



Stadt Bad Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42
„Schwalheimer Straße“

Zusammenfassende Erklärung

20. Dezember 2017



Träger der Planungshoheit:



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

Vorhabenträger:

WERNER  PROJEKT

WH Projektgesellschaft Bad Nauheim GmbH & Co. KG
In der Hofwiese 10 + 12
36148 Kalbach
www.wernerprojekt.de

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel
www.anp-ks.de

Inhalt

Vorbemerkung	2
1 Planungsanlass	3
2 Verfahrensablauf	3
2.1 Aufstellungsbeschluss.....	3
2.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	3
2.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	4
2.4 Beschlussfassung	4
3 Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.1 Mensch.....	4
3.2 Tiere	5
3.3 Pflanzen.....	5
3.4 Fläche und Boden.....	5
3.5 Wasser	6
3.6 Luft und Klima	6
3.7 Kultur- und Sachgüter.....	6
3.8 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung	6
4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7

Vorbemerkung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ der Stadt Bad Nauheim ist gem. § 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen worden und tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 (3) in Kraft.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 ist eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Dieser gesetzlichen Verpflichtung wird mit den folgenden Ausführungen nachgekommen.

1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ der Stadt Bad Nauheim ist die Entwicklung der gewerblichen Brachfläche südlich der Schwalheimer Straße zu einem Einzelhandelsstandort. Der vorliegende Bebauungsplan hat den Ausbau von Einzelhandelsangeboten zum Ziel. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 2.500 m² Verkaufsfläche (VKF), eines Küchenfachmarktes mit bis zu 2.000 m² VKF sowie ergänzender Nutzungen. Hierzu liegt ein Antrag des Vorhabenträgers vom 14. Dezember 2015 vor.

Mit dem Lebensmittel-Vollsortimenter soll die Versorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtteil ausgebaut werden, dies ist auch im Hinblick auf das neue Baugebiet „Bad Nauheim Süd“ sinnvoll. Durch den Küchenfachmarkt soll eine Angebotslücke, die das Verträglichkeitsgutachten der Fa. Cima festgestellt hat, geschlossen werden. Derzeit fließt ein hoher Anteil des Kaufkraftpotentials aus Bad Nauheim ab, der durch den geplanten Küchenfachmarkt verstärkt gebunden werden soll. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Küchensortiment kein zentrenrelevantes Sortiment ist.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Grundlage bilden der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Küchenfachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 26. Juli 2017 sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag vom 14. Dezember 2017.

Zur Erschließung der Nutzungen ist die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes an der bestehenden, signalisierten Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Abfahrt zur B3 vorgesehen, an die der Einzelhandelsstandort direkt angebunden wird. Diese verkehrliche Ertüchtigung wird ebenfalls mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet. Zur Anbindung des Areals an die westlich gelegene Wohnbebauung ist zudem der Bau einer Fuß- und Radwegebrücke über die Usa vorgesehen.

Die Flächen für die Neugestaltung der verkehrlichen Erschließung (u.a. Kreisverkehrsplatz, Umbau Schwalheimer Straße) werden in den Bebauungsplan mit einbezogen, liegen jedoch außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Für den Geltungsbereich wurde die förmliche Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ am 25. Juni 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim beschlossen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Der Vorentwurf zur Bauleitplanung einschließlich des zugrundeliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 25. Februar 2016 beschlossen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB lag der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ in der Zeit vom 7. bis einschließlich 24. März 2016 im Rathaus der Stadt Bad Nauheim zur Einsicht für jedermann aus.

Mit Schreiben vom 29. Februar 2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Es gingen insgesamt 41 schriftliche Stellungnahmen ein. In 19 Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Diese wurden teilweise im weiteren Verfahren berücksichtigt. Unter anderem wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Im Besonderen ist auf die geänderte Konzeption des Einzelhandelsstandorts hinzuweisen: Anstelle des angedachten Elektronikfachmarktes ist nunmehr die Errichtung eines Küchenfachmarktes vorgesehen. Einige Stel-

lungnahmen haben sich kritisch gegen den Elektrofachmarkt geäußert. Mit der alternativen Planung des Küchenfachmarktes anstelle des Elektrofachmarktes sind die entsprechenden Anregungen gegenstandslos geworden. Zusätzlich wurde zum Entwurf die Sortimentsbeschreibung der Einzelhandelsnutzungen ergänzt und das Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandel aktualisiert.

Zudem wurde ein Schallgutachten erstellt, um die benachbarte Nutzung im Hinblick auf Schallbeeinträchtigungen zu untersuchen, dies entspricht einer Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt.

Ohnehin wurden durch die Konkretisierung der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung viele Aspekte im Vorhaben- und Erschließungsplan respektive im Bebauungsplan überarbeitet bzw. ergänzt, u. a. zum Baukörper, zur Anzahl und Anordnung der Stellplätze, zu den Werbeanlagen und zur Bepflanzung sowie zur naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

2.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim hat in ihrer Sitzung am 31. August 2017 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ sowie dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 12. September bis einschließlich 20. Oktober 2017 im Rathaus der Stadt Bad Nauheim zur Einsicht für jedermann aus. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung in der Wetterauer Zeitung am 7. September 2017 und zusätzlich auf der städtischen Internetseite informiert.

Mit Schreiben vom 6. September 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Es gingen insgesamt ca. 30 schriftliche Stellungnahmen ein, davon 18 mit Anregungen oder Hinweisen. Aufgrund der Anregungen und Hinweise wurden die textlichen Festsetzungen geringfügig angepasst. Durch die Ergänzung der Planung wurden die Grundzüge der Planung gemäß § 4a BauGB nicht berührt.

2.4 Beschlussfassung

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14. Dezember 2017 gefasst.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB durchgeführt und in einem gemeinsamen Umweltbericht (als eigenständiges Kapitel der Begründung) dokumentiert. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen des Planvorhabens gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden zudem verschiedene Untersuchungen und Abstimmungen zu den verschiedenen Umweltbelangen durchgeführt:

3.1 Mensch

Zum Schutz angrenzender Nutzungen ist die Anlieferung der geplanten Anlagen und Betriebe nur im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig. Eine entsprechende Nebenbestimmung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Nebenbestimmung festzulegen und basiert auf einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung. Diese Regelung wurde in den Durchführungsvertrag übernommen.

3.2 Tiere

Im Hinblick auf die im Vorhabengebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurde im Frühjahr 2015 eine gemeinsame Begehung mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auf Basis dieser Begehung sowie weiterer Untersuchungen wurde neben dem Umweltbericht auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt. Betrachtet wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlinge sowie Haselmaus.

Die vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung orientiert sich am Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015). Die Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BauGB Nr. 1 bis 4 (Einzelprüfung) wurde für den Haussperling durchgeführt.

Zum Haussperling: Durch die Räum- und Abbrucharbeiten gehen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings verloren. Als vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind an geeigneten Stellen im nahen Umfeld insgesamt zehn für den Haussperling geeignete Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Diese Verpflichtung wird dem Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag übertragen.

Um die Tötung von Tieren während der Bauarbeiten zu vermeiden, sind die Abbruch- und Rodungsarbeiten in den Wintermonaten (1.10. bis 28./29.02.) vorzunehmen. Dadurch kann eine Störung von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten vermieden werden.

Als abschließendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen wird festgehalten:

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 – 3 BNatSchG kann für alle überprüften Tierarten / Artengruppen unter Berücksichtigung der zeitlichen Regelungen zum Gebäudeabbruch und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zudem sind für die Abbruch-, Rodungs- und Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

3.3 Pflanzen

Das Plangebiet besteht als gewerbliche Brachfläche zum überwiegenden Teil aus überbauten, versiegelten oder mit Schotter befestigten und somit vegetationslosen Flächen. Der Anteil von Vegetationsflächen ist gering und beschränkt sich weitgehend auf Randbereiche.

Die Umsetzung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben hat zunächst die Beseitigung des weit überwiegenden Teils der gegenwärtig im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen, insbesondere der Gehölze, zur Folge.

Im Bebauungsplan wurden daher verschiedene Maßnahmen und Regelungen mit kompensatorischen Wirkungen festgesetzt: Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, vor allem in den Randbereichen des Plangebiets und auf der festgesetzten privaten Grünfläche, die Begrünung von Dachflächen sowie die Umwandlung einer bisherigen Ackerfläche in eine dauerhaft von Vegetation bewachsene private Grünfläche.

3.4 Fläche und Boden

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gewerbefläche, für die Bodenverunreinigungen bekannt sind. Die Flächen sind als Altlast festgestellt. Im Vorfeld der Bebauung ist mit den zuständigen Behörden ein entsprechendes Sanierungskonzept abzustimmen und durchzuführen.

Durch das Vorhaben erhöht sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen nur geringfügig um ca. 550 m². Zur Kompensation wurde eine Dachbegrünung festgesetzt, die Teilfunktionen von Boden (u. a. verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser) übernehmen können.

3.5 Wasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Zone B1 und in der qualitativen Zone III B des mit Datum vom 24.10.1984 (StAnz. 48/1984 S. 2352) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Der Geltungsbereich tangiert zudem das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa. Neuere Untersuchungen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements zeigen jedoch, dass ein deutlich geringerer Flächenanteil von einem 100-jährigen Hochwasserereignis betroffen wäre (HQ 100).

Die zuständigen Behörden haben die Genehmigung zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen in Aussicht gestellt, sofern u.a. der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen wird. Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Die entsprechende Ausgleichsmaßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen.

Zum Schutz der Uferbereiche der Usa wurde ein 10 m breiter Uferrandstreifen von Bebauung freigehalten. Lediglich im Bereich der geplanten Fuß- und Radfahrerbrücke sind Eingriffe erforderlich. Diese können durch eine sorgsame Ausführung minimiert werden. Eine entsprechende Abstimmung erfolgt in der wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Anteil an offenen, versickerungs- und speicherfähigen Bodenflächen innerhalb des Plangebiets wird sich durch die Baumaßnahme reduzieren. Diesem Verlust steht als teilweiser Ausgleich die geplante Begrünung von Dachflächen gegenüber, auf denen das aufkommende Niederschlagswasser zeitweise zurückgehalten werden kann.

3.6 Luft und Klima

Dem Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen stehen umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Begrünung von Dachflächen mit klimatischer Ausgleichswirkung gegenüber, so dass langfristig keine nachteiligen Wirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude oder Anlagen, die dem Hessischen Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich am Rand einer archäologischen Verdachtsfläche. Nicht zuletzt durch bereits erfolgte Bodensanierungen ist nicht damit zu rechnen, dass archäologische Bodenfunde zu Tage treten. Im Bereich der Verkehrsflächen für den geplanten Kreisverkehr wird von Seiten der Denkmalschutzbehörden eine Baubeobachtung angeregt. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe führen in der Gegenüberstellung von Bestand und Planung zu einem Plus von 7.197 Biotopwertpunkten (Berechnung gemäß Kompensationsverordnung (KV) vom 1.09.2005). Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden rechnerisch zu über 100 % ausgeglichen. Die positiven Effekte, die sich aus der Bodensanierung ergeben, bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Anregungen und Stellungnahmen von Privaten vorgebracht, und zwar von zwei Bürgern und von fünf Handelsbetrieben und deren Interessenvertretern. Diese betrafen verschiedenste Aspekte der Planung, u.a. Vorschlag zu alternativen Nutzungen, Auswirkungen des Vorhabens auf die Innenstadt bzw. den Einzelhandel, Kritik am Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten, die Größe des Baukörpers, die Einhaltung regional-

planerischer Ziele, mögliche Beeinträchtigungen des benachbarten denkmalgeschützten Gradierbaus bzw. des Ortseingangs, Lärm- und Verkehrsauswirkungen sowie verschiedene Umweltbelange, u. a. Bepflanzung und Artenschutz.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen wurden Stellungnahmen vorwiegend zu selbigen Themen vorgebracht sowie zur Ver- und Entsorgung und zum Wasser- und Bodenschutz.

Alle Stellungnahmen wurden geprüft, abgewogen und teilweise in der Planung berücksichtigt:

Die Stellungnahmen zu den Thema Einzelhandel bzw. Schutz der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) fanden u.a. in der Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzung Berücksichtigung und wurden gutachterlich bewertet. Der geplante Elektrofachmarkt wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger durch einen Küchenfachmarkt ersetzt. Auch die Anregungen und Hinweise zur Verträglichkeitsprüfung wurden im Gutachten berücksichtigt. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Randsortimente für den Küchenfachmarkt zusätzlich auf die im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Sortimente „Glas/Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien“ bezogen, um auf der sicheren Seite zu sein.

Viele vorgebrachte Bedenken zur Einzelhandels-Verträglichkeit können auf der Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens ausgeräumt werden. Es wurden keine hinreichend konkreten Verdachtsmomente vorgetragen, die Zweifel an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens aufkommen lassen. Daher wird an der Einzelhandels-Planung festgehalten.

Es wurden Hinweise auf ein mögliches Vorkommen von Eidechsen vorgebracht, entsprechende Nachweise konnten im Rahmen der vorlaufenden Begehungen jedoch nicht erbracht werden. Zur Berücksichtigung wurde ergänzend zu den bereits getroffenen Maßnahmen (Bauzeitenbeschränkung) eine ökologische Baubegleitung verabredet und im Durchführungsvertrag vereinbart.

Die Anregungen hinsichtlich möglicher Lärmkonflikte wurden gutachterlich untersucht und durch Hinweise zur erforderlichen Beschränkung der Anlieferungszeiten im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.

In der Planzeichnung wurde die Kennzeichnung der vorhandenen Altlast gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt überarbeitet.

Die Verkehrsplanung (insbesondere der Kreisverkehrsplatz) wurde ergänzt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Zu den Werbeanlagen wurde gemäß der Stellungnahme von Hessen Mobil ein Hinweis ergänzt, dass die Werbeanlagen keine Beeinträchtigungen des Verkehrs beispielsweise durch Blendwirkung verursachen dürfen. Dies entspricht den geltenden Vorschriften. Zusätzlich wurde blinkende Werbung ausgeschlossen, damit wird der Anregung aus der Öffentlichkeit entsprochen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wurden keine anderweitigen Standorte für das Projekt geprüft. Es kommen auch kaum alternative Flächen in Betracht, da diese nicht in vergleichbarer Weise die entsprechende Flächengröße, Erschließungsmöglichkeit, Grundstücksverfügbarkeit und nicht zuletzt das Planungsrecht (Sonderbaufläche gemäß RegFNP) aufweisen.

Auf dem Plangelände wurden seit mehreren Jahren verschiedene Nutzungen / Planungen diskutiert und auf ihre Umsetzung hin geprüft. Vorherige Überlegungen bestanden insbesondere in der Verlagerung des Eisstadions an diesen Standort. Diese früheren Überlegungen waren jedoch nicht realisierungsfähig oder haben sich aus anderen Gründen zerschlagen, unter anderem wegen der Kosten für die Bodensanierung.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als ‚Sonderbaufläche geplant, Zweckbestimmung Sport/Einzelhandel‘ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

Die konkrete Gestaltung des Projektes (Nutzungen, Erschließung, Anordnung, Architektur) wurde im Rahmen des Verfahrens diskutiert und basierend auf verschiedenen Anregungen (u.a. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) gemeinsam mit dem Vorhabenträger entwickelt.