgebäudes. Dort befindet sich im unteren Gebäudeteil, in Richtung der Usa, der Küchenbereich. Die angelieferte Ware kann sodann von dort direkt in den Kühlzellen untergebracht werden. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher oder der plangegegenständlichen Nutzungen durch Lärmeinwirkungen des Wirtschaftsverkehrs kann weitgehend ausgeschlossen werden.

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt über den bereits vorhandenen Leitungsbestand, der am Plangeltungsbereich anliegt. Die vorhandenen Leitungen werden für die Ver- und Entsorgung des Gebiets genutzt. Ein Regenwasserkanal kommt von Osten und führt nördlich und westlich um das Flurstück 25/1 herum und südlich des Plangebiets in die Usa. Entlang der Usa verlaufen zwei Schmutzwasserkanäle, an die angeschlossen werden kann.



Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll wegen der mangelnden oder aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht geeigneten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht versickert, sondern gedrosselt der Usa zugeführt werden. Derzeit ist geplant, die vorhandene Regenwasserleitung Richtung Nordosten zu verlegen.

Eine Gasleitung verläuft entlang des nordöstlichen Plangebietsrand. 20kV-Leitungen verlaufen entlang der Usa und entlang des nordöstlichen Plangebietsrands. An den Leitungsbestand kann entsprechend angeschlossen werden. Zur Stromversorgung der plangegegenständlichen Vorhaben ist im Norden eine eigene Trafostation vorgesehen.

4.3 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan abgeschlossen. Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- • die Durchführung der Maßnahme gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans,
- • die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- • die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben des Vorhabenträgers sind die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Erstellung der Erschließungsanlagen. Aufgabe der Stadt als Plangeberin der Bauleitplanung ist es, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann von dem Vorhabenträger nicht abgeleitet werden.

Gegenstand des Durchführungsvertrages werden in erster Linie Regelungen bezüglich der Kostentragung für die Aufstellung und Umsetzung des plangegegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sein. Weiterer Regelungsinhalt ist die Vereinbarung von Fristen zur Erfüllung des Durchführungsvertrages. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Verwirklichung des im Vorhabenplan bezeichneten Vorhabens innerhalb des vereinbarten Zeitraums und die Kompensation der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung.

Gegenstand und Grundlage des Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, wie es in der Vorhabensbeschreibung dargestellt ist. Das Nutzungskonzept sieht den Neubau einer Rehabilitationsklinik vor. Die Gebäudeaufteilung und Gestaltung der Fassaden und Hofflächen wird beschrieben. Des Weiteren sind folgende Regelungen im Durchführungsvertrag enthalten:

- Regelungen zur Ver- und Entsorgung sowie Verpflichtungen zur Herstellung und Kostenübernahme;
- Regelungen zur Beseitigung der vorhandenen Altlasten, zum vorgegebenen Umgang mit Bodendenkmälern und zur Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs über ein vom Vorhabenträger nachzuweisendes Ökokonto,
- Regelungen zur Realisierungsmöglichkeit (Aufgaben und Rechte der Vertragspartner);
- Regelungen zu Durchführungsverpflichtungen mit zeitlichen Regelungen zur Projektumsetzung sowie zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung;
- Kostenregelungen im Falle einer Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und im Falle eines Normkontrollverfahrens;
- Regelungen zur Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge;
- Regelungen zu Sicherheitsleistungen;
- Regelungen zu Vertragsveränderungen und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen sowie dem Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers.

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Maßgebende rechtliche Grundlage hierbei ist § 12 BauGB. Der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB wird in geeigneter Weise angewandt, wenn gleich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Festsetzungen grundsätzlich auch außerhalb des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden könnten.

Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird entsprechend der geplanten Vorhabensnutzung die Bestimmung „Klinik“ festgesetzt. § 12 BauGB ermächtigt dazu, auf die Festsetzung eines Baugebietes gemäß der BauNVO zu verzichten. Im Gebiet

„Klinik“ werden entsprechend der Vorhabenplanung die zulässigen Nutzungen wie folgt konkretisiert, um letztlich auch eine eindeutige Abgrenzung zu schutzbedürftigen Kur-, Krankenhaus- und Pflegeeinrichtungen herzustellen. Zulässig sind demnach ausschließlich folgende Nutzungen:

- Rehabilitationsklinik im stationären, teilstationären und ambulanten Bereich,
- Rehabilitationseinrichtungen für Abhängigkeitserkrankungen, Psychosomatik oder Adaptionseinrichtungen,
- dem Nutzungszweck der Rehabilitationsklinik dienende oder ergänzende Anlagen wie in Form von Werkstätten, Sporthallen, Schwimmbäder mit medizinischer / therapeutischer Nutzung,
- Betriebskindergärten,
- Einrichtungen für freiberuflich Tätige, die einen Beruf rund um die medizinische und sonstige gesundheitliche Versorgung ausüben und die im Zusammenhang mit dem Nutzungszweck der Rehabilitationsklinik stehen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird beschrieben durch die Festsetzung der

- Zahl der Vollgeschosse (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Höhe baulicher Anlagen (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sowie der
- Grund- (GR) und Geschossfläche (GF) (i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauNVO).

Die Festsetzungsparameter zum Maß der baulichen Nutzung sind vordergründig in der so bezeichneten Nutzungsschablone zusammengefasst, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist. In der Nutzungsschablone sind in Tabellenform auf die jeweiligen Teilbereiche bezogen die vorgenannten städtebaulichen Festsetzungsgehalte sowie auch die Bauweise eingetragen.

Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt die Festsetzung der Oberkante (OK) als maximale bauliche Höhe. Mit der Festsetzung der OK wird gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß der Vorhabenplanung teilbereichsbezogen. Im Bebauungsplan wurden daher einzelne Teilbereiche gebildet und durch Festsetzung von „Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenfestsetzungen“ bestimmt. Die OK wird in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) festgesetzt. Somit kann auf die Festsetzung einer Bezugshöhe verzichtet werden, als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull. Die Festsetzung der OK bezieht sich auf den obersten Punkt der baulichen Anlage, bei Gebäuden auf die Oberkante der Attika.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik, also technischen Aufbauten sowie Treppenträumen um bis zu 3,50 m überschritten werden. Die zulässige Überschreitung ist jedoch auf die Wahrung eines seitlichen Abstandes zur Gebäudekante gebunden, damit diese Bauteile optisch nicht unverhältnismäßig in Erscheinung treten. Es wurde bestimmt, dass der seitliche Abstand mindestens 3,00 m zur nächstgelegenen Dachkante betragen muss. Treppenaufgänge und Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen, da Treppenhäuser nicht als klassische technische Anlage, sondern vielmehr als architektonischer Bestandteil des Gebäudes zu verstehen ist. Solaranlagen hingegen müssen den Abstand zur nächstgelegenen Dachkante nachweisen wie sie selbst hoch sind, um letztlich ein Maximum an verwertbarer Fläche für die Solarenergienutzung generieren zu können.

Aus städtebaulicher Sicht kann den vorgenannten Ausnahmen von der Höhenbegrenzung baulicher Anlagen zugestimmt werden, da technische Bauteile im Allgemeinen nicht massiert und optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten und überdies das technische Erfordernis insbesondere bei gewerblichen Nutzungen besteht.

Als weiterer maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Diese wurden teilbereichsbezogen für die im Plan teil gekennzeichneten Teilbereiche bestimmt in einer Bandbreite zwischen einem und fünf Vollgeschossen.

Überdies erfolgten Festsetzungen der zulässigen Grundfläche (GR), die überbaut werden darf und der Geschossfläche (GF). Die Festsetzung der GR dient überdies auch zur Beschränkung der zulässigen Überbaubarkeit und Flächeninanspruchnahme im Sinne des Bodenschutzes.

GR und GF stellen eine absolute Zahl dar und beziehen sich in ihrem Verhältnis nicht auf die Fläche des Baugrundstücks. Die GR wurde einheitlich über alle zulässigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich des VEP mit 8.500 m² festgesetzt und bezieht sich auf die Summe aller Überdeckungen des Grundstücks durch Gebäudeflächen sowie sonstigen GR-relevante Überprägungen, wie z. B. Flächenbefestigungen durch Wege, Plätze etc. Lediglich durch Zufahrten, Hof-, Wege- und sonstige Bewegungsflächen, Außentreppen, Stellplätzen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO darf die zulässige GR = 8.500 m² in einem definierten Maß überschritten werden. Der zulässige Wert der Überschreitung durch diese vorgenannten Anlagen darf die Obergrenze von 4.000 m² nicht überschreiten, die betreffende GR darf somit bis zu einem Wert von 12.500 m² überschritten werden.

Die zulässige Geschossfläche (GF) ist über alle zulässigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich des VEP mit maximal 26.500 m² festgesetzt.



5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 regelt u. a. die zulässige Länge der baulichen Anlage und das Verhältnis eines Gebäudes zu seitlichen Grundstücksgrenzen. Die räumliche Lage der baulichen Anlage wird durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. "Baufenster") bestimmt.

In der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und es sind Gebäudelängen über 50 m nicht zugelassen. Da gemäß der Vorhabenplanung, mit Ausnahme des Adaptionsgebäudes in Teilbereich III, sonst Gebäudelängen über 50 m geplant sind, ist die Festsetzung der offenen Bauweise nicht möglich. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan jedoch eine von Abs. 1 (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Auf diese Ermächtigungsgrundlage wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückgegriffen und es wurde festgesetzt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Lediglich für die Gebäudeteile mit den Kennziffern IIIa und IIIb – dem Adaptionsgebäude sowie der geplanten baulichen Erweiterung – wird die offene Bauweise mit Gebäudelängen unter 50 Metern festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen hinreichend bestimmt. Hierdurch wird die Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück vorgegeben. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich aus der konkreten Hochbau- und Freiflächenplanung (Vorhabenplanung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überschreitung der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile nur für Terrassen und Überdachungen zu, da sämtliche Gebäudeteile sonst innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen liegen. Terrassen und Überdachungen dürfen hierbei im Einzelnen nicht breiter als 15,00 m sein und in der Tiefe den Wert von 5,00 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon ist die im Planteil festgesetzte Bauverbotszone.

Bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

I. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird in der vorliegenden Planung ausnahmsweise die Tiefe der Abstandsflächen von nicht überdachten Stellplätzen und Stützmauern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 32/8) aus Gründen des



sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,00 m festgesetzt. Damit ist entgegen der Abstandsflächenregelungen des § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO) die Errichtung von Stellplätzen mit einer Längenentwicklung von mehr als 15,00 m sowie auch die Errichtung einer grenzständigen Stützmauer zugelassen.

Nach § 6 Abs. 8 HBO entfalten bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ebenfalls Abstandsflächen. Keine Wirkungen wie von Gebäuden und damit im Sinne des Abs. 9 ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind u. a. Abfalleinrichtungen bis zu 1,5 m Höhe über der Geländeoberfläche sowie Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche einschließlich Stützmauern. Dieser Wert wird von der geplanten Höhe der Stützmauer überschritten.

Nach § 6 Abs. 10 HBO sind ohne eigene Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück u. a. bis zu drei Stellplätze zulässig. Auch dieser Wert wird durch die Planung überschritten, da die Länge der Grenzbebauung insgesamt 15 m überschreitet. Einfriedungen und Sichtschutzzäune in Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche und Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes sind ebenfalls ohne eigene Abstandsfläche zulässig.

Nach § 6 Abs. 11 HBO werden die Gemeinden ermächtigt, abweichende Festsetzungen eines Bebauungsplans oder einer anderen bauplanungs- oder bauordnungsrechtlichen Satzung zu erlassen, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen. Die Maßgaben des Bebauungsplanes haben in diesem Fall Vorrang.

Die übrigen Regelungen des § 6 HBO bleiben unberührt.

Die Regelung ist aus städtebaulicher Sicht zu vertreten, da die Nutzung auf dem Nachbargrundstück Einzelhandel betrifft und somit keine schädlichen Einwirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung anzunehmen sind. Die Gebäude befinden sich ausschließlich und in einem angemessenen Abstand zum Plangrundstück im Norden des Einzelhandelsstandortes. Nach Süden, zum vorliegenden Plangebiet hin orientiert, sind Stellplätze angeordnet und eine Pflanzfläche im unmittelbaren Grenzbereich. Der in der Vorentwurfsplanung noch im nördlichen Grenzbereich geplante Standort für die Abfallsammelbehälter wurde in der weitergehenden Entwurfsplanung nach Süden verlegt, so dass eine negative Beeinträchtigung der Nachbarbelange ausgeschlossen werden kann.

In diesem städtebaulichen Kontext stehen dann auch die notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes welche erbracht werden müssen, um eine einheitliche und für die Vorhaben geeignete Geländetopografie herzustellen. Es wird daher auch bestimmt, dass abweichend von § 6 Abs. 8 Nr. 2 HBO die Tiefe der Abstandsflächen von Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe i. S. d. § 2 Abs. 3 HBO aus Gründen des sparsamen Umgangs



mit Grund und Boden auf 0,00 m festgesetzt. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 1,00 m Höhe sind nach HBO baugenehmigungsfrei und daher nicht gesondert regelungsbedürftig.

5.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Bebauungsplan sind für die vorgenannten Nutzungen Flächenumgrenzungen festgesetzt und je nach geplanter konkreter Nutzung mit einer Zweckbestimmung spezifiziert worden. Demnach sind für Stellplätze die Flächen mit der entsprechenden Zweckbestimmung und dem Planeintrag (St) entsprechend der Vorhabenplanung bestimmt worden. Stellplätze sind damit ausschließlich in diesen Flächenumgrenzungen zulässig.

Für die Unterbringung von Fahrrädern wurde eine eigene Fläche zeichnerisch bestimmt mit der Maßgabe, dass ausschließlich innerhalb dieser Umgrenzung eine überdachte Abstellanlage zugelassen werden kann. Im Vorhabenplan ist diese Nutzung auch als Fahrraddepot bezeichnet. Nicht überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten hingegen dürfen in diesem Sinne auch außerhalb dieser Flächen vorgesehen werden, da für solche Einrichtungen keine Baugenehmigungspflicht besteht. Fahrradständer und dergl. sind baugenehmigungsfreie Anlagen und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung. Die Benutzung des Fahrrades soll bestmöglich gefördert werden, so dass den Fahrradfahrerinnen und -fahrern eine sichere und bedarfsgerechte Abstellmöglichkeit angeboten werden soll an den Stellen, an denen sie im Alltag benötigt werden. Je nach dem späteren Bedarf ist dies im Rahmen der Bauleitplanung nicht „planbar“.

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Fläche für überdachte Fahrradabstellplätze sind zudem auch Garagen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zugelassen, da einige Garagen zur Unterbringung von Bewirtschaftungsmaterialien (z. B. Gartengeräte) und Abstellräume an dieser Stelle vorgesehen sind. Weitere Garagen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches sonst nicht zugelassen. Daher wurde diese Flächenumgrenzung ergänzt durch den Planeintrag „Ga / FSt / Na“.

Für die Standorte der Abfallsammelbehälter wurde – nachdem im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Anregungen gegen den einst im Norden geplanten Standort vorgetragen worden – eine alternative Fläche im Süden festgesetzt. Diese befindet sich westlich des Wendehammers im Süden des Plangebietes und südlich des geplanten Fahrraddepots. Damit ist die Einsehbarkeit innerhalb des Plangebietes minimal und für die Abholung durch Abfallsammelfahrzeuge an verkehrlich begünstigter Stelle. Die benötigte Fläche wurde im Bebauungsplan mit der spezifizierten Zweckbestimmung „Na-A“ festgesetzt, so dass die Flächen für die Aufstellung der Abfallsammelbehälter nur an dieser Stelle zugelassen werden können.

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Bauverbotszone sind Nebenanlagen grundsätzlich unzulässig.



5.1.6 Verkehrsflächen

Die geplanten privaten Verkehrswege innerhalb des Plangebietes wurden als Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt mit der Zweckbestimmung „private Verkehrsflächen“. Im Norden des Plangebietes wurde im Zusammenhang mit der erfolgten Festsetzung durch den benachbarten VEP Nr. 42 der Anschluss des Plangebietes an eine öffentliche Verkehrsfläche und damit die gesicherte Erschließung des Plangebietes realisiert (vgl. dazu auch Abb. 6 / Kap. 3.1).

Die Gebietszufahrt wurde zudem durch Festsetzung eines Einfahrtbereiches eindeutig bestimmt und verortet.

Auf die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Grundstücksgrenze zu den klassifizierten Straßen im Nordosten und Osten, wie dies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Hessen Mobil angeregt wurde, kann verzichtet werden, da die städtebauliche Notwendigkeit hierfür nicht gegeben ist. In den genannten Planbereichen grenzt eine von der Errichtung baulicher Anlagen ausgenommenen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bzw. private Grünfläche an, so dass Grundstückszu- und -ausfahrten in diesem Bereich nicht anzunehmen sind.

5.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom wurde im Norden östlich der Grundstückszufahrt eine Fläche zur Unterbringung einer Trafostation festgesetzt, um dem zuständigen Versorgungsunternehmen eine passende Fläche für die Errichtung der Station zu sichern. Das Grundstück ist dem Versorgungsunternehmen zur Verfügung zu stellen.

5.1.8 Hauptabwasserleitungen und Leitungsrecht

Das Plangebiet wird von Nordosten zunächst in westliche Richtung verlaufend von einem vorhandenen Regenwasserkanal gequert, der in Höhe des bestehenden Feldweges dann nach Süden dem Wegeverlauf folgt. Die Leitungstrasse kann in dem Abschnitt östlich des Feldweges bis zur Planbereichsgrenze nicht erhalten werden, da geplante Baufelder gekreuzt werden. Daher ist die Verlegung des Regenwasserkanals geplant.

Diese sieht vor, ab dem Eintritt in den Plangeltungsbereich im Osten sogleich nach Süden hin abzuknicken und in einem Bereich zwischen dem geplanten Gebäude der Sporttherapie und der geplanten Erweiterungsfläche nach Südosten und südlich des Hauptgebäudes wieder auf den bestehenden Leitungsverlauf zu treffen.

Im Bebauungsplan sind sowohl die bestehende als auch die geplante Regenwasserleitung festgesetzt. Ergänzend wird für den geplanten Regenwasserkanal zur Sicherung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Nauheim eingetragen.

Da im vorliegenden Planfall bereits alle Ver- und Entsorgungsleitungen von außen am Gebiet anliegen und das Plangrundstück durch private Hausanschlussleitungen erschlossen werden kann, ist keine weitere Festsetzung von Hauptversorgungs- oder Hauptentsorgungsleitungen erforderlich.

5.1.9 Private Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebietes und Sicherung von zusammenhängenden Grünflächen wurden im Rahmen der Vorentwurfsplanung entlang der Grundstücksgrenze zur Usa und im Bereich entlang der Bauverbotszone private Grünflächen festgesetzt. Diese wurden im Westen parallel zur Usa als Fläche P1 bezeichnet und innerhalb derer die Anlage von Gehölzen festgesetzt. Mindestens zwei Drittel der Gehölze sollten entsprechend der Pflanzliste für Auenbereiche gepflanzt und dauerhaft gepflegt bzw. erhalten werden. Mit der Pflanzmaßnahme sollte das Grundstück zum angrenzenden Weg hin mit Gehölzen eingegrünt und abgeschirmt werden. Innerhalb der bezeichneten Fläche P2 im Osten sollte eine dauerhafte Vegetationsfläche angelegt und als solche gepflegt werden. Mindestens die Hälfte der Fläche sollte mit Gehölzen bepflanzt und dauerhaft als von Gehölzen bestandene Fläche angelegt und gepflegt werden (mindestens 1 Strauch / 3 m² oder 1 Baum / 40 m²). Mindestens zwei Drittel der Gehölze sollten entsprechend der Pflanzliste Sträucher bzw. Bäume gepflanzt werden.

Die Festsetzungen der privaten Grünflächen wurden als solche in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen, die planungsrechtliche Verbindlichkeit der Pflanzmaßnahmen hingegen noch durch ergänzende Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB unterlegt. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ermächtigt zur Festsetzung von öffentlichen sowie privaten Grünflächen. Die Festsetzungsmöglichkeit nach Nr. 15 ist als eigenständige Festsetzung zu bewerten, die abzugrenzen ist z. B. von den Festsetzungen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder auch über die Begrünung, die nach anderen Vorschriften getroffen werden. Auf die nachstehende Erläuterung zu den Festsetzungsinhalten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in Kapitel 5.1.12 wird an dieser Stelle verwiesen. Eine Festsetzung nach Nr. 15 verlangt im Wesentlichen eine begrünte, d. h. mit Pflanzen verschiedener Art, wie z. B. Bäume, Sträucher, Rasen und sonstige Bepflanzungen überprägte Fläche, die einem bestimmten städtebaulich zu begründenden Zweck erfüllt. Entscheidend ist somit, dass es sich städtebaulich-funktionell um eine Grünfläche handelt, die für die Zweckbestimmung prägend ist. Die städtebauliche Bedeutsamkeit ist vorliegend gegeben, die Pflanzgebote werden ergänzend im Sinne der Nrn. 20 und Nr. 25a planungsrechtlich gesichert.



5.1.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

Das rechtlich verbindliche Überschwemmungsgebiet der Usa wurde entsprechend dem Festsetzungsgehalt der Verordnung im westlichen Randbereich durch Planzeichen festgesetzt.

5.1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Umsetzung der Planungsabsicht werden umfangreiche Modellierungen des Geländes notwendig, um das angestrebte Geländeniveau zu erreichen. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbstständige, d.h. auch insoweit nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Erhöhung bzw. Senkung des Bodenniveaus.

Um die erforderliche bauplanungsrechtliche Zulassungsvoraussetzung für die geplanten Bodenmodellierungen zu schaffen, wurde im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB verbindlich festgesetzt, dass sowohl Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Verkehrs- und Wegeflächen als auch zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche um bis zu 5,0 m jeweils zulässig sind.

Hingewiesen wird darauf, dass selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen gem. HBO ab einer Höhe / Tiefe > 2 m und ab > 30 qm genehmigungspflichtig sind. Es wurde zudem bestimmt, dass abweichend von § 6 Abs. 8 Nr. 2 HBO die Tiefe der Abstandsflächen von Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe i. S. d. § 2 Abs. 3 HBO aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,00 m festgesetzt sind.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Bauverbotszone nahe dem Straßenverlauf der B 3 sind hingegen Auffüllungen und Abgrabungen nicht zugelassen.

5.1.12 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Vielzahl an Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen. Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft und dem Artenschutz. Neben Vermeidungsmaßnahmen wurden zudem auch Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, wohingegen eine nach dem Artenschutzbericht erforderliche vorgezogene Ausgleichs_ (CEF) -maßnahme zum Artenschutz im Rahmen eines eigenständigen Verwaltungsaktes bereits verbindlich geregelt wurde. Die konkreten Maßnahmen wurden aus dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag zu [1] übernommen bzw. abgeleitet. Das Gutachten liegt der Bauleitplanung als Anlage bei.



Im Sinne von Nutzungs- und Maßnahmenregelungen wurden dezidierte Textfestsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit (Nr. 8.1.1) und zum Fledermausschutz (Nr. 8.1.2) erlassen. Zudem wurde das Anbringen von Nisthilfen verbindlich festgesetzt, um insgesamt die Belange des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können.

Mit der Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 8.1.4) wird das Anpflanzen als naturnahe Wiese und der Anteil an Gehölzen bestimmt, um im östlichen Gebietsrand den Übergang in die umgebende Landschaft möglichst naturnah zu gestalten. In diesem Bereich sind auch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Vergrämung / Umsiedlung der Zauneidechsen vorgesehen, so dass mit den Maßnahmenfestsetzungen hier dauerhafte Habitatbedingungen und ein Lebensraum für die Zauneidechsen geschaffen werden soll.

Innerhalb der so, im Vorentwurf des VEP noch ausschließlich als „private Grünfläche P2“ festgesetzten Fläche ist die Vegetation dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, sie ist mit Gehölzen zu bepflanzen und als von Gehölzen bestandene Fläche anzulegen (mind. 1 Strauch / 4 m² oder 1 Baum / 40 m² Freifläche).

Die Festsetzung als private Grünfläche wurden als solche in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen, die planungsrechtliche Verbindlichkeit der Pflanzmaßnahmen durch ergänzende Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB unterlegt. Die Festsetzung als private Grünfläche verlangt im Wesentlichen eine städtebaulich zu begründende, begrünte, d. h. mit Pflanzen verschiedener Art, wie z. B. Bäume, Sträucher, Rasen und sonstige Bepflanzungen überprägte Fläche, die Pflanzgebote werden ergänzend i. S. d. Nrn. 20 und Nr. 25a planungsrechtlich gesichert.

Bei Pflanzungen am südlichen Gebietsrand ist besonders zu beachten, dass zu den angrenzenden Ackerflächen hin bei allen Bepflanzungen auf den doppelten Grenzabstand geachtet werden muss, um die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Die aus landwirtschaftlicher Sicht als kritisch bewerteten, im Vorentwurf noch in der Artenliste enthaltenen Rosenarten und der Gewöhnliche Schneeball, wurden grundsätzlich von der Pflanzenauswahl entnommen, um Verwechslungen und Uneindeutigkeiten zu vermeiden. Nach Darstellung der Landwirtschaft dienen die genannten Arten als Winterwirte für Blattläuse, was in einer direkten Umgebung von Ackerflächen zu einer Vermehrung und Verschleppung von Blattläusen sowie der daraus entstehenden Folgekrankheiten (Blattläuse können Virose übertragen) führen kann. Dies kann letztendlich einen vermehrten Pestizideinsatz zur Folge haben.

Aus Artenschutzgründen wurde bestimmt, dass für die Außenbeleuchtung an Gebäuden, von Parkplätzen und im Straßenraum ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, zu verwenden sind. Mögliche Anlockeffekte können so wirkungsvoll verhindert werden (Nr. 8.1.5).

Zur Durchgrünung des Gebietes wurden zudem Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowohl textlich (Nr. 8.2 ff) als auch zeichnerisch festgesetzt. Im Sinne der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim sind für die geplanten ca. 100 Stellplätze insgesamt 50 Bäume anzupflanzen (Nr. 8.2.1). Im Bebauungsplan wurden verortete Pflanzgebote durch Planzeichen an weniger als 50 Standorten festgesetzt, damit im Zuge der Ausführung noch ein gewisser Gestaltungsspielraum besteht. Die im Planteil zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind mit großkronigen und kleinkronigen Arten zu bepflanzen.

Im Bereich der geplanten Flachdächer wurde für einen Flächenanteil von mindestens 60 % eine extensive Begründung festgesetzt (Nr. 8.2.2). Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung sind zulässig. Diese Festsetzung ist auch im Zusammenhang mit dem Umfang der notwendigen Technikaufbauten zu sehen, daher wird der Anteil der zu begrünenden Dachfläche auf den Wert von 60 % (und nicht 100 %) festgelegt.

Als dann wurde auch der Vegetationsanteil der Grundstücksfreiflächen bestimmt, diese sind als Vegetationsfläche dauerhaft gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Nr. 7.2.3) und mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (1 Strauch pro 4 m² oder 1 Baum pro 40 m²).

Auch die im Norden geplante Trafostation ist zu begrünen, um deren Fernwirkung zu reduzieren (Nr. 7.2.4).

Zur wirksamen Eingrünung des Plangebietes nach Westen und Sicherung der bestehenden, zusammenhängenden Grünstrukturen entlang der Grundstücksgrenze zur Usa wurde für die ehemals im Vorentwurf als „private Grünfläche P 1“ bezeichnet, nunmehr eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Nr. 7.3). Die Fläche ist dauerhaft als von Gehölzen bestandene Fläche anzulegen und zu pflegen. Mindestens zwei Drittel der Gehölze sind entsprechende der Pflanzliste für Auenbereiche zu pflanzen. Die Fläche befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und tangiert im Übrigen den gekennzeichneten Gewässerrandstreifen zur Usa.

Exemplarisch wurde, um den Anteil standortheimischer Gehölze zu gewährleisten, eine Artenliste für anzupflanzende Bäume und Sträucher in den Festsetzungsgehalt aufgenommen (Nr. 7.4 f). Hierbei ist beachtlich, dass die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen unzulässig ist, da diese oftmals verwandten Gehölze explizit nicht standortheimisch sind.

Entsprechend den Pflanzgeboten (siehe vorstehend) wurde für die Pflanzqualität der Bäume mindestens 3x v. 16/18 cm Stammumfang festgesetzt. Dadurch wird ein Mindestanteil an hochstämmigen Bäumen im Plangebiet gesichert. Die Baumstandorte sind im Bereich der Stellplätze als begrünte Vegetationsflächen mit mindesten 8 m² Fläche oder in zusammenhängenden linearen Vegetationsflächen zu pflanzen. Dies entspricht den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung.



Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Kompensation in externen Teilgeltungsbereichen wurden nicht festgesetzt. Es wurde eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung Hessen erstellt. Daraus ergibt sich für den Geltungsbereich ein zu erwartendes Defizit. Dieses Defizit wird, soweit es nicht durch konkrete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann, im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers durch Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen. Das Ökopunktekonto der Stadt Bad Nauheim steht hierfür nicht zur Verfügung, so dass der Nachweis ausschließlich dem Vorhabenträger obliegt. Der Ausgleich durch Ökopunkte wird vertraglich im Durchführungsvertrag gesichert.

5.1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ermächtigt auch § 12 BauGB die planenden Kommunen dazu, aus Gründen des Immissionsschutzes gezielte Festsetzungen zu treffen, denn die Belange des Immissionsschutzes sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und das Immissionsschutzrecht und das Bebauungsrecht stehen in einer Wechselwirkung zueinander. Ohne diese Festsetzungsmöglichkeiten blieben ggf. bestehende oder aufgeworfene Immissionsschutzprobleme ungelöst (Vorsorgeprinzip).

Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wurde im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. So wurden gemäß der projektbezogenen schalltechnischen Untersuchung [3] maximal zulässige immissionswirksame Außenlärm-Schallpegel für unterschiedliche Raumnutzungen angegeben und ein erforderliches Schalldämmmaß festgesetzt.

Es wurden ferner aufgrund der Überschreitung der Richtwerte insbesondere im Bereich der Nordfassade des Hauptgebäudes, passive Schallschutzmaßnahmen bestimmt und Beispiele für bauliche Vorkehrungen aufgezeigt.

Die in den Festsetzungen berücksichtigten Maßnahmen wurden bei der Erstellung des Schallgutachtens als gegeben angesehen. Nur unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass die im Rahmen der Schallimmissionsprognose ermittelten Werte eingehalten werden und das Vorhaben keine schalltechnisch negativen Auswirkungen bewirkt. Jedoch wurde in den Festsetzungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich eine Festsetzung aufgenommen, dass von den vorgenannten Festsetzungen ausnahmsweise abgewichen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall an den schutzbedürftigen Nutzungen geringere maximale Außenlärmpegel anliegen. Hierdurch wird erreicht, dass das Gutachten nicht per se anzuwenden ist, sondern auch auf veränderte Planungen reagiert werden kann.

5.2 Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

5.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Als Dachform wurde ausschließlich Flachdach festgesetzt mit einer allseitig umschlossenen Attika, um dem architektonischen Anspruch der Vorhabenträger gerecht werden zu können und im Übrigen die Dachbegrünung zu ermöglichen. Ferner wird hierdurch die bauliche Höhe der Gebäude stark eingegrenzt, was sich wiederum in Bezug auf das Einfügen in das Landschaftsbild und die bauliche Umgebung positiv bemerkbar macht. Die Attika muss dabei allseitig das Dach umschließen, um eine vom Flachdach abweichende Wirkung z. B. als Pultdach zu verhindern. Treppenhäuser oder Quergebäude dürfen diese durchlaufende Attika unterbrechen.

Die Verwendung von leuchtenden (grelle) oder fluoreszierenden Farbtönen an den Gebäudefassaden wurde als unzulässig erklärt. Die Farbtöne für die Putzfassaden wurden in diesem Sinne auf ein Farbspektrum Braun / Ocker, Grau / Anthrazit und Weiß gewählt. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z.B. Solar- oder Photovoltaik Elemente) an den Gebäudefassaden und auf den Dächern sind zulässig. Glaselemente zur Fassadengestaltung sind ebenfalls zulässig.

Zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollen sich die Fassaden von Nebengebäuden an die der Hauptgebäude anpassen.

5.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Standflächen für Abfallbehälter sowie über die Notwendigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu den Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung weiterer baulicher Anlagen mit untergeordneter Bedeutung näher bestimmt.

Als Standorte für Abfallsammelbehälter wird bestimmt, dass diese ausschließlich innerhalb der im Planteil zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „private Nebenanlagen, Abfallsammelbehälter“ (Na-A) zulässig sind. Zur optischen Einbindung und Gestaltung der Anlage wird bestimmt, dass diese durch geeignete, die Fassade des Baukörpers der Hauptnutzung bestimmende Materialien, abzuschirmen oder mindestens von zwei Seiten mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen sind. Die Höhe der Abschirmung muss mindestens der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters entsprechen, so dass eine visuelle Wahrnehmung der Anlage nicht in den Vordergrund tritt.

Im Vorhaben- und Rechtsplan sind die Standflächen im Bereich des südlichen Wendehammers angeordnet. Für die Standflächen der Abfallsammelbehälter ist zudem auch eine Überdachung zulässig.

Für Mauern zur Abfangung von Geländeabgrabungen / Geländeversprüngen wurde eine maximale Bauhöhe durch Angabe einer geodätischen Endhöhe (von 142,50 müNN) bestimmt unter dem Vorbehalt des Abschnitts V Nr. 3 der Anlage zu § 63 HBO (Erfordernis des statischen Nachweises). Abweichend von § 6 Abs. 8 Nr. 2 HBO wird die Tiefe der Abstandsflächen von Stützmauern über 1,0 m Höhe i. S. d. § 2 Abs. 3 HBO aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 0,00 m festgesetzt, da Stützmauern mit einer Höhe über einem Meter sonst eine Abstandsfläche auslösen.

Als Einfriedungen sind Zäune aus Metall (z. B. als Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. als Staketenzaun) zulässig; geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig, da durchgehend geschlossene Ansichtsflächen mit Ausnahme bei der Einfriedung des Standortes für Abfallsammelbehälter, aus optischen Gründen sonst nicht erwünscht sind. Die Höhe der Zaunanlagen dürfen 2,00 m über der Endhöhe des fertigen Geländes nicht überschreiten. Um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten wurde ein erforderlicher Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm festgelegt.

Die Errichtung von Einfriedungen aller Art innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Gewässerrandstreifens ist unzulässig bzw. bedarf der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Gehölzarten zulässig. Die Abstände von Bepflanzungen zu Nachbargrundstücken sind in Abhängigkeit von der Pflanzenhöhe gemäß dem Nachbarrechtsgesetz zu beachten, wobei im Bereich des südlichen Gebietsrand zu den angrenzenden Ackerflächen hin der doppelte Grenzabstand festgesetzt wurde (vgl. Teil A, Nr. 8.1.4).

5.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze / Abstellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Durch diese Festsetzung soll weiterhin der Anteil an vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches reduziert werden und somit Wärmeinseleffekte minimiert werden und den wasserwirtschaftlichen Belangen zugutekommen. Gleichzeitig ist Ziel dieser Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.



Sollten die Flächen einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgehen, sind diese Stellplätze / Abstellplätze für Pkw wasserundurchlässig auszubilden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim in ihrer jeweils gültigen Fassung. Da es sich um ein Fachklinik mit speziellen Stellplatzbedarfen handelt, wird abweichend von der jeweils gültigen Stellplatzsatzung im Geltungsbereich die Stellplatzanzahl für nach besonders auf das Vorhaben abgestimmten Kriterien bewertet, die dem tatsächlichen Bedarf entsprechen. Aufgrund des Klientels ist mit nur wenigen Besuchern zu rechnen, die Patienten werden längerfristig betreut und vorbereitet auf den Alltag. Die Patienten selbst dürfen aufgrund ihres Krankheitsbildes nicht mit dem eigenen Fahrzeug anreisen. Gebäude wie die Sporttherapie erzeugen selbst keinen eigenen Stellplatzbedarf, da es sich um interne Nutzungen handelt. Folgender Schlüssel wurde daher festgesetzt:

- für das Klinikgebäude: 1 Stellplatz je 7 Betten
- für Büro- und Verwaltungsräume: 1 Stellplatz je 35m² Nutzfläche

Die vorgesehene Anzahl der Stellplätze berücksichtigt untergeordnet auch mögliche Besucher. Die Ambulanz ist nicht mit einer Arztpraxis mit ständigem Kommen und Gehen vergleichbar. Es ergeben sich in der Summe 100 Stellplätze, die als ausreichend bewertet werden. Dies bestätigt auch die Erfahrung am bisherigen Standort in Friedrichsdorf (dort wird ebenfalls eine Fachambulanz vorgehalten).

5.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Beschränkung von Werbeanlagen

Wenngleich nicht mit der Anbringung von Werbeanlagen gerechnet wird, so besteht innerhalb eines Gebietes mit überwiegend gewerblicher Nutzung der latente Bedarf an Informations- und Werbeträgern. Auch Fremdwerbung drängt mitunter in die Bereiche ein. Daher wurde bestimmt, dass Werbeanlagen mit Ausnahme von Hinweisschildern und Wegweisern unzulässig sind.

5.2.5 Verwenden von Niederschlagswasser

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) regelt in § 55 Abs. 2 „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Aus diesem Grund wurde der Hinweis gegeben, dass nicht verwertetes Niederschlagswasser in den Vorfluter, hier die Usa abzuleiten ist. Eine Versickerung auf den Grundstücksfreiflächen ist dennoch möglich bei Eignung der Untergrundverhältnisse. In jedem Fall ist die Ableitung in die Mischwasserkanalisation nicht zulässig.



5.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Teil C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Bodenfunde / Denkmalschutz
- Bodenschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Heilquellenschutzgebiet
- Bergbau
- Überschwemmungsgefährdetes gebiet
- DIN-Normen

5.4 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan werden der gesetzlich geregelte Gewässerrandstreifen und die Ausbreitung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes dargestellt. Ferner wird der Geltungsbereich aufgrund des anstehenden Grundwassers als „vernässungsgefährdeter Bereich“ gekennzeichnet.

Eine weitere Kennzeichnung erfolgt im Bereich der altlastenverdächtigen Flächen als „Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“. In diesen Bereichen ist gemäß der Altlastenauskunft des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie ein Teilbereich der festgesetzten überbaubaren Fläche innerhalb des Grundstückes Flur 11, Flurstück Nr. 33/7 - als Altstandort bzw. als altlastverdächtige Fläche klassifiziert worden. Der Altlastenverdacht ist begründet aufgrund in der Vergangenheit vorgenommener Ablagerungen von Bauschutt, im Rahmen umwelttechnischer Untersuchungen konnten erhöhte Schadstoffgehalte an Schwermetallen (Arsen und Zink) sowie polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) innerhalb der anthropogenen Auffüllung festgestellt werden.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Der Zeitpunkt der Zerlegungsvermessung (Grundstücksneuaufteilung) mit



der dazugehörigen Eintragung im Grundbuch sollte vor der Bauantragsstellung liegen. Ansonsten ist eine Absichtserklärung auszufertigen. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann. Die zur Umsetzung der Planung benötigten Grundstücke sind bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Der Stadt Bad Nauheim entstehen voraussichtlich keine Kosten, da alle weiteren Kosten vom Vorhabenträger zu tragen sind. Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger noch abzuschließende Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, Planungskosten und die notwendigen hochbaulichen sowie Erschließungsmaßnahmen in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

6.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Baugebiet „Klinik“	ca. 20.407 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	ca. 3.548 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepfl.	ca. 2.018 m ² *
<hr/> Größe des Geltungsbereiches	<hr/> ca. 25.973 m ²

* Anmerkung: Zugleich auf Festsetzung als „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“

7 Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sowie Anlagen

Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

- Rechtsplan
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Begründung mit gesondertem Umweltbericht
- Bestandsplan (Juli 2017)

Als **Anlagen** sind der Begründung beigelegt:



- [1] Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNstSchG, NaturProfil Dipl.-Ing. M. Schaefer, Friedberg, Oktober 2020
- [2] Gutachten Baugrund und Gründung, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim, 27.11.2019
- [3] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Klinik an der Usa“, Stadt Bad Nauheim, Bericht-Nr.: P19-121/E-3, FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern, 27. August 2020
- [4] Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 69 „Klinik an der Usa“, Stadt Bad Nauheim, Maßnahmenkonzept zum Schutz der Eidechsen, NaturProfil Dipl.-Ing. M. Schaefer, Friedberg, 21.07.2020

Aufgestellt:

Lorsch, am 07.10.2020

Inhaltlich angepasst: 29.01.2021

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner IKH