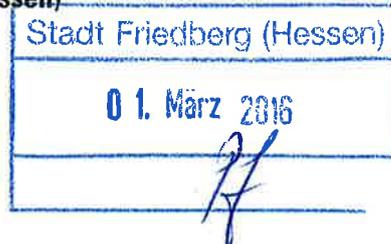


ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH · Hessenallee 2 · D-34130 Kassel

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen)  
Postfach 10 09 64**61167 Friedberg (Hessen)**

29. Februar 2016

Frau Ulrike Maier  
Tel.: 0561 / 707 75-26  
E-Mail: maier@anp-ks.de

 I:\15-2402 Bad Nauheim\BPlan Stoll  
Gelände\06\_Bebauungsplan\g\_frühz Beteiligung\Anschreiben  
TöB\Anschreiben TöB\_frühzBeteil\_Variante\_C\_.doc

BR! ol. ff

**Bauleitplanung der Stadt Bad Nauheim****Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“**

Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit werden Sie nach § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ der Stadt Bad Nauheim beteiligt und gebeten, bis zum **31. März 2016** zu Ihren Aufgabenbereichen Stellung zu nehmen. Weiter bitten wir Sie, sich auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Sollte in dieser Zeit keine Stellungnahme eingehen, so geht die Stadt Bad Nauheim davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange nicht berührt werden.

Unser Büro ist mit der Durchführung des Bauleitplan- und Beteiligungsverfahrens beauftragt. Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme jedoch direkt an die Stadt Bad Nauheim:

Magistrat der Stadt Bad Nauheim  
z. Hd. Herrn Dirk Winter  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Parkstraße 36-38  
61231 Bad Nauheim

oder per Mail: Dirk.Winter@bad-nauheim.de

Zur frühzeitigem Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB liegen die Planunterlagen in der Zeit vom 7. bis einschließlich 24. März 2016 im Rathaus der Stadt Bad Nauheim aus.

Als Anlage erhalten Sie den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung einschl. Umweltbericht) sowie den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1). Zudem ist das Markt- und Verträglichkeitsgutachten beigelegt.

Bei Bedarf senden wir Ihnen auch gerne den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2) zu. Bitte sprechen Sie uns an.



Von Seiten der Stadt Bad Nauheim betreut Herr Dirk Winter das Verfahren. Er steht Ihnen telefonisch unter 06032 / 343-292 oder per Mail (Dirk.Winter@bad-nauheim.de) für Rückfragen zu Verfügung. Beim Büro ANP ist Frau Ulrike Maier (Tel. 0561 / 707 75-26, maier@anp-ks.de) Ihre Ansprechpartnerin.

Mit freundlichen Grüßen



Ulrike Maier

Anlage

**Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“**

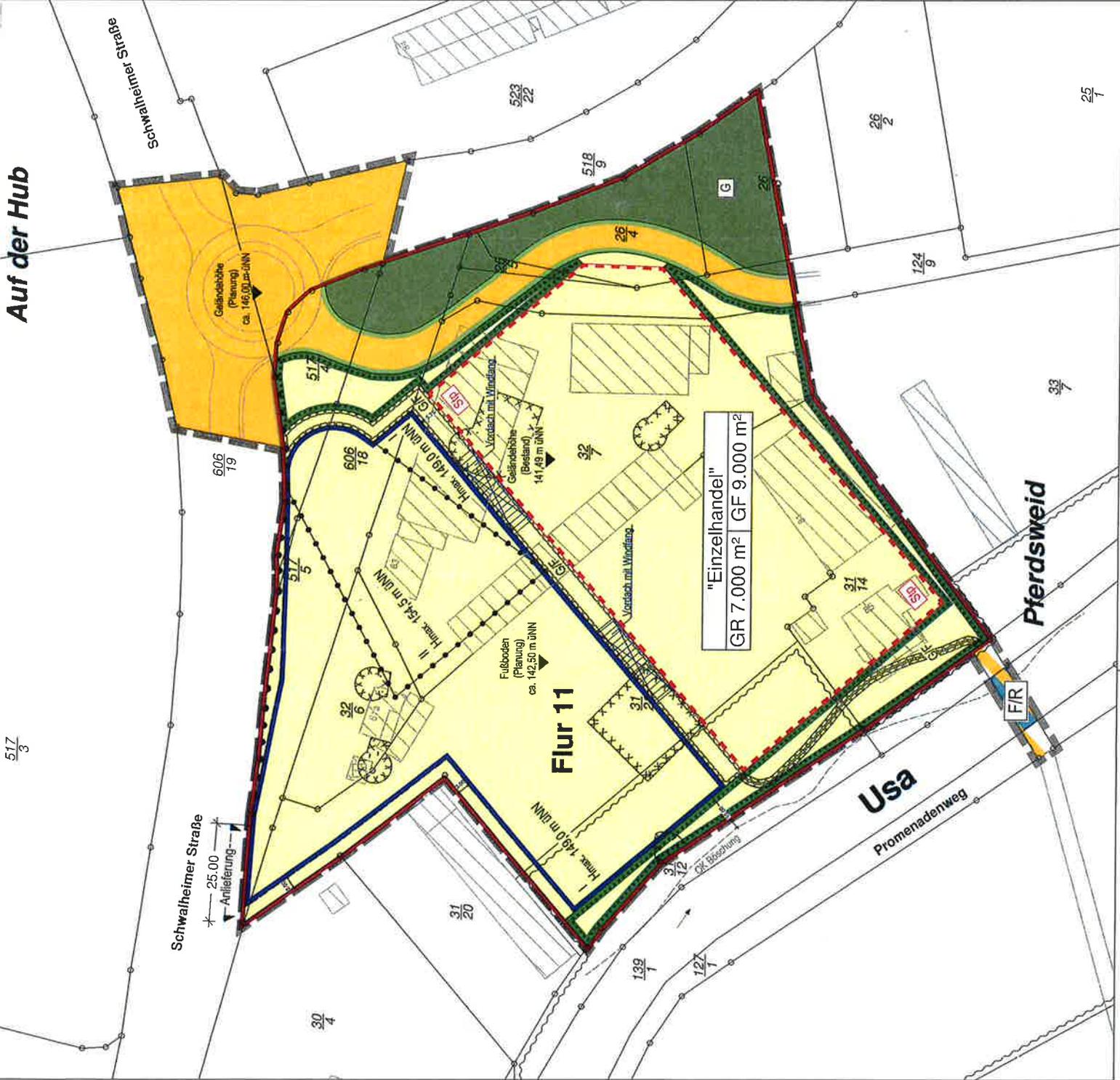
- Planzeichnung,
- Textliche Festsetzungen,
- Begründung einschl. Umweltbericht,
- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Markt- und Verträglichkeitsgutachten.

Bitte beachten Sie, dass die Unterlagen hintereinander geheftet sind.



# Auf der Hub

517  
3



## Legende

- Art der baulichen Nutzung
- Gebiet "Einzelhandel"
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)
- GR Grundfläche als Höchstzahl
  - GF Geschossfläche als Höchstzahl
  - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Normalfall)
  - Hmax. max. Höhe Gebäudeteile in Meter über NN
- Bauweise, Baufähigkeit, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
  - Bereich für Vordächer/Mitgang
- Vereinsflächen
- Öffentliche Vereinsfläche
  - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg"
  - Mi. Geh- und Fahrrechten (nur Fahrräder) für die Allgemeinheit zu belastende Fläche (siehe loc. Festsetzung Nr. 9)
  - Strabengrenzungsline
  - Bereich für Ein- und Ausfahrt
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grunderwerb
- private Grünflächen
  - Pflanzfläche
  - Wasserflächen
  - Sonstige Pflanzflächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
  - Abgrenzung Art und Maß der Nutzung
- Kennzeichnung
- Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltaußernden Stoffen belastet sind
  - Nachrichtliche Übernahmen
  - Überschwerungsgelände
  - Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  - Räumlichen Geltungsbereich Vorhabengebiet
- Datengrundlage:
- ALKIS der Hessischen Verwaltung für Raummanagement und Geodatenbank Stand: März 2015
  - Flurstücknummer
  - Flurstücksgrenzen
  - Gebäude (Bestand)

## Stadt Bad Nauheim

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42

### "Schwalheimer Straße"

- Vorentwurf -

M 1 : 1.000

Bearbeitungsstand: 21. Januar 2016





**Stadt Bad Nauheim**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“**

VORENTWURF

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stand: **21. Januar 2016**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (1) Baugesetzbuch  
(BauGB)

**1 Bedingte Festsetzung**

§ 9 (2) BauGB i. V. mit  
§ 12 (3a) BauGB

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2 Art der baulichen Nutzung**

„Einzelhandel“

Im Gebiet „Einzelhandel“ sind im Erdgeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Elektrofachmarkt mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ein Cafe/Bistro (ohne Schnell-/Fastfood-Gastronomie) sowie
- max. zwei Dienstleistungsbetriebe ohne Innenstadtrelevanz mit je max. 60 m<sup>2</sup> Fläche.

Im Obergeschoss sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Fitness-Studio / Physiotherapiepraxis,
- Büronutzung sowie
- Nebenanlagen (u.a. Lager, Technik).

**3 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit  
§ 16 (2) BauNVO

**3.1 Grundflächenzahl**

§ 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche (GR) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zufahrten, Fußwege, Anlieferflächen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GR von 17.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

**3.2 Geschossflächenzahl**

§ 20 BauNVO

Die zulässige Geschossflächenzahl (GF) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

**3.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

§ 20 BauNVO

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.

- 3.4 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO  
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.  
 Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile.
- 4 Anordnung der Gebäude und Anlagen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.mit
- 4.1 Nebenanlagen §§ 14 und 23 (5) BauNVO  
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO, mit Ausnahme von Werbeanlagen und Einkaufswagenboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2 Stellplätze §§ 12 und 23 (5) BauNVO  
 Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind in der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5 Zu- und Ausfahrten** § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Der Bereich für Zu- und Ausfahrten für die Anlieferung an der Schwalheimer Straße ist in der Planzeichnung festgesetzt. Weitere Zu- und Ausfahrten an der Schwalheimer Straße sind nicht zulässig.
- 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB
- 6.1 Anpflanzen von Bäumen  
 Im Gebiet „Einzelhandel“ sind mindestens 52 standortgerechte Laub- oder Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindesten 6 m<sup>2</sup> Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindesten 12 m<sup>3</sup> auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- 6.2 Pflanzfläche  
 Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen sind zu 70 % mit Sträuchern zu bepflanzen (mindestens 1 Strauch pro 5 m<sup>2</sup>). Bäume gem. der textl. Festsetzung 6.1 können zusätzlich in den Flächen angeordnet werden. Die Anlage von Wegeverbindungen sowie das Aufstellen von Werbeanlagen sind zulässig.
- 6.3 Dachbegrünung  
 Mind. 50 % der Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm.
- 7 Artenschutz** § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 Im Geltungsbereich oder dessen Umfeld sind vor dem 1. März des Jahres, in dem die Abbruch- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden, an geeigneten Stellen (z.B. Gebäude, locker bestete Einzelbäume) zehn Nisthilfen für den Haussperling anzubringen.

- 8 Private Grünfläche** § 9 (1) Nr. 15 i.V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
 Auf der privaten Grünfläche sind mindestens 22 standortgerechten Laub- oder Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 9 Geh- und Fahrrecht** § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Die in der Planzeichnung mit „G/F“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Lage der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Brückenbauwerk und Schwalheimer Straße kann geringfügig angepasst werden, sofern das verfolgte Verbindungsziel erreicht wird.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)
- 10 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen** § 81 (1) Nr. 1 HBO
- 10.1 Dachform  
 Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- 10.2 Technische Aufbauten  
 Technische Aufbauten auf Dachflächen, sind, sofern erforderlich, nur auf dem eingeschossigen Gebäudeteil zulässig und einzuhausen bzw. in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.
- 11 Werbeanlagen / Anlagen für Außenwerbung** § 81 (1) Nr. 1 HBO  
 → Festsetzung/Detaillierung erfolgt im weiteren Verfahren.
- 12 Anzahl Stellplätze** §§ 44 und 81 (1) Nr. 4 HBO  
 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für PKW wird für die im Gebiet „Einzelhandel“ zulässigen Betriebe und Anlagen mit insgesamt 210 Stellplätzen festgesetzt.
- C. HINWEISE**
- Bauzeitenregelung  
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist der Abbruch von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen und Gebüsch nur im Zeitraum vom 01.10. - 28./29.02. zulässig.  
 Entsprechende Nebenbestimmung sind in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.
- Heilquellenschutzgebiet  
 Der Geltungsbereich liegt in der quantitativen Zone B1 und in der qualitativen Zone III B der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 24. Oktober 1984 (StAnz. 48/1984, S. 2352 ff). Die jeweiligen Regelungen der Verordnung sind zu beachten.

## Altlasten/Bodenschutz

Im Geltungsbereich sind verschiedene kontaminierte Bereiche des Untergrundes bekannt. Vor einer Umnutzung des Areals ist ein Sanierungskonzept mit den zuständigen Behörden abzustimmen und sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

## Archäologie

Das Plangebiet befindet sich am Rand einer archäologischen Verdachtsfläche. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Die Funde und die Fundstelle sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 HDSchG).

## **D. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012 S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218).



## **Stadt Bad Nauheim**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42

### **„Schwalheimer Straße“**

Begründung mit Umweltbericht

VORENTWURF | 21. Januar 2016



**Träger der Planungshoheit:**



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

**Vorhabenträger:**

WH Projektgesellschaft Bad Nauheim GmbH & Co. KG  
In der Hofwiese 10 + 12  
36148 Kalbach  
[www.wernerprojekt.de](http://www.wernerprojekt.de)

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA  
Hessenallee 2 | 34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>2</b>
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	2
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1)BauGB .....	2
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB .....	2
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	3
4.2	Schutzgebiete .....	3
<b>5</b>	<b>Heutige Situation/Bestand</b> .....	<b>4</b>
5.1	Plangebiet und Umgebung .....	4
5.2	Erschließung und Verkehr .....	6
<b>6</b>	<b>Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>7</b>
6.1	Mensch.....	7
6.2	Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz.....	7
6.3	Boden .....	9
6.4	Wasser .....	9
6.5	Klima / Luft.....	10
6.6	Landschaft.....	10
6.7	Kultur- und Sachgüter.....	10
6.8	Zusammenfassende Bewertung .....	10
<b>7</b>	<b>Planung</b> .....	<b>11</b>
7.1	Vorhabenplanung.....	11
7.2	Regionales Einzelhandelskonzept .....	12
7.3	Einzelhandelskonzeption .....	12
7.4	Verträglichkeitsanalyse .....	12
7.5	Verkehrliche Erschließung.....	15
<b>8</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>15</b>
8.1	Bedingte Festsetzungen .....	15
8.2	Art der baulichen Nutzung .....	15
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
8.4	Anordnung von Gebäuden und Anlagen.....	16
8.5	Zu- und Ausfahrten .....	17
8.6	Verkehrsflächen .....	17
8.7	Erhalt / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
8.8	Artenschutz .....	18
8.9	Private Grünfläche .....	18
8.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
8.11	Hinweise .....	18
<b>9</b>	<b>Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>19</b>
9.1	Mensch.....	19
9.2	Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz.....	20
9.3	Boden .....	20
9.4	Wasser .....	20

9.5	Klima / Luft .....	20
9.6	Landschaft.....	21
9.7	Kultur- und Sachgüter .....	21
9.8	Zusammenfassende Bewertung .....	21
<b>10</b>	<b>Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung .....</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Werte.....</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>Gesamtabwägung .....</b>	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>23</b>
13.1	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung .....	23
13.1.1	Rechtsgrundlagen .....	23
13.1.2	Anlass.....	23
13.1.3	Das Plangebiet.....	24
13.1.4	Inhalte der Planung.....	24
13.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen des Umweltschutzes mit Bedeutung für das Plangebiet.....	25
13.2.1	Fachgesetze .....	25
13.2.2	Fachplanungen.....	26
13.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	26
13.3.1	Schutzgut Menschen .....	26
13.3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz .....	27
13.3.3	Schutzgut Boden .....	31
13.3.4	Schutzgut Wasser.....	32
13.3.5	Schutzgut Klima / Luft.....	33
13.3.6	Schutzgut Landschaft .....	34
13.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	34
13.3.8	Zusammenfassende Bewertung .....	34
13.4	Beschreibung der Umweltwirkungen der Planung.....	34
13.4.1	Schutzgut Menschen.....	35
13.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz .....	36
13.4.3	Schutzgut Boden .....	37
13.4.4	Schutzgut Wasser.....	37
13.4.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene / Lärm .....	37
13.4.6	Schutzgut Landschaft .....	38
13.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	38
13.4.8	Wechselwirkungen.....	38
13.4.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	38
13.5	Eingriffsbewertung – Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen .....	38
13.5.1	Maßnahmen und Regelungen innerhalb des Plangebietes.....	38
13.5.2	Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet.....	39
13.6	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	39
13.7	Zusätzliche Angaben .....	39
13.8	Zusammenfassung.....	41
<b>14</b>	<b>Quellenangaben .....</b>	<b>41</b>
<b>15</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>41</b>

## 1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ der Stadt Bad Nauheim ist die Entwicklung der gewerblichen Brachflächen südlich der Schwalheimer Straße zu einem Einzelhandelsstandort. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF), eines Elektronikmarktes mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VKF sowie ergänzender Nutzungen. Hierzu liegt ein Antrag des Vorhabenträgers vom 14. Dezember 2015 vor.

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.

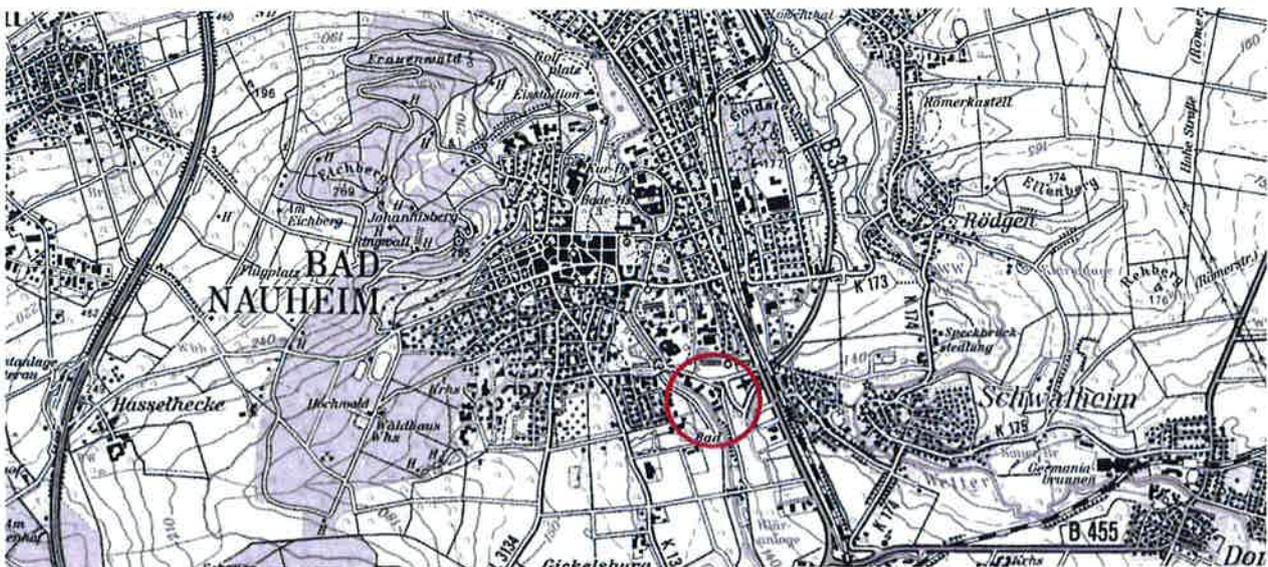
Das Plangebiet war ursprünglich durch einen Gewerbebetrieb (Karosseriebau Stoll) besetzt. Seit Aufgabe dieser Nutzung Mitte der 1990er Jahre werden die Freiflächen und Gebäude teilweise zwischen genutzt, aktuell von einem Autohändler.

Das ehem. Betriebsareal ist dem Siedlungsbereich Bad Nauheims zuzurechnen und wäre gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sicherlich bebaubar. Die sich aus der vormaligen Nutzung und dem Umfeld ergebenden Bebauungsmöglichkeiten können jedoch nur unzureichend definiert werden, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans ohnehin notwendig ist. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen umgesetzt und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht werden.

Zur Umsetzung des vom Vorhabenträger beantragten Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Grundlage bilden der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Elektro-Fachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 14. Januar 2016 (Anlage 1) sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag, letzterer ist noch zu verhandeln. Die Flächen für die Neugestaltung der verkehrlichen Erschließung (u.a. Kreisverkehrsplatz) werden in den Bebauungsplan mit einbezogen, liegen jedoch außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im am südlichen Rand der Kernstadt Bad Nauheim.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 2,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch den parallel der Usa verlaufenden Weg sowie das Gelände des Autohauses Marnet,
- im Norden durch die Schwalheimer Straße, die teilweise auch in den Geltungsbereich einbezogen ist,
- im Osten durch die Verbindungsstraße zur B3 sowie
- im Süden durch das Flurstück 33/7.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hat eine Gesamtgröße von ca. 2,4 ha und umfasst die Flurstücke Gemarkung Bad Nauheim, Flur 10, Flurstücke 517/4, 517/5, 606/18 sowie Flur 11, Flurstücke 26/3 teilw., 26/4, 26/5, 31/14, 31/21, 32/6, 32/7, 124/9 teilw. D.h. der Bebauungsplan umfasst gem. § 12 (4) BauGB einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, da sich diese Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Bei den Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich um die Straßenverkehrsflächen (Kreisverkehrsplatz) bzw. Flächen der Gewässerparzelle der Usa.

### **3 Planverfahren**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)**

Der Bebauungsplan wird aufgrund der vorliegenden konkreten Planung des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Elektro-Fachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 14. Januar 2016 (Anlage 1) wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den noch zu erstellenden Durchführungsvertrag ergänzt.

#### **Umweltprüfung und Umweltbericht**

Gemäß §§ 2 (4) und 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die 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 Umweltbericht (vgl. Pkt. 13) dargestellt.

#### **3.1 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.

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

#### **3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

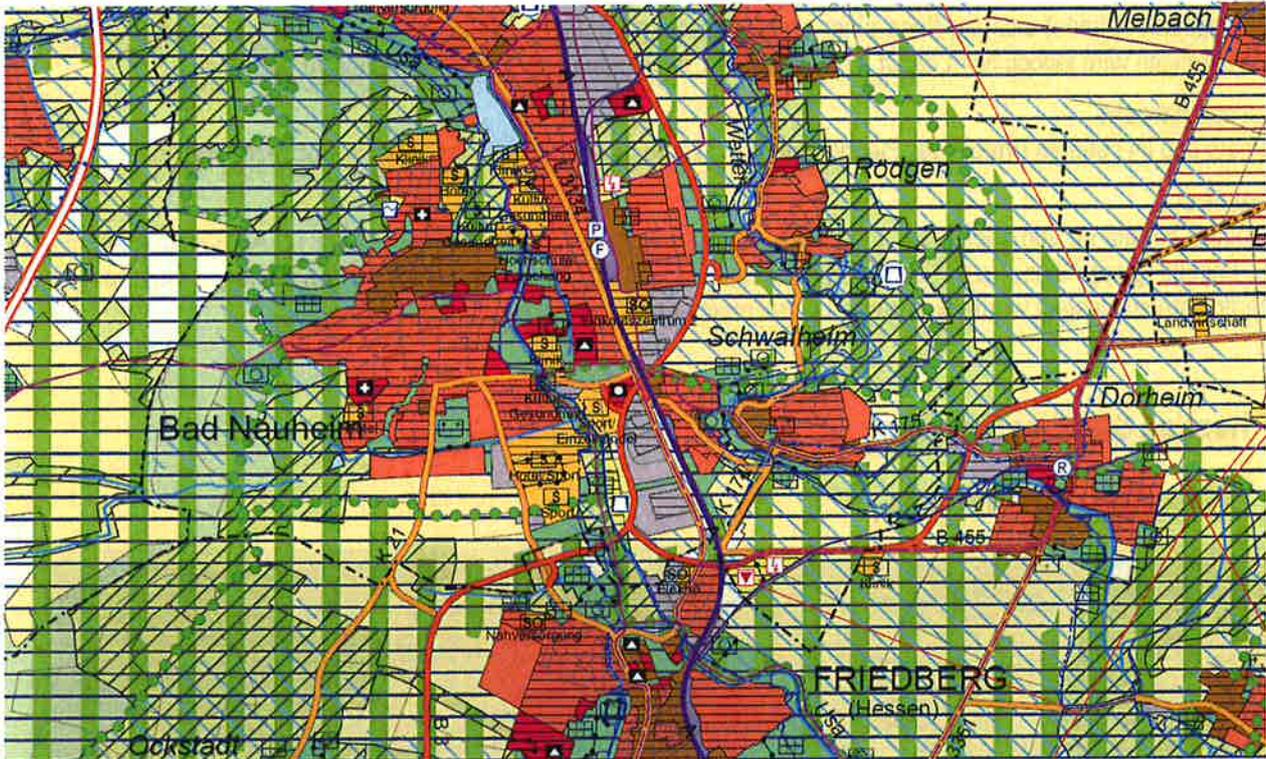
*- Ergänzung folgt -*

#### **3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

*- Ergänzung folgt -*

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

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.

Das im RPS/RegFNP 2010 übernommene regionale Einzelhandelskonzept sieht die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen vor. Die Planung steht im Widerspruch zu dieser Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 (siehe auch P. 7.3), ist aber mit dem städtischen Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 vereinbar.

### 4.2 Schutzgebiete

#### Gewässer

Westlich und teilweise innerhalb 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.

#### Wasserschutz

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.

**VORENTWURF**

Der Geltungsbereich tangiert zudem das Überschwemmungsgebiet der Usa. Aufgrund verschiedener Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet jedoch nicht mehr aktuell und eine Umsetzung der Planung ist möglich.

**Denkmalschutz**

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 wird jedoch nicht damit zu rechnen sein, dass archäologische Bodenfunde zu Tage treten.

**Naturschutzrecht**

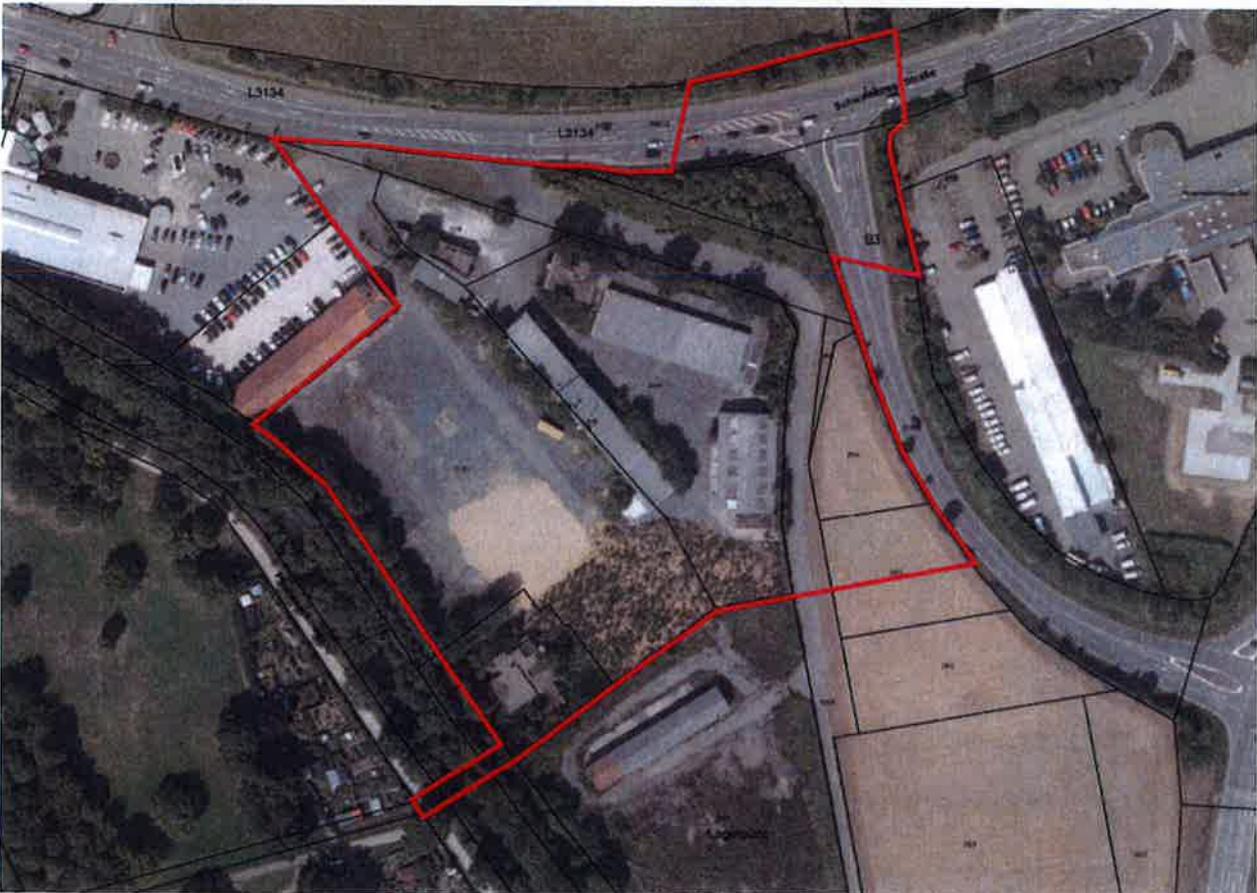
Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

**Artenschutz**

Im Hinblick auf die im Vorhabengebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurde am 17. April 2015 eine gemeinsame Begehung mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Auf Basis dieser Begehung sowie weiterer Untersuchungen wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag angefertigt (Anlage 2).

## 5 Heutige Situation/Bestand

### 5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild (Stadt Bad Nauheim) mit gekennzeichnetem Plangebiet

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha und liegt am südlichen Rand der Innenstadt Bad Nauheims, westlich der B 3/275 (Gewerbegebiet Schwalheimer Straße). Es handelt sich im Wesentlichen um das Betriebsgeländes eines

**VORENTWURF**

Karosserieherstellers, der Mitte der 1990er Jahre seinen Betrieb einstellte. Aktuell wird das Areal durch einen Fahrzeughändler als Lager zwischen genutzt.

Zum Geltungsbereich gehören zudem Teilbereiche der Schwalheimer Straße und der Verbindungsstraße zur B 3/275, die für den geplanten Kreisverkehrsplatz benötigt werden.

Weiter umfasst das Plangebiet einen Teilbereich der Usa; hier ist die Anlage einer Fußgängerbrücke geplant.

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Schwalheimer Straße aus über eine öffentliche Straße, die weiter zur städtischen Kläranlage im Süden führt. Zwischen dieser Anbindung und der Schwalheimer Straße befindet sich eine Vegetationsfläche mit einer dichten Gebüschstruktur.

Östlich der Erschließungsstraße, zwischen dem ehem. Stoll-Gelände und der Verbindung zwischen Schwalheimer Straße und der B 3/275 befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die als Acker genutzt wird.

**Gebietsstruktur und Nutzung**

Das Plangebiet ist mit mehreren eingeschossigen Hallengebäuden sowie zwei ehemaligen Wohngebäuden (2-geschossig) bebaut. Die Gebäude werden derzeit teilweise als Lagerflächen genutzt. Das Wohnhaus im süd-westlichen Planareal (ehem. Villa) steht leer und ist stark von Vandalismus beschädigt. Die große Freifläche im Westen des Geltungsbereichs ist geschottert und dient aktuell ebenfalls als Abstellfläche für PKW.

Topographisch fällt das Areal von Nord-Osten (Kreuzung, ca. 146 üNN) nach Süd-Westen (Villa, ca. 139 üNN) hin ab, der Höhenunterschied beträgt ca. 7,00 m.

**Altlasten**

Im Plangebiet sind Bodenverunreinigungen bekannt, die entsprechende Sanierungsmaßnahmen im Rahmen von Bau-maßnahmen erforderlich machen.



Ehem. Lackierhalle, zentral im Geltungsbereich



Ehem. Wohnhaus/Büro, im Norden des Areals



Ehem. Villa, im Süden des Plangebietes



Geschotterte Freifläche auf dem westlichen Areal



Gebäudebestand (links Lackierhalle, rechts Montagehalle Nord)



Gebäudebestand (links Montagehalle Süd, rechts Lackierhalle)

**VORENTWURF****Umgebung**

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine gemischte Struktur bestimmt.

Nordwestlich des ehemaligen Betriebsgeländes befindet sich ein Autohaus. Das Gelände wird insbesondere durch große Freiflächen zur Präsentation von Fahrzeugen geprägt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an eine öffentliche Grünfläche mit den Gradierbauten IV/V („Lange Wand“), die bereits von weiten sichtbar und somit für das Areal prägend sind. Im Osten, topographisch erhöht und durch die Verbindung zwischen B3/B275 und Schwalheimer Straße getrennt, befinden sich das Betriebsgelände der Johanniter-Unfall-Hilfe, Regionalverband Rhein-Main sowie die Feuerwache Bad Nauheim.

Im Süden des Planareals sind landwirtschaftliche Flächen sowie in ca. 500 m Entfernung eine Kläranlage verortet.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Usa sowie einem parallel dazu verlaufenden Wirtschaftsweg begrenzt. Westlich der Usa befinden sich öffentliche Grünflächen, die Kleingartenanlage Gemeinschaft Usa-Gärten e.V. sowie das Usa-Wellenbad und Wohnbebauung.



Blick von der Zu-/Abfahrt zur B3 in Richtung Gradierwerk



Öffentliche Straße, links das Stoll-Gelände, rechts die Aufschüttung zur Schwalheimer Straße



Wirtschaftsweg entlang der Usa



Bachlauf und Böschungsbereiche der Usa



Landwirtschaftliche Fläche im westlichen Geltungsbereich

**5.2 Erschließung und Verkehr**

Die Erschließung der Gewerbebrache erfolgt aktuell über eine Erschließungsstraße, die von der Schwalheimer Straße abgeht und zur Kläranlage führt.

Über die Bushaltestelle „Gradierwerk“ an der Schwalheimer Straße ist das Areal fußläufig an den ÖPNV angebunden.

## 6 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (April 2015) vorgenommen. Eine ausführliche Erläuterung hierzu ist dem Umweltbericht (Pkt. 13) zu entnehmen.

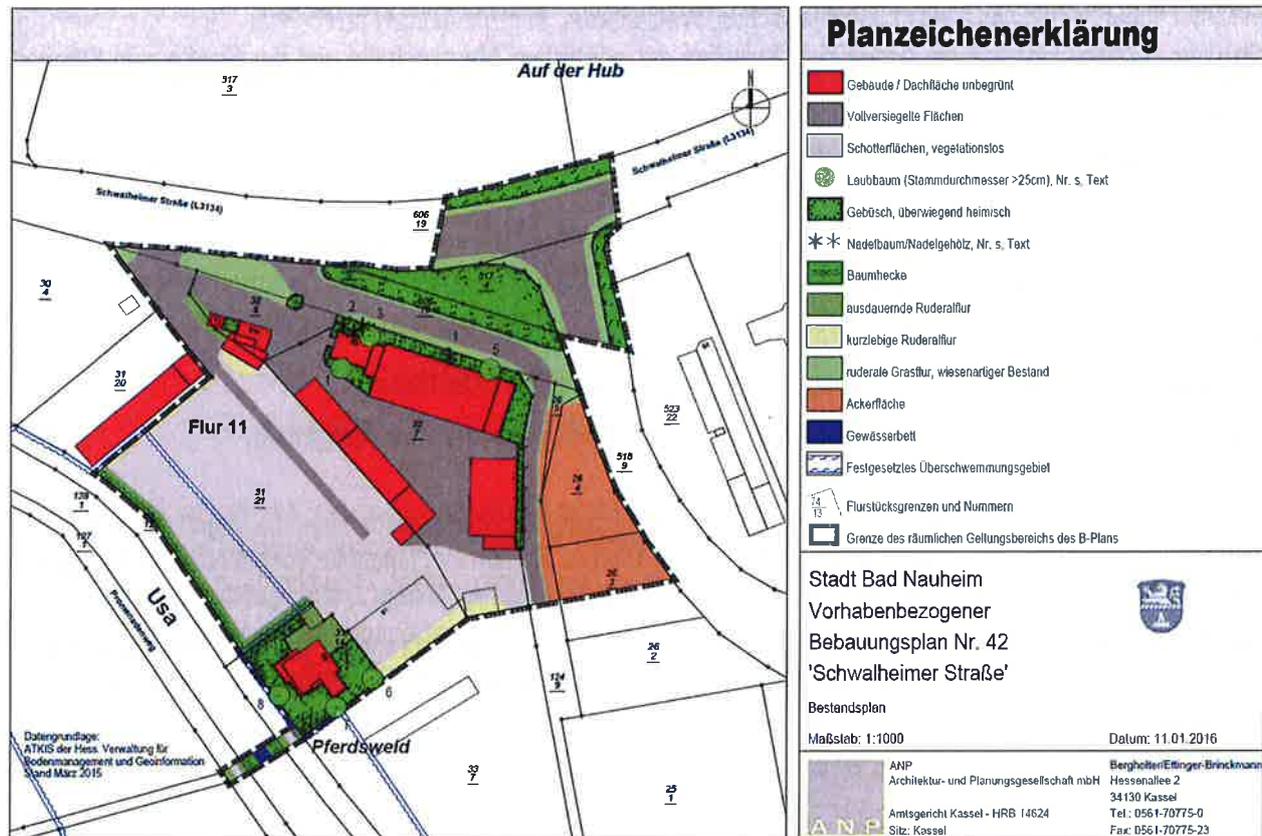


Abb.: Bestandsplan – ohne Maßstab

### 6.1 Mensch

Das Areal des ehem. Karosseriebauers ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich; es hat aktuell keine Bedeutung für die Freiraum- und Erholungsnutzung. Angrenzende Bereiche, auf die die Planung geringen Einfluss hat, wie z.B. der Bereich des Gradierwerks im Norden oder die Wegeverbindung entlang der Usa, haben Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Zu den Themen Lufthygiene, Lärm als für die menschliche Gesundheit relevante Belange siehe Pkt. 6.5.

### 6.2 Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung (siehe Bestandsplan) erfasst.

#### Vegetation

Überblick: Das Plangebiet ist insgesamt durch ein Nebeneinander von sehr unterschiedlichen Flächentypen geprägt. Größere Flächenanteile sind vegetationslos, d. h. sie sind überbaut, versiegelt oder als Schotterflächen ohne Vegetation.

Die vorkommenden Vegetationstypen werden nachfolgend kurz beschrieben, ihre räumliche Verteilung im Gebiet ist aus dem Bestandsplan ersichtlich.

Gebüsche: Straßenbegleitend und im Umfeld der ehem. Villa finden sich Gebüsche bestehend aus Wildstraucharten wie Rosenarten, Liguster, Hartriegelarten, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Heckenkirsche sowie Jungpflanzen von Ahorn-Arten, Esche und Birke.

Baumhecke: An der süd-westlichen Grundstücksgrenze zur Usa hin verläuft ein ein bis zwei Meter breiter, etwa fünf bis neun Meter hoher Bestand aus eng stehenden Eschen, Weidenarten, Spitzahorn und Zitterpappel.

Einzelbäume: Größere Einzelbäume finden sich zwischen der nördlichen Montagehalle und der Straße zum Klärwerk sowie im Umfeld der ehem. Villa.

Wiesenartige Bestände: Wiesenartige Vegetationsbestände befinden sich kleinflächig oder als schmale Streifen entlang der Verkehrsflächen.

Ausdauernde und kurzlebige Ruderalflur: Fragmente ausdauernder und kurzlebiger Ruderalfluren kommen in Form von schmalen Säumen im Übergang zwischen Gebüschen oder Gebäuden und vegetationslosen Schotterflächen vor.

Überbaute/versiegelte Flächen: Etwa zwei Drittel des Plangebietes sind überbaut oder versiegelt.

Ackerflächen: Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Ackerfläche.

Es wurden keine geschützten bzw. in der Roten Liste Hessen geführten Pflanzenarten festgestellt.

## **Fauna**

Vögel: Innerhalb des Plangebietes sind nur in sehr geringem Umfang Strukturen vorhanden, die Vogelarten als Lebensraum, Nahrungsgrundlage oder Fortpflanzungsstätte dienen können. Für den im Plangebiet vorgefundenen Haussperling wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anlage 2) durchgeführt.

Fledermäuse: Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass an einzelnen Gebäudefassaden kleine Hohlräume vorhanden sind, die von bestimmten Fledermausarten während der Sommermonate als Unterschlupf oder Fortpflanzungsstätte genutzt werden.

Reptilien: Im Rahmen von Begehungen konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen oder anderer Reptilien festgestellt werden.

## **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anlage 2) orientiert sich am Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMJELV 2011). Die Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BauGB Nr. 1 bis 4 wurde für die planungsrelevante Art „Haussperling“ durchgeführt.

### Haussperling

Durch die Räum- und Abbrucharbeiten gehen die vorgefundenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings verloren. Als vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind an geeigneten Stellen im nahen Umfeld insgesamt zehn für den Haussperling geeignete Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

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:

„Unter Berücksichtigung der zeitlichen Regelungen zum Gebäudeabbruch und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ein.“

### **Schutzgebiete und -objekte**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen sind wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten oder versiegelten Flächen sind als geringwertig einzustufen.
- Die Ackerflächen und Gebüschflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche höherer Wertigkeit sind die Gehölzbestände sowie die Ruderalvegetation einzustufen.

## **6.3 Boden**

Die ursprünglich im Geltungsbereich vorhandene Bodenstruktur wurde durch Bau- und Siedlungstätigkeiten (Auffüllungen und Abgrabungen, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung, Überbauung, Bodensanierung) stark verändert.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, besteht das Plangebiet gegenwärtig zu 33 % aus Vegetationsflächen. 38 % der Gesamtfläche sind bebaut oder versiegelt, etwa 29 % sind teilversiegelt (Schotterflächen). Diese Flächen sind in ihren Bodenfunktionen als stark eingeschränkt zu betrachten.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Überbaute und voll versiegelte Flächen	10.449 m <sup>2</sup>	38 %
Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen)	7.888 m <sup>2</sup>	29 %
Vegetationsflächen	9.049 m <sup>2</sup>	33 %

Tabelle: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

### **Altlasten/Bodenbelastungen**

Durchgeführte Bodenuntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück verschiedene Verunreinigungen vorhanden sind, die eine Sanierung im Vorfeld einer Bebauung erforderlich macht. Das weitere Verfahren ist in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt durchzuführen.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die überbauten und vollversiegelten Flächen und damit der überwiegende Teil des Plangebiets sind als geringwertig zu betrachten.
- Die mit Schotter befestigten vegetationslosen Flächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben eine mittlere Wertigkeit.

## **6.4 Wasser**

Der Geltungsbereich wird im Süd-Westen von der Usa (Gewässer II. Ordnung) begrenzt.

Wie aus dem Bestandsplan und -tabelle ersichtlich ist, bestehen ca. 33 % des Plangebiets aus offenen, versickerungsfähigen Vegetationsflächen, auf denen Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen und gespeichert bzw. versickern kann. Auf den versiegelten bzw. überbauten Bereichen ist keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Auf den Schotterflächen ist diese Funktion eingeschränkt.

Eine Teilfläche des Areal wird als Bereich hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers eingestuft.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine hohe Wertigkeit.
- Die teilversiegelten Schotterflächen sowie die überbauten und versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine geringe Wertigkeit.

## **6.5 Klima / Luft**

Aufgrund der geringen Anteile an Vegetationsflächen ist im Plangebiet von einer Tendenz zur Überwärmung und daher einem belasteten Bioklima auszugehen. Die in den Geltungsbereich eingeschlossenen Acker- und Grünflächen haben eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Lufthygiene/Lärm

Im Plangebiet sind derzeit keine Betriebe ansässig, die Emissionen verursachen. Durch die Schwalheimer Straße und die Zufahrt zur B3 ist das Areal jedoch Schadstoff- und Lärmbelastungen ausgesetzt.

### **Bewertung**

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich im Plangebiet folgende Bewertungen:

- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft eine geringe Wertigkeit.
- Die kleinen Vegetationsflächen am Rand des ehem. Betriebsareals sind von geringer bis mittlerer Wertigkeit
- Als mittel- bis höherwertig sind die größeren Vegetationsflächen (Ackerfläche, Gehölzinsel Schwalheimer Straße, Flächen nördlich der Schwalheimer Straße, Gehölzsaum im Süd-Westen).

## **6.6 Landschaft**

Das Plangebiet ist durch die vorhandene schlechte Gebäudesubstanz und die zahlreichen auf dem Areal abgestellten Fahrzeuge geprägt. Im Norden sind die Verkehrsstrassen bestimmend. Kulturlandschaftliche Qualität weisen lediglich die parallel zur Usa verlaufenden Gehölzstrukturen mit Uferweg auf.

## **6.7 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## **6.8 Zusammenfassende Bewertung**

Große Teile des Plangebiets bestehen aus überbauten, versiegelten oder mit Schotter befestigten vegetationslosen Flächen. In diesen Bereichen sind die Lebensraumfunktionen des Bodens sowie die Versickerungs- und Speicherfunktion für Niederschlagswasser sehr stark eingeschränkt. Sie sind durch eine deutliche Tendenz zu Aufheizung und Überwärmung geprägt. Diese Bereiche sind somit im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz als sehr geringwertig bis geringwertig zu betrachten. Unterschiedliche Vegetationsflächen, überwiegend in den Randbereichen und entlang von Straßen, haben in Bezug auf die genannten Schutzgüter eine mittlere Wertigkeit.

Eine gewisse Bedeutung und Qualität für die landschaftsbezogene Erholung und das Landschaftsbild haben die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen im Bereich des Gradierwerks bzw. entlang der Usa.



(Kläranlage) an bestehende Verkehrsflächen angeschlossen wird, wird an den Kreisverkehrsplatz angebunden. Zur Anbindung der Quartiere westlich des Plangebiets ist eine Fuß- und Radwegebrücke über die Usa vorgesehen.

Süd-östlich des geplanten zweigeschossigen Baukörpers ist die Errichtung von 210 oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die Andienung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe erfolgt über einen Anlieferhof nord-westlich des Gebäudes, der über die Schwalheimer Straße erschlossen wird.

## **7.2 Regionales Einzelhandelskonzept**

Das in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommene Einzelhandelskonzept sieht vor, das „regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (...) nur in den (...) zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln“ sind (vgl. Z3.4.3-4).

Darüber hinaus sind die Ge- und Verbote des Z3.4.3-2 zu beachten: großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig und sie müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Darüber hinaus dürfen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein.

Eine funktionale Verbindung mit dem Siedlungskörper ist vorhanden; der Standort wird als teilintegriert eingestuft (siehe nachfolgend). Mit der Einzelhandelsentwicklung soll auch gerade die Versorgung im südlichen Stadtteil verbessert werden. Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche auch für Einzelhandel im RPS/RegFNP 2010 wird diese Planung insofern legitimiert und als vereinbar mit den übergeordneten Planungsleitlinien angesehen.

In Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain ist eine Auswirkungsanalyse für das geplante Vorhaben vorzulegen. Diese liegt vor, siehe Abschnitt 7.4.

## **7.3 Einzelhandelskonzeption**

In der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Nauheim“ (CIMA, 2008) wird das „Stoll-Gelände“ als einzige mögliche Entwicklungsfläche zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geführt. Bei gesamtstädtischer Betrachtung ist der Standort als städtebaulich teilintegriert einzustufen, wobei ein unmittelbarer räumlicher und funktionaler Bezug zum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich nicht mehr vorhanden ist.

Die Einzelhandelskonzeption kommt zum Ergebnis, dass in Bad Nauheim im kurzfristigen Bedarfsbereich (u.a. Lebensmittel, Reform- und Apothekerwaren, Drogeriewaren, Blumen) eine zufriedenstellende Marktabdeckung erreicht wird, beim mittel- (u.a. Kleidung, Schuhe, Sport, Bücher, Schreibwaren, Zoobedarf) und insbesondere beim langfristigen Bedarf (u.a. Einrichtung und Zubehör, Elektrowaren, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, IT-Bedarf, Gartenbedarf) jedoch unterdurchschnittliche Marktabdeckungsquoten vorhanden sind. Speziell der mittel- und langfristige Bedarf ist für die Zentralität und Attraktivität einer Einkaufsstadt jedoch von entscheidender Bedeutung. Insbesondere die Nachbarstadt Friedberg verfügt in bestimmten Branchen über eine deutlich höhere Handelszentralität als Bad Nauheim.

Da es kein weiteres Flächenangebot für die Ansiedlung von Betrieben mit höherem Verkaufsflächenbedarf in Bad Nauheim gibt, kann die Entwicklung des Stoll-Geländes die Handelszentralität von Bad Nauheim positiv beeinflussen.

## **7.4 Verträglichkeitsanalyse**

Auf Grundlage der Projektplanung wurde eine „Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am ‚Stoll-Gelände‘“ von der CIMA Beratung + Management GmbH (April 2015) angefertigt.

Untersucht wurden jeweils die Auswirkungen eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Elektrofachmarktes mit 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die zentralen Versorgungsbereiche von Bad Nauheim und Friedberg

sowie auf den näheren (Echzell, Wölfersheim, Rockenberg, Ober-Mörlen) und weiteren Einzugsbereich (Reichelsheim, Florstadt, Niddatal, Wöllstadt, Rosbach v. d. Höhe, Butzbach, Münzenberg).

Aufbauend auf den Standortdaten, der projektspezifischen Nachfrage- und Angebotssituation sowie einer Umsatzprognose (einschl. Marktabschöpfung und Umsatzherkunft) wurde die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der beiden großflächigen Einzelhandelsbetriebe untersucht.

### **Lebensmittelmarkt**

Hinsichtlich des Lebensmittelmarktes kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass der geplante Umsatz bei etwa 10,0 Mio. Euro liegt. Dieser verteilt sich auf ca. 8,5 Mio. Euro in Food-Sortimenten und 1,5 Mio. Euro in Nonfood-Sortimenten (Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung usw.). Da der deutliche Umsatzschwerpunkt im Lebensmittelsortiment liegt, wird nur dieser in der weiteren Betrachtung berücksichtigt.

Die Herkunft des Lebensmittelumsatzes von ca. 8,5 Mio. Euro wird sich aufgrund der damit verbundenen kurzfristigen Bedarfsdeckung (Grundversorgung) hauptsächlich auf Bad Nauheim (5,4 Mio. Euro) selbst und dem näheren Einzugsgebiet (Echzell, Wölfersheim, Rockenberg, Ober-Mörlen) mit 2,6 Mio. Euro beschränken. Lediglich 0,4 bis 0,5 Mio. Euro werden durch Kaufkraftzuflüsse aus Friedberg erzielt.

Der neue Markt kann ca. 2,2 Mio. Euro durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung in Bad Nauheim (0,9 Mio. Euro) und verstärkte Kaufkraftzuflüsse aus dem näheren Einzugsbereich (0,9 Mio. Euro) und Friedberg (0,4 Mio. Euro) erwirtschaften. Die restlichen 6,3 Mio. Euro müssen somit durch Umsatzumverteilungen erzielt werden. Bei einem Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel in Bad Nauheim von ca. 82,5 Mio. Euro entspricht dies einer rechnerischen Umsatzumverteilungsquote von ca. 7,6 %.

Da ca. 85 % des Umsatzes im Lebensmitteleinzelhandel in Bad Nauheim außerhalb der Innenstadt getätigt werden, sind negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Bad Nauheim nicht zu vermuten. Die Umsatzumverteilung wird in erster Linie betriebstypengleiche Anbieter, also andere großflächige Vollsortimenter, treffen, wobei die höchste Betroffenheit bei den Anbietern im Standortbereich „In den langen Morgen“ liegen wird.

Für Friedberg bedeuten die Kaufkraftabflüsse nach Bad Nauheim von 0,4 Mio. Euro eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 0,5 %, ausgehend von einem Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel von ca. 75,0 Mio. Euro.

Für die anderen Städte und Gemeinden im Einzugsgebiet wird die Umsatzumverteilung zwangsläufig noch geringer und damit vernachlässigbar sein.

### **Elektrofachmarkt**

Der erwartete Planumsatz für den Elektrofachmarkt liegt bei ca. 10,0 Mio. Euro. Davon können voraussichtlich 4,3 Mio. Euro in Bad Nauheim selbst und 2,4 Mio. Euro im näheren Einzugsbereich (Echzell, Wölfersheim, Rockenberg, Ober-Mörlen) erzielt werden. Weitere 1,7 Mio. Euro stammen aus Friedberg und 1,6 Mio. Euro aus dem weiteren Einzugsbereich (Reichelsheim, Florstadt, Niddatal, Wöllstadt, Rosbach v. d. Höhe, Butzbach, Münzenberg).

Durch die Steigerung der Kaufkraftbindung in Bad Nauheim können ca. 1,5 Mio. Euro erzielt werden, weitere 4,5 Mio. Euro werden durch einen verstärkten Kaufkraftzufluss aus dem näheren Einzugsbereich (1,5 Mio. Euro), aus Friedberg (ca. 1,4 Mio. Euro) und dem weiteren Einzugsbereich (1,6 Mio. Euro) erwirtschaftet. Dies entspricht bei einem Gesamtumsatz bei Elektrowaren in Bad Nauheim von 11,3 Mio. Euro einer Umsatzumverteilungsquote von ca. 35 %.

Diese Wettbewerbswirkung wird vor allem den Elektrofachmarkt im Standortbereich „In den langen Morgen“ treffen. Für die vorhandenen kleinflächig strukturierten Betriebe in der Innenstadt ist aufgrund ihrer speziellen Kundenzielgruppe und besonderer Service-Leistungen von Umsatzumverteilungsquoten von unter 10 % auszugehen.

Der Kaufkraftzufluss aus Friedberg von ca. 1,4 Mio. Euro führt, ausgehend von einem Gesamtumsatz von 15,0 Mio. Euro zu einer Umsatzumverteilungsquote von 9,3 %. Auch hier werden die Auswirkungen vor allem vergleichbaren Anbietern außerhalb der Innenstadt (z.B. Expert-Markt Klein) treffen.

## **Zusammenfassende Bewertung**

Das Gutachten kommt in seiner „Zusammenfassenden Bewertung“ (vgl. S. 38/39) zu folgendem Ergebnis:

„Unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im LEP Hessen mit den entsprechenden Erläuterungen im Einzelhandelserlass Hessen angeführten Prüfkriterien wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen am „Stoll-Gelände“ in der Stadt Bad Nauheim untersucht.

Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

### Grundsätzliches zum Städtepaar Bad Nauheim/Friedberg

- Innerhalb des Städtepaars Bad Nauheim/Friedberg stellt Friedberg die dominante Einkaufsstadt dar. Die Einzelhandelszentralitätskennziffer (Relation Umsatz zu Kaufkraft) der Stadt Friedberg ist gegenüber dem Jahr 2008 von 122,3 auf aktuell 144,7 gestiegen. Für die Stadt Bad Nauheim ist im gleichen Zeitraum die Handelszentralität von 90,0 im Jahr 2008 auf aktuell 96,2 gestiegen, allerdings in einem deutlich geringeren Umfang.
- Die Stadt Bad Nauheim ist mit der Stadt Friedberg als kooperierendes Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion in gegenseitiger Funktionsergänzung ausgewiesen. Die Versorgungsfunktion der beiden Städte erstreckt sich damit auch auf die Umlandgemeinden, welche dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich zuzuordnen sind. Das „Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot“ wird durch das Vorhaben am „Stoll-Gelände“ in der Stadt Bad Nauheim nicht verletzt.

### Grundsätzliches zu Bad Nauheim

- Die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten, welche durch die geplanten Einzelhandelsnutzungen am „Stoll-Gelände“ gegenüber dem relevanten Bestand in der Stadt Bad Nauheim ausgelöst werden, liegen beim Lebensmittelmarkt bei ca. 7,6 %. Beim Elektrofachmarkt ist von erheblich höheren Umsatzumverteilungseffekten auszugehen, welche ganz überwiegend den Elektrofachmarkt im Gewerbegebiet „In den langen Morgen“ als unmittelbar vergleichbaren Betriebstyp betreffen werden (Hinweis auf Wettbewerbsneutralität des Baurechts).
- Hinsichtlich der städtebaulichen Relevanz werden die Wettbewerbswirkungen ganz überwiegend gegenüber Standorten außerhalb der Bad Nauheimer Innenstadt wirksam. Gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Innenstadt von Bad Nauheim als „Zentraler Versorgungsbereich“ und damit als „schützenswerter Bereich“ im Sinne des BauGB § 34 werden die rechnerischen Umverteilungsquoten bei beiden Märkten (Lebensmittelmarkt und Elektrofachmarkt) unter dem Schwellenwert von 10 % liegen, ab dem nach dem Einzelhandelserlass Hessen negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.
- Für die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt von Bad Nauheim ist damit eine städtebauliche Verträglichkeit vorhanden. Von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes ist nicht auszugehen.
- Aus gesamtstädtischer Sicht ist das „Stoll-Gelände“ als städtebaulich integriert einzustufen, wobei ein räumlicher Bezug zu Wohnnutzungen vorhanden ist, welcher speziell für die Nahversorgungsfunktion des Lebensmittelmarktes von Relevanz ist (Hinweis auf geplante Brücke über die Usa). Bei der Beurteilung des städtebaulichen Integrationsgebotes ist weiter von Bedeutung, dass das „Stoll-Gelände“ die letzte größere Entwicklungsfläche in Bad Nauheim darstellt und speziell für größerflächige Handelsnutzungen, die in der Innenstadt von Bad Nauheim aufgrund der flächenbezogenen Restriktionen nicht realisierbar sind, eine geeignete Standortlage darstellt. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist das „Stoll-Gelände“ als Sonderbaufläche mit den Nutzungen Sport/Einzelhandel dargestellt.

### Grundsätzliches zu Friedberg

- Hinsichtlich der Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen ist in erster Linie die Stadt Friedberg als Teil des kooperierenden Mittelzentrums Bad Nauheim/Friedberg von Bedeutung. Durch den geplanten Lebensmittelmarkt (Schwerpunkt kurzfristiger Bedarf) am „Stoll-Gelände“ in Bad Nauheim können nur marginale Auswirkungen gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Friedberg angenommen werden. Durch den Elektrofachmarkt am „Stoll-Gelände“ können Umverteilungseffekte gegenüber dem Bestand in Friedberg in Höhe von 9 - 10 % angenommen werden, welche nahezu ausschließlich außerhalb der Einkaufsinnenstadt von Friedberg stattfinden (Hinweis

auf Expert-Markt als wesentlicher Wettbewerber an der Dieselstraße). Auch gegenüber der Innenstadt von Friedberg ist damit nicht von einer Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen.“

## **7.5 Verkehrliche Erschließung**

Aktuell ist das Stoll-Gelände über eine von der Schwalheimer Straße abgehenden öffentlichen Straße ohne Namen erschlossen. Die Straße führt weiter Richtung Kläranlage.

Um das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen gut abwickeln zu können, ist anstelle der bestehenden Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3 ein Kreisverkehrsplatz geplant, an dem das Einzelhandelsareal direkt angebunden wird. Über diesen Arm des Kreisverkehrsplatzes wäre auch die Zufahrt in Richtung Kläranlage gewährleistet.

## **8 Inhalte des Bebauungsplans**

### **8.1 Bedingte Festsetzungen**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Entsprechend sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, da sich die vorhandenen Verkehrsflächen der Schwalheimer Straße bzw. der Zu-/Abfahrt zur B3 nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Gleichwohl wird sich der Vorhabenträger zur Tragung der Kosten für den geplanten Kreisverkehrsplatz im Durchführungsvertrag verpflichten; im bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag vom Oktober 2015 hat sich der Vorhabenträger bereits grundsätzlich dazu verpflichtet. Gleiches gilt für die geplante Fußgänger- und Radfahrerbrücke.

### **8.2 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird auf die Festsetzung eines Baugebietes gem. BauNVO verzichtet und eine konkrete Definition der zulässigen Nutzungen/Vorhaben entsprechend der vorliegenden Planung vorgenommen.

Im Gebiet „Einzelhandel“ sind entsprechend der Vorhabenplanung folgende Nutzungen – differenziert nach Erd- und Obergeschoss zulässig:

im Erdgeschoss:

- ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Elektrofachmarkt mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- ein Cafe/Bistro (ohne Schnell-/Fastfood-Gastronomie) sowie
- max. zwei Dienstleistungsbetriebe ohne Innenstadtrelevanz mit je max. 60 m<sup>2</sup> Fläche

im Obergeschoss:

- Fitness-Studio / Physiotherapiepraxis,
- Büronutzung sowie
- Nebenanlagen (Lager, Technik).

Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie deren zulässige maximale Verkaufsfläche werden zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von Bad Nauheim sowie der Umlandgemeinden genau definiert. Dass von diesen Nutzungen voraussichtlich keine schädlichen Auswirkungen ausgehen, wurde mittels Verträglichkeitsanalyse (vgl. Pkt. 7.4) belegt.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Zulässige Grundflächenzahl (GR), zulässige Geschossflächenzahl (GF)**

Für das Gebiet „Einzelhandel“ wird eine zulässige Grundfläche (GR) von 7.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,33. Für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche um bis 10.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Somit können bis zu 81 % der Baugebietsflächen überbaut bzw. versiegelt werden. Auf den verbleibenden Flächen sollen Maßnahmen zur Eingrünung vorgenommen werden, um die mit den Vorhaben verbundenen Eingriffe zu minimieren.

Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche (GF) von 9.000 m<sup>2</sup> (entspricht einer GFZ von 0,43) orientiert sich an der der Planung zugrundeliegenden Vorhabenkonzeption und erlaubt eine teilweise zweigeschossige Bebauung.

Sowohl die festgesetzte zulässige Grundfläche als auch die Geschossfläche entsprechen den Obergrenzen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete bzw. liegen deutlich darunter. Die Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten u.ä. liegt geringfügig über der Obergrenze der BauNVO, ist jedoch unschädlich, da die Überschreitung Stellplatzflächen und Zufahrten betrifft und somit keine negativen Auswirkungen im Sinne einer zu hohen Bebauungsdichte hat.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend der Vorhabenplanung sind eingeschossige bzw. zweigeschossige Gebäude zulässig. Zusätzlich wird neben der Geschossigkeit die maximale Höhe der Gebäude auf 149,0 m üNN (dies entspricht ca. 6,5 m vom geplanten Parkplatz aus gesehen) bzw. auf 154,5 m üNN (dies entspricht ca. 12,0 m vom geplanten Parkplatz aus gesehen) begrenzt.

Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird eine städtebauliche Integration des Entwicklungsareals in die Umgebung gewährleistet. Die Bebauung orientiert sich an der weitgehend eingeschossigen gewerblichen Nachbarbebauung.

### **8.4 Anordnung von Gebäuden und Anlagen**

#### **Baugrenzen**

Die Lage des geplanten Baukörpers wird durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO näher bestimmt. Diese berücksichtigen die vorliegende Vorhabenplanung. Der nördliche Bereich des Baufensters dient der Anlieferung. Dort sind für die Anlieferung erforderliche Baulichkeiten zuzulassen, sollen jedoch keine geschlossenen Gebäude bzw. Gebäudeteile errichtet werden. Dies wird nicht zuletzt durch die Festsetzung der Grund- und Geschossfläche beschränkt. Im weiteren Verfahren kann dies konkretisiert werden.

#### **Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen und Einkaufswagenboxen. Letztere sollen entsprechend ihres Bedarfs im Bereich des Kundenparkplatzes angeordnet werden.

#### **Stellplätze**

Der geplante Kundenparkplatz südöstlich der geplanten Einkaufsmärkte wird als Stellplatzfläche zeichnerisch festgesetzt. Stellplätze sind innerhalb dieser Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **Bauweise**

Aufgrund der konkreten Festsetzung eines Baufensters und der vorliegenden Vorhabenkonzeption wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Entsprechend der hessischen Bauordnung sind ohnehin Abstandsflächen einzuhalten.

## **8.5 Zu- und Ausfahrten**

Der Bereich der Zu- bzw. Ausfahrt von bzw. auf die Schwalheimer Straße wird auf ein Teilstück von 25 m im Westen des Geltungsbereichs beschränkt, um eine sichere und zügige Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

## **8.6 Verkehrsflächen**

### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Areals soll zukünftig direkt über einen Kreisverkehrsplatz, der anstelle der vorhandenen Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3 errichtet werden soll, erfolgen. Die hierfür voraussichtlich erforderlichen sowie die vorhandenen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine konkrete Straßenplanung liegt noch nicht vor.

### **Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die geplante Fuß- und Radwegebrücke über die Usa wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die neue Verbindung erlaubt eine Integration des Geltungsbereichs in das Umfeld und eine kurze Anbindung an die westlich an das Planareal anschließende Wohnbebauung, so dass hier eine fußläufig erreichbare Nahversorgung geschaffen werden kann. Diese Nutzung ist mit der Wasserfläche (Usa) überlagert.

### **Geh- und Fahrrecht**

Zur Anbindung der geplanten Fuß- und Radwegebrücke über die Usa an die Schwalheimer Straße wird eine Fläche östlich der geplanten Baukörper als „Mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche“ zeichnerisch festgesetzt. Das Fahrrecht wird hierbei auf Fahrräder beschränkt. Somit ist eine Querung des Areals für Fußgänger und Radfahrer jederzeit möglich.

Die genaue Lage der Wegeverbindung kann geringfügig angepasst werden, sofern die beabsichtigte Verbindungsfunktion zwischen Schwalheimer Straße und dem geplanten Brückenbauwerk erreicht wird.

## **8.7 Erhalt / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken**

Im Gebiet „Einzelhandel“ sind mindestens 52 standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Baumstandorte sind sowohl die Freiflächen als auch die Stellplatzanlage.

### **Pflanzfläche**

Zur Einbindung der Stellplatzanlage in die Umgebung wurde am westlichen, südlichen und östlichen Rand eine Pflanzfläche festgesetzt. Diese ist zu mindestens 70 % mit Sträuchern zu bepflanzen. In der Pflanzfläche können auch Baumpflanzungen vorgenommen werden. Zudem sind die Herstellung von Fuß- und Radwegen und das Aufstellen von Werbeanlagen innerhalb der Pflanzflächen zulässig.

### **Dachbegrünung**

Dachflächen sind zu mindestens 50 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Der Mindestschichtaufbau beträgt 8 cm.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Dachflächen, Pflanzflächen sowie zu Einzelbäumen haben zum einen gestalterische Aspekte. Zum anderen bieten die entstehenden Grünstrukturen Lebensraum für Tiere und

Pflanzen. Die Pflanz- und Grünflächen erlauben zudem die Versickerung von Oberflächenwasser und tragen zum Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich bei. Darüber hinaus mindern die Grünstrukturen Überwärmungseffekte auf den versiegelten Flächen und wirken sich somit positiv auf das Lokalklima aus.

## **8.8 Artenschutz**

Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind vorlaufend zur Baumaßnahme CEF-Maßnahmen durchzuführen. Entsprechend der artenschutzrechtlichen Prüfung sind vor dem 1. März des Jahres, in dem die Abbruch- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden, an geeigneten Stellen zehn Nisthilfen für den Haussperling anzubringen. Als mögliche Standorte sind Gebäude und locker bestete Einzelbäume geeignet.

## **8.9 Private Grünfläche**

Zwischen dem geplanten Einzelhandelsstandort samt Erschließungsstraße und der Zu-/Abfahrt zur B3 verbleibt eine private Grünfläche, die durch Baumpflanzungen (22 Laub- oder Obstbäume) zu gestalten ist. Durch diese Grünstrukturen werden wiederum Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und unversiegelte Fläche erhalten.

## **8.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Gestaltung Gebäudekörper und bauliche Anlagen**

Entsprechend der Vorhabenplanung muss das Gebäude mit Flachdach ausgeführt werden.

### **Werbeanlagen**

Die Regelungen zum Anbringen von Werbeanlagen sollen eine gestalterische und städtebauliche Integration des Plangebietes in die Umgebung fördern. Daher werden Anordnung und Größe von Werbeanlagen im Weiteren beschränkt.

→ Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert

### **Anzahl Stellplätze**

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze für PKW wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim geregelt. Für die im Gebiet „Einzelhandel“ zulässigen Nutzungen wird die erforderliche Stellplatzzahl mit pauschal 210 Stellplätzen festgesetzt. Damit wird von der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim abgewichen, die beispielsweise für Verbrauchermärkte 1 Stellplatz je 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsieht.

Die Abweichung von der Stellplatzsatzung ist mit dem Verbundeffekt der Einrichtungen zu begründen, d.h. es ist davon auszugehen, dass die Kunden des Lebensmittelmarktes auch den geplanten Elektromarkt und umgekehrt besuchen. Gleiches gilt für die weiteren Nutzungen im Gebiet. Der Bedarf an Stellplätzen ist somit insgesamt geringer als bei der Betrachtung der Einzelvorhaben.

## **8.11 Hinweise**

Auf wichtige Informationen für die weitere Planung (Lage im Heilquellenschutzgebiet, Altlasten/Bodenschutz sowie Archäologie) wird hingewiesen.

Außerdem wird auf die im Rahmen der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmung zur Bauzeitenregelung hingewiesen, um Beeinträchtigungen der Avifauna zu vermeiden. Durch die Beschränkung der Bauzeit wird ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verhindert.

## 9 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Innerhalb des Gebiets „Einzelhandel“ werden die der zulässigen Grundfläche entsprechenden Flächen überbaut. Von den dadurch entstehenden Gebäude-/ Dachflächen werden 50 % begrünt.
- Mindestens 3.937 m<sup>2</sup> des Gebiets „Einzelhandel“ werden als Vegetationsflächen angelegt. Die am südöstlichen bzw. -westlichen Rand des Baugebiets sowie zwischen Verkehrsflächen und Gebäude/Stellplatzfläche festgesetzten Pflanzflächen werden zu mindestens 70 % mit Sträuchern bepflanzt. Im Gebiet werden mindestens 52 hochstämmige Laubbäume gepflanzt
- Die sich aus der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen ergebenden Flächen (10.000 m<sup>2</sup>) werden vollständig versiegelt. Das Niederschlagswasser wird in die Usa eingeleitet.
- Die festgesetzte private Grünfläche wird vollständig als Vegetationsfläche angelegt und mit mindestens 22 hochstämmigen Laubbäumen bepflanzt.
- Von der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche werden 70 % voll versiegelt, 30 % werden als Vegetationsfläche / Verkehrsbegleitgrün angelegt.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich unter Berücksichtigung dieser Regelungen und Annahmen der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand.

	Bestand		Planung		Zu-/Abnahme
<b>Fläche Plangebiet gesamt</b>	<b>27.386 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>27.386 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	
Dachflächen, unbegrünt	3.235 m <sup>2</sup>	12 %	3.500 m <sup>2</sup>	13 %	+ 265 m <sup>2</sup>
Dachflächen, begrünt			3.500 m <sup>2</sup>	13 %	+ 3.500 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	7.214 m <sup>2</sup>	26 %	13.093 m <sup>2</sup>	48 %	+ 5.879 m <sup>2</sup>
Wasserdurchlässig befestigte Fläche	7.888 m <sup>2</sup>	29 %			- 7.888 m <sup>2</sup>
<b>Summe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächen</b>	<b>18.337 m<sup>2</sup></b>	<b>67 %</b>	<b>20.093 m<sup>2</sup></b>	<b>73 %</b>	<b>+ 1.756 m<sup>2</sup></b>
Gärtnerisch gepflegte Fläche			4.078 m <sup>2</sup>		+ 4.078 m <sup>2</sup>
Sträucher, Gebüschpflanzung, heimisch, Baumhecke	4.165 m <sup>2</sup>		2.655 m <sup>2</sup>		- 1.510 m <sup>2</sup>
Ruderalfluren, ruderale Grasflur	2.652 m <sup>2</sup>		560 m <sup>2</sup>		- 2.092 m <sup>2</sup>
Ackerfläche	2.232 m <sup>2</sup>				- 2.232 m <sup>2</sup>
<b>Summe Vegetationsflächen</b>	<b>9.049 m<sup>2</sup></b>	<b>33 %</b>	<b>7.293 m<sup>2</sup></b>	<b>27 %</b>	<b>- 1.756 m<sup>2</sup></b>
(Summe Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)	(9.049 m <sup>2</sup> )	(33 %)	(10.793 m <sup>2</sup> )	(39 %)	(+ 1.744 m <sup>2</sup> )

Tabelle: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung vorgenommen. Ausführlichere Erläuterungen können dem Umweltbericht (vgl. Pkt. 13) entnommen werden.

### 9.1 Mensch

Bei Umsetzung der Planung wird das Gebiet öffentlich zugänglich, eine Querung des Areals ist durch Fußgänger und Radfahrer jederzeit möglich. Durch die vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung ist auch eine direkte Anbindung an die westlich der Usa angrenzenden Nutzungen gegeben.

Nachteilige Wirkungen auf Erholungs- und Freiraumnutzungen sowie auf Menschen und ihre Gesundheit innerhalb des Geltungsbereichs oder in angrenzenden Bereichen sind nicht zu erwarten. Der Standort ist für eine Einzelhandelsansiedlung gerade auch deswegen sehr gut geeignet, weil keine Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft angrenzt. Die nega-

tiven verkehrlichen Auswirkungen des Projektes schlagen sich daher nicht in Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen nieder.

Durch die neue Fuß- und Radwegeverbindung sowie die Usa-Querung ergibt sich eine Verbesserung hinsichtlich der Durchlässigkeit.

## **9.2 Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz**

Mit Umsetzung der Planung werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen beseitigt, der Anteil an offenen Vegetationsflächen wird sich insgesamt um etwa 1.750 m<sup>2</sup> reduzieren. Zur Kompensation werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen, zusätzlich werden Dachflächen begrünt, so dass ein neuer Vegetationstyp im Gebiet entsteht.

Indem die Abbruch- und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten durchgeführt werden, besteht keine Gefahr, Tiere zu töten. Da im Umfeld des Plangebiets vergleichbare Biotopstrukturen im größeren Umfang vorhanden sind, können die als vorkommend anzunehmenden Vogelarten (überwiegend allgemein verbreitete und relativ störungstolerante Arten) auf diese Strukturen ausweichen. Nachteilige Wirkungen sind nicht gegeben.

Der Verlust von Brut- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings wird durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeglichen. Nachteilige Wirkungen auf den Erhaltungszustand der Population der Art können damit vermieden werden.

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich keine nachteiligen Wirkungen auf die zunehmende Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung als Jagdrevier und Lebensraum von Fledermausarten.

## **9.3 Boden**

Der Anteil an überbauten und versiegelten Flächen wird sich im Geltungsbereich von bisher 67 % auf 73 % erhöhen. Dem stehen etwa 3.500 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen gegenüber, die zumindest Teilfunktionen von Boden übernehmen können. Zudem werden bisherige Ackerflächen in ausdauernde Vegetationsflächen umgewandelt.

Die im Plangebiet vorhandenen Schadstoffbelastungen des Bodens werden saniert, so dass sich positive Wirkungen ergeben.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbleiben.

## **9.4 Wasser**

Der Anteil an offenen, versickerungsfähigen Vegetationsflächen wird sich um etwa 1.750 m<sup>2</sup> reduzieren. Diesem Verlust steht die geplante Dachflächenbegrünung (ca. 3.500 m<sup>2</sup>) gegenüber, auf denen das aufkommende Niederschlagswasser zeitweise zurückgehalten werden kann.

Die Eingriffe in die Uferbereiche der Usa im Rahmen des Baus einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke können durch eine sorgsame Ausführung begrenzt werden. Eingriffe in das Gewässerbett sind nicht erforderlich.

Aus der Planung ergeben sich insgesamt keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

## **9.5 Klima / Luft**

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

Die mit dem Vorhaben verbundenen Verkehre relativieren sich aufgrund der ohnehin bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung der Schwalheimer Straße. Schutzbedürftige Bebauung ist zudem nicht betroffen. Sonstige Emissionen sind für das Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

## **9.6 Landschaft**

Bei Umsetzung der Planung wird das Planareal völlig neu geordnet. Durch die geplante Architektur, die strukturierenden Baumpflanzungen sowie Eingrünungen sind keine nachteiligen Wirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten, vielmehr wird sich die Situation verbessern.

## **9.7 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

## **9.8 Zusammenfassende Bewertung**

- Die Umsetzung der Planung hat eine gewisse Zunahme der überbauten und/oder versiegelten Flächen im Plangebiet zur Folge. Die nachteiligen Wirkungen des Verlusts an offenen Bodenflächen im Hinblick auf Boden und Wasserhaushalt werden durch Dachbegrünung und Entwicklung von Grünflächen weitestgehend ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Wirkungen.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundene Beseitigung von Gehölzen und der Verlust von Vegetationsflächen werden durch die Entwicklung von Grünflächen, umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen sowie begrünte Dachflächen ausgeglichen. Es verbleiben keine nachteiligen Wirkungen.
- Im Hinblick auf das Lokalklima sind durch die festgesetzte Dachbegrünung und die umfangreichen Baumpflanzungen mittelfristig positive Wirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand zu erwarten.
- Im Hinblick auf Menschen und ihre Gesundheit ergeben sich aus der Planung keine nachteiligen Wirkungen. Die absehbare bessere fußläufige Anbindung und Erschließung des Gebiets ist positiv zu bewerten.
- Für das Stadt- und Landschaftsbild ergeben sich insbesondere durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen zumindest mittelfristig positive Wirkungen.

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die vorgenommene rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung Hessen (siehe S. 40, Umweltbericht) ergibt für den Geltungsbereich einen Biotopwert vorher von 267.674 Punkten und einen Biotopwert nachher von 260.048 Punkten, so dass ein Defizit von 7.626 Punkten zu verzeichnen ist. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden rechnerisch zu 97 % ausgeglichen. Die positiven Effekte, die sich aus der Bodensanierung ergeben, werden bei dieser Betrachtung jedoch nicht berücksichtigt. Unter qualitativen Gesichtspunkten können die mit der Planung verbundenen Eingriffe durch die vorgesehenen Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden, so dass keine weitergehenden (externen) Maßnahmen erforderlich sind.

## **10 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung**

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abgeschlossene städtebauliche Vertrag sowie der noch abzuschließende Durchführungsvertrag regeln die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Elektro-Fachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 14. Januar 2016 (Anlage 1) umzusetzen.

## 11 Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 27.386 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Gebiet „Einzelhandel“</b>	<b>ca. 20.937 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>ca. 2.014 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 4.435 m<sup>2</sup></b>
davon Verkehrsfläche	ca. 4.272 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 163 m <sup>2</sup>

Tab. 3: Städtebauliche Werte

## 12 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Umnutzung brachliegender bzw. untergenutzter Flächen durch Entwicklung als Einzelhandelsstandort
- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche
- Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- Belange des Verkehrs
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Versorgung des südlichen Stadtteils, auch mit Lebensmitteln
- Verbesserung der Kaufkraft-Struktur von Bad Nauheim

Mit der Planung wird die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen zu Einzelhandelsflächen vorbereitet. Am Standort ist die Ansiedlung von zwei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittelvollsortimenter und Elektrofachmarkt) vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist weitgehend versiegelt und dem Siedlungsbereich Bad Nauheims zuzurechnen. Das Areal wäre gem. § 34 BauGB bebaubar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen umgesetzt und so eine geordnete Entwicklung erreicht werden.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Bad Nauheims sowie der Umlandkommunen werden die zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen sowie die ergänzenden Nutzungen genau definiert, beschränkt und wurden mittels Gutachten auf ihre Verträglichkeit hin untersucht. Die beauftragte Verträglichkeitsanalyse kommt zum Ergebnis, dass vom Vorhaben keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Auch auf die Nachbarkommunen haben die geplanten Einzelhandelsbetriebe keine relevanten negativen Auswirkungen.

Durch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an der Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3, an den das Planareal direkt angebunden werden kann, werden die Belange des Verkehrs in der Planung berücksichtigt. Die Fuß- und Radwegebrücke über die Usa schafft zudem eine direkte Anbindung der Einzelhandelsflächen an die westlich benachbarte Wohnbebauung, so dass insbesondere die Nahversorgung auf kurzem Wege für Fußgänger und Radfahrer möglich 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 ausgeglichen bzw. minimiert werden. Der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann durch eine Einschränkung der Zeiten für Abbruch und Rodung auf den 1.10 bis 28.02. sowie eine CEF-Maßnahme verhindert werden. 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.

Bestehende Bodenverunreinigungen werden im Zuge der geplanten Baumaßnahme saniert.

In der vorgenommenen rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung Hessen ergibt sich für den Geltungsbereich ein Minus von 7.626 Biotopwertpunkten, d.h. die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe werden rechnerisch zu 97 % ausgeglichen. Unter qualitativen Gesichtspunkten kann die Planung jedoch als ausgeglichen angesehen werden, so dass auf weitere (externe) Maßnahmen verzichtet wird.

Mit der Planung werden ca. 2.200 m<sup>2</sup> Ackerfläche einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine unter- und teilweise ungenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet werden soll, wodurch eine Versorgung mit Gewerbe- und Einzelhandelsflächen verbunden ist. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierten Flächen verzichtet werden.

Das Vorhaben ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) entwickelt.

## **13 Umweltbericht**

### **13.1 Anlass, Ziele und Inhalte der Planung**

#### **13.1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die planende Kommune legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes darzustellen, die in dem Bericht zu behandelnden Belange sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB festgelegt.

#### **13.1.2 Anlass**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ der Stadt Bad Nauheim ist die Entwicklung einer gewerblichen Brachfläche an der Schwalheimer Straße zu einem Einzelhandelsstandort.

Zur Verbesserung der Erschließung des Gebiets ist der Ersatz der bestehenden ampelgeregelten Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Abfahrt zur B3 durch einen Kreisverkehr vorgesehen. Dieses Vorhaben wird ebenfalls mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet. Zur Anbindung des Areals an die westlich gelegene Wohnbebauung ist zudem am südlichen Rand des Gebiets die Errichtung einer Fuß- und Radwegebrücke über die Usa vorgesehen.

### **13.1.3 Das Plangebiet**

#### **Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt von Bad Nauheim zwischen Schwalheimer Straße, Zufahrt zur Bundesstraße 3 und dem Gewässer Usa.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 2,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch den parallel der Usa verlaufenden Weg,
- im Norden durch die Schwalheimer Straße, die teilweise auch in den Geltungsbereich einbezogen ist,
- im Osten durch die Verbindungsstraße zur B3,
- im Süden durch das Flurstück 33/7.

#### **Nutzungsstrukturen**

Der weit überwiegende zentrale Bereich des Plangebiets umfasst das Betriebsareal eines ehemaligen Karosseriebaubetriebs. In den Randbereichen befanden sich außerdem eine Tankstelle und eine Schreinerei. Auf dem Areal sind noch eine Reihe von größeren Hallen und anderen Gebäuden vorhanden, die seit Aufgabe der Betriebe Mitte der 1990er Jahre in unterschiedlicher Form zwischen genutzt wurden. Die großen versiegelten oder mit Schotter befestigten Freiflächen werden gegenwärtig von einem Autohandel als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt.

Am östlichen Rand schließt der Geltungsbereich Teile von Ackerflächen, im Norden Teile verschiedener Straßen und straßenbegleitender Grünflächen mit ein.

#### **Umgebung**

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Nordwesten wird das Plangebiet durch das großflächige Areal eines Autohauses begrenzt.
- Nach Norden hin schließt sich jenseits der Schwalheimer Straße eine größere öffentliche Grünfläche mit einem Gradierwerk als Teil der historischen Kureinrichtungen der Stadt an.
- Im Osten befinden sich, topographisch erhöht und durch die Verbindung zwischen B3/B275 und Schwalheimer Straße getrennt, das Betriebsgelände der Johanniter-Unfall-Hilfe, Regionalverband Rhein-Main sowie die Feuerwache Bad Nauheim.
- Im Süden wird das Gebiet durch eine ehemalige Lagerfläche begrenzt.
- Nach Südwesten und Westen verläuft zunächst der kleine Flusslauf der Usa unmittelbar entlang der Plangebietsgrenze. Westlich des Gewässers schließen sich eine öffentliche Parkanlage, eine Kleingartenanlage sowie das Usa-Wellenbad und Wohnbebauung an.

### **13.1.4 Inhalte der Planung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort und die Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Areals schaffen. Dementsprechend wird der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs als Gebiet "Einzelhandel" festgesetzt. Der gesamte Kreuzungsbereich der Schwalheimer Straße / Zufahrtstraße zur B 83 und die kleine Zufahrtsstraße zum Klärwerk im östlichen Teil des Gebiets werden als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Eine Teilfläche am östlichen Rand zwischen den beiden Straßen (Zufahrt Klärwerk, Zufahrt B83) wird als private Grünfläche festgesetzt.

## **13.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen des Umweltschutzes mit Bedeutung für das Plangebiet**

### **13.2.1 Fachgesetze**

Für das Plangebiet bzw. den Bebauungsplan sind insbesondere die in folgenden Fachgesetzen formulierten Umweltschutzziele beachtlich:

#### **Baurecht und Naturschutzrecht**

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 BauGB: Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung.

§ 1a) BauGB: Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Beachtung von Erfordernissen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel.

§ 202 BauGB: Schutz des Mutterbodens bei Baumaßnahmen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Schutz von Boden, Luft und Klima, sparsamer und schonender Umgang mit den Naturgütern.

§ 13 ff BNatSchG: Vermeidung und Minderung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

§ 44 BNatSchG: Vorschriften zum Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.

#### **Boden- und Abfallrecht**

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) formulieren ebenfalls die Forderung nach einem sorgsamem Umgang mit dem Schutzgut Boden, Anforderungen zur Vermeidung nachteiliger Veränderungen des Bodens sowie zum Umgang mit eventuell festgestellten Altlastverdachtsflächen.

Im Hinblick auf die im Bereich des ehemaligen Karosseriebauwerks teilweise noch vorhandenen Bodenbelastungen sind die einschlägigen Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) zu beachten.

#### **Wasserrecht**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Zone B 1 und 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 grenzt im Südwesten an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa an. Eine Teilfläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb des formellen Überschwemmungsgebiets. Die an der südlichen Ecke des Plangebiets als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche (Rad-/ Fußwegebrücke über die Usa) liegt darüber hinaus innerhalb des nach § 38 WHG bzw. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) geschützten Gewässerrandstreifens der Usa.

Gemäß § 27 WHG hat die Bewirtschaftung von Oberflächengewässern 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.

Nach § 55 (2) WHG soll "Niederschlagwasser ... ortsnah versichert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen."

### **Schutzgebiete und -gegenstände nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes.

### **Schutzgegenstände nach Denkmalschutzgesetz**

Innerhalb des Plangebiets sind keine dem Denkmalschutz unterstehenden Bau- oder Kulturdenkmäler vorhanden.

Den genannten Zielsetzungen und Vorgaben trägt die Planung in unterschiedlicher Form Rechnung:

Der Bebauungsplan sieht die Umnutzung einer bereits baulich genutzten und zu großen Teilen bebauten oder versiegelten Fläche vor. Der Umfang der künftig überbauten oder versiegelten Flächen wird auf das für die vorgesehene Nutzung erforderliche Maß begrenzt. Aufgrund der Lage des Gebiets an einer vorhandenen Straße sind keine weiteren Erschließungsflächen erforderlich. Es wird damit auch dem Anliegen eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung begrünter Dachflächen entspricht der Plan den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Durch ihre Wasserspeicherung vermindern und verzögern die begrünten Dachflächen den Niederschlagsabfluss und tragen damit zu einer Entlastung von Gewässern bei.

In größerem Umfang vorgesehene Baumpflanzungen tragen zum kleinklimatischen Ausgleich und einer angemessenen Gestaltung der Freiräume und damit insgesamt zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt bei. Sie dienen darüber hinaus der Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **13.2.2 Fachplanungen**

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

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

## **13.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **13.3.1 Schutzgut Menschen**

Das ehemalige Betriebsareal des Karosseriebauwerks, das den größten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einnimmt, wird gegenwärtig - nach unterschiedlichen Zwischennutzungen seit Aufgabe des ursprünglichen Betriebs - zum weit überwiegenden Teil von einem Fahrzeughandel als Stellplatz für neue Fahrzeuge genutzt. Die vorhandenen Gebäude stehen überwiegend leer. Ein Wohn-/Bürogebäude wird als Lager genutzt.

Das Areal ist eingefriedet und damit nur für Angehörige des Fahrzeughandels und die Nutzer des Wohn-/Bürogebäudes zugänglich. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine Wohngebäude vorhanden, es befindet sich in relativer Stadtrandlage. Der Geltungsbereich hat somit aktuell keine Bedeutung für Freiraum- oder Erholungsnutzungen.

Bereiche mit gewissen Qualitäten und einer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung grenzen im Norden (Gebiet um das Gradierwerk) und im Süd-Westen (Wege entlang der Usa, Grünflächen und Gärten westlich der Usa) an.

Zum Thema Lufthygiene, Lärm, Emissionen als für die menschliche Gesundheit relevanten Belange, s. P. 13.3.5.

### 13.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz

#### Vegetation

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch Geländebegehung Ende April 2015 erfasst und sind im Bestandsplan (S. 28) dargestellt. Wie aus dem Plan ersichtlich ist, besteht das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil aus überbauten, versiegelten oder mit Schotter befestigten und somit vegetationslosen Flächen. Der Anteil von Vegetationsflächen ist gering und beschränkt sich weitgehend auf verschiedene Randbereiche.

Vereinfachend lassen sich die innerhalb des Gebietes vorkommenden Vegetationsflächen bzw. Vegetationstypen wie folgt beschreiben (siehe Bestandsplan):



Blick zwischen die Hallen im nördlichen Teil des ehemaligen Betriebsareals



Südlicher Teil des Plangebiets, Blickrichtung Süden zum ehemaligen Wohngebäude (Villa)



Gebüsche als Straßenrandbepflanzung



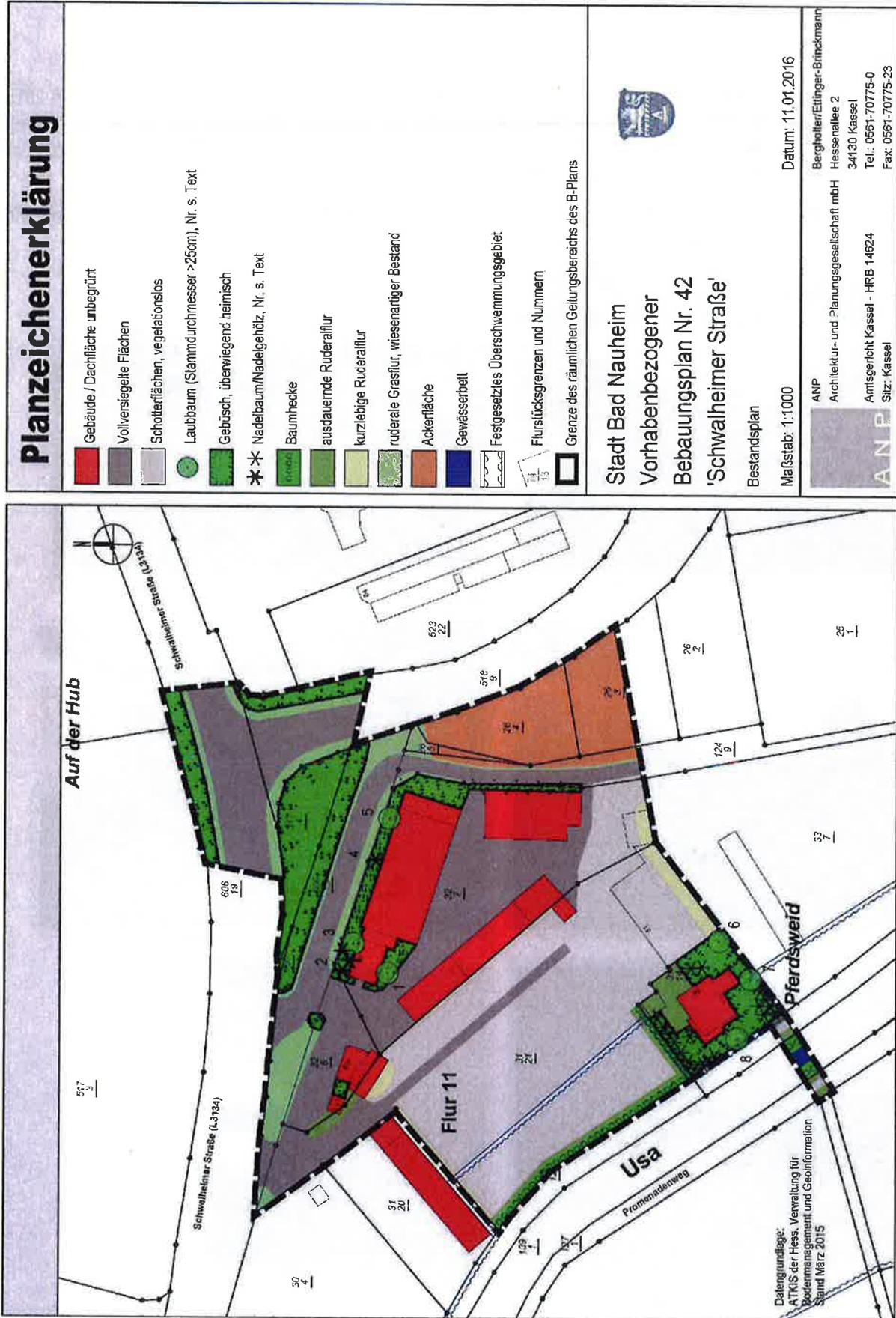
Randliche Eingrünungen des Gewerbeareals von innen gesehen



Gehölzbestand am südlichen Rand des Gebietes von außen mit dem Weg entlang der Usa. Rechts die Nadelgehölze im Umfeld der ehemaligen Villa.



Gehölzbestand an der südlichen Grenze (von innen).



# Planzeichenerklärung

- Gebäude / Dachfläche unbegrünt
- Vollversiegelte Flächen
- Schotterflächen, vegetationslos
- Laubbaum (Stammdurchmesser > 25cm), Nr. s. Text
- Gebüsch, überwiegend heimisch
- \* Nadelbaum/Nadelgehölz, Nr. s. Text
- Baumhecke
- austauernde Ruderalflur
- kurzlebige Ruderalflur
- ruderales Grasflur, wiesenartiger Bestand
- Ackerfläche
- Gewässerbett
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Flurstücksgrenzen und Nummern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

**Stadt Bad Nauheim**  
**Vorhabenbezogener**  
**Bebauungsplan Nr. 42**  
**'Schwalheimer Straße'**

Bestandsplan  
 Maßstab: 1:1.000  
 Datum: 11.01.2016  
 ANP  
 Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
 Hessenallee 2  
 34130 Kassel  
 Tel.: 0561-70775-0  
 Fax: 0561-70775-23  
 Amtsgericht Kassel - HRB 14624  
 Stiz: Kassel

Abb.: Bestandsplan (Stand: Mai 2015) – ohne Maßstab

## Gebüsche

Gebüsche kommen innerhalb des Plangebiets zum einen als randliche Eingrünung des ehemaligen Fabrikareals sowie in unterschiedlicher Form als Straßenbegleitgrün entlang der Straßen im nördlichen Teil des Gebiets vor. Die Gebüsche bestehen zum überwiegenden Teil aus Wildstraucharten wie Rosenarten, Liguster, Hartriegelarten, Schlehe, Holunder, Weißdorn, Heckenkirsche sowie Jungpflanzen von Ahorn-Arten, Esche und Birke. Vor allem im Umfeld des ehemaligen Wohngebäudes (Villa) am Südrand sind die Sträucher vielfach von üppigem Brombeerbewuchs überwuchert.

## Baumhecken

Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets zur Usa hin ist ein durchgehender etwa ein bis zwei Meter breiter und etwa 5 - 9 m hoher Bestand aus eng stehenden Eschen, Weidenarten, Spitzahorn und Zitterpappel (Stammdurchmesser ca. 8 - 20 cm, vereinzelt bis 25 cm) vorhanden.

## Größere Einzelbäume

Im Plangebiet kommen nur wenige größere Einzelbäume (Stammdurchmesser > 25 cm) vor. Diese befinden sich ebenfalls vorwiegend in den Randlagen des ehemaligen Betriebsgeländes. Die Bäume sind im Bestandsplan dargestellt, mit einer Nummer versehen und in der folgenden Tabelle hinsichtlich Art und Größe aufgeführt.

Im ehemals vermutlich als Garten angelegten Umfeld des Wohngebäudes am südlichen Rand des Plangebiets sind außerdem eine Reihe unterschiedlicher Nadelgehölze (Fichte, Tanne, Eibe, Lebensbaum) vorhanden.

Nr.	Art	Stammdurchmesser (in cm)	Kronendurchmesser (in m)
1	Robinie	35	6
2	Gruppe von 3 Kiefern	je 40	je 6
3	Robinie	35	6
4	Kiefer	50	8
5	Robinie	35	6
6	Vogelkirsche	50	9
7	Ahorn	40	8
8	Baumhecke, Eschen, Salweide, Spitz-Ahorn	je 8 - 20	

Tabelle: Größere Bäume im Plangebiet

## Wiesenartige Bestände / ruderale Grasfluren

Als Teil der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen kommen im Plangebiet an verschiedenen Stellen meist kleinflächig oder als schmale Streifen zwischen Straße und angrenzenden Gebüschern ausgebildete wiesenartige Vegetationsbestände vor. In der Regel bestehen diese meist grasreichen Bestände vorwiegend aus Arten der etwas trockenen Frischwiesen sowie – als Hinweise auf eine nur sporadische Nutzung oder Pflege – einzelne Arten der Ruderalfluren wie z. B. Kratzdistel, große Brennnessel, Beifuß oder Rainfarn.

## Ausdauernde und kurzlebige Ruderalfluren

Fragmente ausdauernder und kurzlebiger Ruderalfluren kommen – meist fließend ineinander übergehend – an verschiedenen Stellen und meist in Form sehr schmaler Säume im Übergang zwischen Gebüschern oder Gebäuden und vegetationslosen Schotterflächen vor.

## Die Usa

Die durch eine geplante Fuß- und Radwegebrücke berührte Usa verläuft am südwestlichen Rand des Plangebiets in einem Trapezprofil. Die Böschungen sind von einem etwa 6 - 9 m hohen Gehölzbestand aus Berg- und Spitzahorn, Vogelkirsche, Weidenarten sowie Weißdorn und Hartriegel bewachsen.

## Ackerflächen

Die Ackerflächen am östlichen Rand des Gebiets waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (April 2015) frisch bestellt, also ohne sichtbaren Vegetationsbestand. Es ist anzunehmen, dass hier während der Vegetationsperioden innerhalb der angebauten Kulturpflanzen artenarme Fragmente von Acker-Wildkrautfluren vorkommen.

Im Plangebiet wurden keine geschützten bzw. in der Roten Liste Hessen geführten Pflanzenarten festgestellt.



Das Gewässerbett der Usa mit den von Gehölzen bewachsenen Uferböschungen.



Der östliche Randbereich des ehem. Betriebsareals mit den angrenzenden, in das Gebiet eingeschlossenen Ackerflächen.



Südöstlicher Rand des Plangebiets, Erdwall mit kurzlebigen Ruderalfluren.

## Fauna

Zu innerhalb des Plangebietes und in seinem Umfeld vorkommenden Tierarten lagen bisher keine Untersuchungsergebnisse vor. Mögliche Tierarten-Vorkommen sind dementsprechend aus der potenziellen Eignung der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen als faunistische Lebensräume oder entsprechenden Beobachtungen abzuleiten.

## Vogelarten

Innerhalb des Plangebiets sind nur in sehr geringen Umfang Strukturen vorhanden, die Vogelarten als Lebensraum, Nahrungsgrundlage oder Fortpflanzungsstätte dienen könnten. Zu nennen sind eventuelle Hohlräume an Gebäuden sowie die Gehölzbestände in den Randbereichen.

Zur Überprüfung möglicher Artenvorkommen wurden im Rahmen eines Ortstermins mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde alle vorhandenen Gebäude innen und außen in Augenschein genommen. Während der Bestandsaufnahme wurde an Gehölzen und Gebäuden auf Hinweise auf Brutstätten sowie sich durch Sicht oder Rufe zeigende Vogelarten geachtet.

Als Ergebnis ist festzuhalten: An den überwiegend glatten Fassaden einzelner Gebäude sind vereinzelt Spalten und Ritzen vorhanden, die kleinen in Höhlen brütenden Vogelarten potenziell als Fortpflanzungsstätten dienen könnten. Innerhalb einer offenen Halle war ein altes Amselnest festzustellen.

Im Gebiet sind keine Gehölze mit erkennbaren Bruthöhlen von Höhlenbrütern vorhanden.

Unmittelbar zu beobachten waren mehrfach – im Überflug oder auf Gebäuden oder Gehölzen ansitzend – Amsel, Singdrossel, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Haussperling und Stadttaube. Anhand ihrer Rufe waren vor allem in Gehölzen im südlichen Randbereich zusätzlich Grasmückenarten und Zaunkönig bemerkbar.

### **Fledermäuse**

Es ist unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen, dass an einzelnen Gebäudefassaden kleine Hohlräume vorhanden sind, die von bestimmten Fledermausarten während der Sommermonate als Unterschlupf oder Fortpflanzungsstätte genutzt werden. Ebenso kann angenommen werden, dass vor allem der südliche Teil des Gebiets von entlang der Usa jagenden Fledermäusen als nächtliches Jagdrevier überflogen wird.

### **Reptilien**

Im Rahmen einer ersten Begehung des Areals mit einem Vertreter der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im April 2015 wurde festgestellt, dass im nahen Umfeld eines am südöstlichen Rand des Areals vorhandenen ehemaligen Wohngebäudes Schutt- und Schotterflächen vorhanden sind, die sich potenziell als Lebensräume von Reptilien, insbesondere der Zauneidechse, eignen. Es wurde deshalb vereinbart, dass dieser Bereich während der Sommermonate bei geeigneter Witterung genauer untersucht werden sollte.

An einem sonnigen, warmen Tag Anfang Juli wurden alle sonnigen bis halbschattigen Bereiche im Umfeld des Gebäudes mehrere Stunden teils mit dem Fernglas, teils durch unmittelbare Begehung und Inaugenscheinnahme überprüft. Besondere Einzelstrukturen wie kleine Anhäufungen von Holz und Reisig, herumliegende Bretter, Mauerreste mit Fugen wurden gesondert überprüft. Im Rahmen dieser Überprüfung waren keine Hinweise auf Vorkommen der Zauneidechse oder anderer Reptilien feststellbar.

### **Andere geschützte Tierarten**

Im Rahmen der Überprüfung möglicher Reptilienvorkommen wurden die zum Teil dichten Gehölzstrukturen im Umfeld des leerstehenden Wohngebäudes am Südrand des Areals auch auf Hinweise von Vorkommen der Haselmaus in Augenschein genommen. Entsprechende Hinweise konnten nicht festgestellt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 2) erstellt.

### **13.3.3 Schutzgut Boden**

Nach der entsprechenden geologischen Karte von Hessen (1:25.000 Blatt Friedberg) sind im Bereich des Plangebiets als für die ursprüngliche Bodenbildung relevante Schichten sandig-kiesige bis schluffige Terrassensedimente der Usa, zum Teil von einer dünnen Lössschicht überlagert, anzunehmen. Aus diesen Ausgangsmaterialien haben sich ursprünglich als Boden Parabraunerden mit Übergängen zu Braunerde entwickelt.

Im gesamten Bereich des ehemaligen Betriebsareals und der in das Plangebiet einbezogenen Straßen wurden diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Bau- und Siedlungstätigkeit (Bodenabtrag, Auftrag von anderen Materialien, Verdichtung, Versiegelung, etc.) sehr stark und in nur teilweise bekannter Form verändert (siehe Oberflächenstrukturen im Bestandsplan, S. 28). In den zu Erkundung von Bodenbelastungen an verschiedenen Stellen niedergebrachten Bohrungen wurde ein Auftrag von Fremdmaterialien in Mächtigkeiten zwischen etwa 0,5 und über 1 m festgestellt (vgl. Terra control, 2002). Zu den aktuell in diesen Bereich vorhandenen Substraten und ihren Eigenschaften sind somit keine eindeutigen Aussagen möglich.

Die Aufteilung des Gebiets nach gegenwärtig vorhandenen Nutzungs- und Oberflächenstrukturen ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

<b>Gesamtfläche</b>	<b>27.386 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Überbaute und voll versiegelte Flächen	10.440 m <sup>2</sup>	38 %
Schotterflächen, vegetationslos	7.888m <sup>2</sup>	29 %
Vegetationsflächen	9.049 m <sup>2</sup>	33 %
davon		
Gebüsche, z.T. straßenbegleitend	3.873 m <sup>2</sup>	
Baumhecke, Ufergehölze	292 m <sup>2</sup>	
Ausdauernde Ruderalflur, ruderalisierte Grasfluren	2.186 m <sup>2</sup>	
Kurzlebige Ruderalflur	466 m <sup>2</sup>	
Ackerfläche	2.232 m <sup>2</sup>	

Tabelle: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Für die Ackerflächen am östlichen Rand 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.

### **Belastungen des Bodens**

Da aufgrund der Vornutzungen für den Bereich des ehemaligen Betriebsareals Belastungen des Bodens mit grundwassergefährdenden Stoffen als wahrscheinlich anzunehmen waren, wurden bereits ab dem Jahr 2002 an verschiedenen potenziell belasteten Stellen Bodenuntersuchungen durchgeführt (vgl. Terra control, 2009). Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden an mehreren Stellen Belastungen des Bodens und des oberflächennahen Grundwassers, insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen, polyzyklischen Kohlenwasserstoffen sowie Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol festgestellt, die nach einschlägigen Richtlinien und Vorgaben einen Sanierungsbedarf begründen.

Ein größerer Teilbereich im Osten des Areals (ehemalige Schreinerei) wurde auf der Grundlage eines Sanierungskonzeptes in den Jahren 2009 bis 2011 durch Bodenaustausch saniert. Weitere Bereiche sollen im Rahmen der durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Nutzung saniert werden. Diese Bereiche sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Die inhaltliche Grundlage hierfür bildet ein Sanierungskonzept von Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 12. November 2013. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der konkrete Sanierungsaufwand in enger Abstimmung mit dem RP Darmstadt erst noch festzulegen ist.

#### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion als maßgebliches Bewertungskriterium sind unterschiedliche Teilflächen des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Boden wie folgt zu bewerten:

- Alle überbauten oder voll versiegelten Flächen haben eine sehr geringe Wertigkeit.
- Die mit Schotter befestigten vegetationslosen Flächen habe eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen einschließlich der Ackerflächen im Osten sind als mittelwertig einzustufen.

### **13.3.4 Schutzgut Wasser**

#### **Oberflächenwasser**

Unmittelbar am südlichen Rand bzw. im Bereich des geplanten Brückenbauwerks innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Usa als Gewässer II. Ordnung. Die Usa fließt in diesem Abschnitt in einem Trapezprofil. Die Gewässersohle und die etwa 4 m breiten und etwa 3 m hohen Uferböschungen bestehen überwiegend aus dem anstehenden Substrat von vom Gewässer mitgeführtem Geröll. Nach der Gewässerstrukturgütekarte Hessen wird das Gewässer in diesem Abschnitt als „stark verändert“ bzw. im südlichen Teil als „sehr stark verändert“ eingestuft.

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa. Eine Teilfläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Aufgrund verschiedener Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet jedoch nicht mehr aktuell und eine Umsetzung der Planung ist möglich.

### **Grundwasser**

Gegenwärtig sind etwa 38 % der Fläche des Plangebiets überbaut oder voll versiegelt. In diesen Bereichen sind somit die Versickerungs-, Puffer- und Speicherfunktionen des Bodens für aufkommendes Niederschlagswasser aufgehoben. Auf weiteren knapp 30 % der Fläche sind die genannten Funktionen als eingeschränkt zu betrachten. Etwa ein Drittel der Gesamtfläche besteht gegenwärtig aus offenen, versickerungsfähigen (Vegetations-) Flächen, auf denen Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen und gespeichert oder versickern kann.

Laut interaktiver Umweltprüfung (WebSUP, Regionalverband FrankfurtRheinMain) wird der südwestliche Teil des Plangebiets als Bereich hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers dargestellt.

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.

#### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der Versickerungs-, Filter- und Speicherfunktion als maßgebliche Bewertungskriterien sind unterschiedliche Teilflächen des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wie folgt einzustufen:

- Alle überbauten oder vollversiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die mit Schotter befestigten Flächen sind von geringer Bedeutung und Wertigkeit.
- Alle Flächen mit offenem, versickerungs- und speicherfähigem Boden sind als mittelwertig einzustufen.

### **13.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### **Lokalklima**

Das Plangebiet besteht zum weit überwiegenden Teil aus überbauten, versiegelten oder mit Schotter befestigten vegetationslosen Flächen. Auf das Lokal- und Mikroklima ausgleichend wirkende Vegetationsbestände sind nur in sehr geringem Umfang und überwiegend begrenzt auf Randbereiche vorhanden. Es ist somit insbesondere an sonnigen Sommertagen von einer deutlichen Tendenz zur Überwärmung und damit einem belasteten Bioklima auszugehen.

Laut interaktiver Umweltprüfung (WebSUP, Regionalverband FrankfurtRheinMain) wird das Gebiet insgesamt als "Gebiet mit hoher Wärmebelastung" dargestellt. Den in das Gebiet eingeschlossenen bzw. angrenzenden Grünflächen nördlich der Schwalheimer Straße wird eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt attestiert.

#### **Bewertung**

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind die unterschiedlichen Teilbereiche des Gebiets wie folgt zu bewerten:

- Alle überbauten, versiegelten oder mit Schotter befestigten und vegetationslosen Flächen – und somit der weit überwiegende Teil des Plangebiets – sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Als Bereiche geringer bis mittlerer Wertigkeit sind kleine Vegetationsflächen und auch vorwiegend von Nadelgehölzen bestimmte Bereiche innerhalb überbauter oder versiegelter Bereiche – also vorwiegend in den Randlagen des ehemaligen Betriebsareals – zu bewerten.
- Als mittel- bis höherwertig sind etwas größere deutlich von Laubgehölzen geprägte Vegetationsflächen, zum Teil mit Anschluss an nach außen angrenzende Flächen zu betrachten (große Gehölzinsel an der Schwalheimer Straße, Gehölzbestände und Wiesenflächen nördlich der Schwalheimer Straße, Ackerflächen, der schmale Gehölzsaum am südlichen Rand des Gebiets).

## **Lufthygiene / Lärm**

Das Plangebiet wird an seinem nördlichen Rand von der Schwalheimer Straße mit einer relativ hohen Verkehrsbelastung tangiert. Die an diese Straße grenzenden Randbereiche des Gebiets sind somit deutlich von diesem Verkehr ausgehenden Schadstoff- und Lärmemissionen ausgesetzt.

### **13.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird in seinem zentralen Bereich durch die großen und sichtlich seit längerem baulich ungepflegten Hallen sowie die auf den großen versiegelten oder mit Schotter befestigten Flächen abgestellten Fahrzeuge geprägt. Im nördlichen Teil bestimmen die breiten, teilweise von Hecken gesäumten Straßen das Bild. Als Bereiche mit kulturlandschaftlichen Qualitäten sind der nördlich an das Gebiet angrenzende Bereich um das Gradierwerk und der das Plangebiet südlich begrenzende und beiderseits von Gehölzen gesäumte Fußweg mit dem Uferbereich der Usa zu nennen.

### **13.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

### **13.3.8 Zusammenfassende Bewertung**

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

Große Teile des Plangebiets bestehen aus überbauten, versiegelten oder mit Schotter befestigten vegetationslosen Flächen. In diesen Bereichen sind die Lebensraumfunktionen des Bodens, sowie die Versickerungs- und Speicherfunktion für Niederschlagswasser sehr stark eingeschränkt. Sie sind zeitweise durch eine deutliche Tendenz zu Aufheizung und Überwärmung geprägt. Diese Bereiche sind somit im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz als sehr geringwertig bis geringwertig zu betrachten. Unterschiedliche Vegetationsflächen, überwiegend in den Randbereichen und entlang von Straßen haben in Bezug auf die genannten Schutzgüter eine mittlere Wertigkeit.

Eine gewisse Bedeutung und Qualität für die landschaftsbezogene Erholung und das Landschaftsbild haben die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen im Bereich des Gradierwerks und entlang der Usa.

## **13.4 Beschreibung der Umweltwirkungen der Planung**

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ setzt den weit überwiegenden Teil des Plangebiets als Gebiet "Einzelhandel" mit einer zulässigen Grundfläche von 7.000 m<sup>2</sup> fest. Eine Überschreitung dieser Grundfläche, insbesondere durch die Anlage von Stellplätzen, ist bis zu 17.000 m<sup>2</sup> zulässig.
- Die in das Gebiet einbezogenen Teile der Schwalheimer Straße, des Kreisverkehrs und der Erschließungsstraße werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Eine Teilfläche am östlichen Rand stellt der Bebauungsplan als private Grünfläche dar.
- Als Verbindung zu den Gebieten südlich der Usa sieht der Bebauungsplan die Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung über das Gewässer vor.

Im Hinblick auf die Umweltwirkungen sind darüber hinaus insbesondere folgende Festsetzungen zur Grünordnung von Belang:

- Mindestens 3.937 m<sup>2</sup> des Gebiets „Einzelhandel“ sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Am südöstlichen bzw. -westlichen Rand des Baugebiets sowie zwischen Verkehrsflächen und Gebäude bzw. Stellplatzfläche setzt der Plan zeichnerisch Pflanzflächen fest, die zu mindestens 70 % mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Im Gebiet sind zudem mindest 52 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
- Mindestens 50 % der Dachflächen sind als Gründächer anzulegen.
- Eine Teilfläche am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird als private Grünfläche festgesetzt, die vollständig als Vegetationsfläche anzulegen und mit mindestens 22 hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen ist.

Der Eingriffs-Ausgleichsbewertung werden darüber hinaus folgende Regelungen bzw. Annahmen zu Grunde gelegt:

- Innerhalb des Gebiets „Einzelhandel“ werden die der zulässigen Grundfläche entsprechenden Flächen überbaut. Von den dadurch entstehenden Gebäude-/ Dachflächen werden 50 % begrünt.
- Die sich aus der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen ergebenden Flächen (10.000 m<sup>2</sup>) werden versiegelt, das anfallende Niederschlagswasser wird in die Usa eingeleitet.
- Von der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche werden 70 % voll versiegelt, 30 % werden als Vegetationsfläche bzw. Verkehrsbegleitgrün angelegt.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich unter Berücksichtigung dieser Regelungen und Annahmen der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand.

	Bestand		Planung		Zu-/Abnahme
<b>Fläche Plangebiet gesamt</b>	<b>27.386 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>27.386 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	
Dachflächen, unbegrünt	3.235 m <sup>2</sup>	12 %	3.500 m <sup>2</sup>	13 %	+ 265 m <sup>2</sup>
Dachflächen, begrünt			3.500 m <sup>2</sup>	13 %	+ 3.500 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	7.214 m <sup>2</sup>	26 %	13.093 m <sup>2</sup>	48 %	+ 5.879 m <sup>2</sup>
Wasserdurchlässig befestigte Fläche	7.888 m <sup>2</sup>	29 %			- 7.888 m <sup>2</sup>
<b>Summe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächen</b>	<b>18.337 m<sup>2</sup></b>	<b>67 %</b>	<b>20.093 m<sup>2</sup></b>	<b>73 %</b>	<b>+ 1.756 m<sup>2</sup></b>
Gärtnerisch gepflegte Fläche			4.078 m <sup>2</sup>		+ 4.078 m <sup>2</sup>
Sträucher, Gebüschpflanzung, heimisch, Baumhecke	4.165 m <sup>2</sup>		2.655 m <sup>2</sup>		- 1.510 m <sup>2</sup>
Ruderalfluren, ruderale Grasflur	2.652 m <sup>2</sup>		560 m <sup>2</sup>		- 2.092 m <sup>2</sup>
Ackerfläche	2.232 m <sup>2</sup>				- 2.232 m <sup>2</sup>
<b>Summe Vegetationsflächen</b>	<b>9.049 m<sup>2</sup></b>	<b>33 %</b>	<b>7.293 m<sup>2</sup></b>	<b>27 %</b>	<b>- 1.756 m<sup>2</sup></b>
(Summe Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)	(9.049 m <sup>2</sup> )	(33 %)	(10.793 m <sup>2</sup> )	(39 %)	(+ 1.744 m <sup>2</sup> )

Tabelle: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

Die in der Tabelle aufgeführten Veränderungen in den Flächenstrukturen haben die nachfolgend beschriebenen Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

### 13.4.1 Schutzgut Menschen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine künftige Entwicklung des Geltungsbereichs als Einzelhandelsstandort vorbereitet. Mit dieser geplanten Nutzung wird eine größere Öffentlichkeit und Zugänglichkeit des Gebiets und damit die - im Einzelfall überwiegend kurzzeitige - Anwesenheit einer größeren Zahl von Menschen im Gebiet einhergehen. Es ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Gehölzpflanzungen in den Randzonen und im Bereich der Parkplätze trotz

des auch weiterhin hohen Anteils an versiegelten Flächen mittelfristig für angemessene Aufenthaltsqualitäten und ein angenehmes Bioklima sorgen werden.

Mit der vorgesehenen Fuß-/Radwegeverbindung über die Usa in Richtung Süden verbessert sich die Anbindung und Durchlässigkeit des Gebiets auch für die siedlungsnaher landschaftsbezogene Erholung.

Zu Punkt Emissionen/ Lärm s. P. 13.4.5 , zu den Wirkungen auf das Landschaftsbild s. P. 13.4.6.

Nachteilige Wirkungen der Planung auf Erholungs- und Freiraumnutzungen sowie auf Menschen und ihre Gesundheit innerhalb des Gebiets oder in angrenzenden Bereichen sind nicht zu erwarten.

### **13.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz**

#### **Vegetation**

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

Wie aus Gegenüberstellung von Bestand und Planung ersichtlich ist, wird sich der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen um etwa 1.750 m<sup>2</sup> (von 33 % auf etwa 27 %) verringern.

Diesem Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen stehen als Maßnahmen und Regelungen mit kompensatorischen Wirkungen gegenüber:

- Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, vor allem in den Randbereichen des Plangebiets und auf der festgesetzten Grünfläche (74 Laubbäume und über 2.500 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen)
- Die Begrünung von Dachflächen (etwa 3.500 m<sup>2</sup>). Auf diesen Dachflächen wird sich dauerhaft ein Vegetationsbestand aus Trockenheit ertragenden und Wärme liebenden Pflanzen einstellen. Diese Flächen können damit vor allem einer Reihe von Insektenarten aber auch verschiedenen Vogelarten als Lebensraum und/oder Nahrungsgrundlage dienen.
- Die Umwandlung einer bisherigen Ackerfläche in eine dauerhaft von Vegetation bewachsenen private Grünfläche.

**Fauna** (s. dazu auch artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Anlage 2)

#### **Vogelarten**

Die Umsetzung der Planung geht mit dem Abbruch aller gegenwärtig vorhandenen Gebäude und der Beseitigung vorhandener Gehölzbestände einher. Gebäudeabbruch und Rodung von Gehölzen sollen außerhalb der Brut-/ Fortpflanzungszeit von Vogelarten erfolgen, eine Gefahr der Tötung von Tieren besteht damit nicht. Bei den aufgrund der Biotopstrukturen als vorkommend anzunehmenden Vogelarten handelt es sich weit überwiegend um allgemein verbreitete und relativ störungstolerante Arten. Vergleichbare Biotopstrukturen kommen im Umfeld des Plangebiets in größerem Umfang vor und werden sich mit Umsetzung der geplanten Vorhaben mittelfristig wieder entwickeln. Für die verbreitet vorkommenden Vogelarten werden sich als Folge der Planung keine nachteiligen Wirkungen ergeben.

Der mit dem Gebäudeabbruch verbundene Verlust von Brut-/Fortpflanzungsstätten des Haussperlings soll durch eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. Das heißt, vor Beginn der auf den Abbruch folgenden Brutzeit werden an geeigneten Bäumen oder Gebäuden im Umfeld des Plangebiets zehn Nisthilfen für den Haussperling angebracht. Nachteilige Wirkungen auf den Erhaltungszustand der Population dieser Art können damit vermieden werden.

#### **Fledermäuse**

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Planung nachteilige Wirkungen auf die anzunehmende Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung als Jagdrevier und Lebensraum von Fledermausarten haben wird.

Zusammenfassend kann festgestellt werden: Als Folge der Planungen wird sich im Gebiet der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen und -strukturen etwas verringern. Durch die Entwicklung von Vegetationsflächen, eine große Zahl an neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sowie in größerem Umfang vorgesehene Dachbegrünungen und das Anbringen von Nisthilfen wird ein Ausgleich der mit den geplanten Vorhaben verbundenen Eingriffe erreicht.

### **13.4.3 Schutzgut Boden**

Wie dargestellt, wird sich der Anteil der überbauten, versiegelten oder wasserdurchlässig befestigten Flächen im Plangebiet mit der Umsetzung der Planung von 67 % auf 73 %, absolut um etwa 1.750 m<sup>2</sup> erhöhen. Diesem Verlust an offenen Bodenflächen steht als Ausgleich vor allem die Begrünung von Dachflächen im Umfang von 3.500 m<sup>2</sup> gegenüber. Mit ihrer vegetationsfähigen und durchwurzelten Substratschicht können diese Dachflächen zumindest Teilfunktionen von Boden übernehmen. Außerdem werden bisherige Ackerflächen in ausdauernde Vegetationsflächen (Grünflächen) umgewandelt. Im Hinblick auf die Bodenfunktionen ergeben sich daraus positive Wirkungen.

Bezüglich im Gebiet derzeit punktuell noch vorhandener Schadstoffbelastungen des Bodens beinhaltet die Planung die Regelung, dass diese Belastungsbereiche im Zuge der Umnutzung unter Beteiligung der zuständigen Aufsichtsbehörden zu sanieren sind.

In einer Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass in qualitativer Hinsicht keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbleiben.

### **13.4.4 Schutzgut Wasser**

Wie bereits angesprochen, geht die Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben mit der zusätzlichen Überbauung, Versiegelung oder Befestigung von etwa 1.750 m<sup>2</sup> bisher offener und damit versickerungsfähiger Bodenfläche einher. Die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf den Wasserhaushalt wird auf diesen Flächen aufgehoben. Auf den in großem Umfang vorgesehenen begrünten Dachflächen wird ein Teil des ankommenden Niederschlagswassers zeitweise zurückgehalten und verdunstet oder verzögert abgeleitet. Eine Belastung von Fließgewässern oder Vorflutern durch erhöhten Niederschlagsabfluss tritt damit nicht ein.

Mit dem vorgesehenen Bau einer Fußgängerbrücke über die Usa wird in die Uferbereiche des Gewässers eingegriffen. Bei entsprechend sorgsamer Ausführung können diese Eingriffe auf sehr kleine Flächen in den oberen Uferbereichen begrenzt werden (Herstellung der Fundamente). Eingriffe in das Gewässerbett bzw. das fließende Wasser sind nicht erforderlich. Im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung können entsprechende Vorgaben zur Bauausführung und Eingriffsminimierung formuliert werden.

Aufgrund verschiedener Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht mehr aktuell und eine Umsetzung der Planung ist möglich, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aus der Realisierung der Planung ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **13.4.5 Schutzgut Klima / Lufthygiene / Lärm**

Die Umsetzung des Bebauungsplans geht mit einer Zunahme der überbauten und versiegelten oder befestigten Flächen einher. Dem Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen stehen als Maßnahmen mit klein- und lokalklimatischen Ausgleichswirkungen Baum- und Strauchpflanzungen in größerem Umfang sowie die Begrünung von etwa 3.500 m<sup>2</sup> Dachflächen gegenüber. Unter Berücksichtigung der Dachflächen wird sich der Anteil an kleinklimatisch positiv wirkenden Vegetationsflächen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erhöhen.

Aus der Realisierung der Planung sind mittelfristig positive Wirkungen auf das Lokalklima zu erwarten, nachteilige Wirkungen auf überörtliche Klimafunktionen ergeben sich nicht.

## **Lärm, Emissionsschutz**

Die vorgesehene künftige Entwicklung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort wird im Zufahrtbereich und auf den zum Gebiet gehörenden Stellplätzen mit Anliefer- und vor allem Kundenverkehr verbunden sein. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Abzweigung von zwei relativ stark befahrenen überörtlichen Straßen. Im Verhältnis zu den auf den angrenzenden Straßen bereits vorhandenen Verkehren, ist der mit der geplanten Nutzung des Gebiets verbundene zusätzliche Verkehr nicht als erheblich zu betrachten. Unmittelbar angrenzend an das Gebiet oder die Zufahrtbereiche sind keine im Hinblick auf Lärm besonders schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Es ist somit davon auszugehen, dass im Zusammenhang der Planung die Anforderungen gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen gewährleistet werden können. Im Hinblick auf Lärm oder andere Emissionen ergeben sich für angrenzende Gebiete aus der Planung keine nachteiligen Wirkungen.

### **13.4.6 Schutzgut Landschaft**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird mit einer weitgehenden Umgestaltung des Plangebiets einhergehen. Anstelle bisher vorhandener unterschiedlicher Hallen und teilweise verfallenden Gebäude sowie durch abgestellte Autos geprägten Freiflächen wird im nordwestlichen Teil ein kompakter Baukörper entstehen. Die im südöstlichen Teil vorgesehenen Stellplatzflächen werden randlich eingegrünt und in der Fläche durch Baumpflanzungen strukturiert. Die private Grünfläche und der als Pflanzfläche festgesetzte Streifen am südwestlichen und östlichen Rand sorgen hier für angemessene Übergänge zum Grünzug entlang der Usa bzw. zur Umgebung.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sind aus der Umsetzung der Planung Verbesserungen zu erwarten.

### **13.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auf besondere Kultur- oder sonstigen Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen.

### **13.4.8 Wechselwirkungen**

Über allgemeine und immer bestehende Bezüge zwischen den verschiedenen Komponenten des Naturhaushaltes bzw. den Schutzgütern hinausgehende Wechselwirkungen sind als Folge der Planung gegenwärtig nicht erkennbar.

### **13.4.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Für den Fall der Nichtdurchführung der Planung ist von einem Bestandsschutz für die gegenwärtig vorhandenen Gebäude und Nutzungen einschließlich weitergehenden gewerblichen Zwischennutzungen auszugehen. Der beschriebene Umweltzustand würde voraussichtlich noch eine gewisse Zeit stabil bleiben. Im Hinblick auf die Gebäude wäre ein zunehmender Verfall zu erwarten.

## **13.5 Eingriffsbewertung – Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

### **13.5.1 Maßnahmen und Regelungen innerhalb des Plangebietes**

Als Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter beinhaltet der Bebauungsplan:

- die Begrenzung baulicher Anlagen durch entsprechende Festlegungen (Baufenster und Flächen für Stellplätze, Grundfläche und Geschossfläche, Anzahl Vollgeschosse und Höhenangaben des Gebäudes),

- die Festsetzung von Dachbegrünung für mindestens 50 % der Dachflächen (ca. 3.500 m<sup>2</sup>),
- die Festsetzung einer privaten Grünfläche,
- die Festsetzung von Baumpflanzungen (74 Stück) und von Strauchpflanzungen (über 2.500 m<sup>2</sup>)

### **13.5.2 Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet**

Als Ergebnis der potenzialbezogenen Bewertung ist für das Plangebiet zusammenfassend festzustellen:

- Die Umsetzung der Planung hat eine gewisse Zunahme der überbauten und/oder versiegelten Flächen im Plangebiet zur Folge. Die nachteiligen Wirkungen des Verlusts an offenen Bodenflächen im Hinblick auf Boden und Wasserhaushalt werden durch Dachbegrünung und Entwicklung von Grünflächen weitestgehend ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Wirkungen.
- Die mit der Realisierung der Planung verbundene Beseitigung von Gehölzen und der Verlust von Vegetationsflächen werden durch die Entwicklung von Grünflächen, umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen sowie begrünte Dachflächen ausgeglichen. Es verbleiben keine nachteiligen Wirkungen. Als Ergebnis der Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung Hessen ergibt sich für das Plangebiet jedoch ein negativer Saldo von -7.626 Wertpunkten (siehe S. 40). Rechnerisch sind demnach 97 % der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe ausgeglichen.
- Im Hinblick auf das Lokalklima sind durch die festgesetzte Dachbegrünung und die umfangreichen Baumpflanzungen mittelfristig positive Wirkungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand zu erwarten.
- Im Hinblick auf Menschen und ihre Gesundheit ergeben sich aus der Planung keine nachteiligen Wirkungen. Die absehbare bessere fußläufige Anbindung und Erschließung des Gebiets ist positiv zu bewerten.
- Für das Stadt- und Landschaftsbild ergeben sich insbesondere durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen zumindest mittelfristig positive Wirkungen.

In qualitativer Hinsicht können die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden, auch wenn ein geringes rechnerisches Defizit von ca. 7.600 Biotopwertpunkten verbleibt.

### **13.6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort und seiner Lage angemessene Umnutzung einer Gewerbebrache. Über eine Prüfung dieser Eignung hinaus wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten geprüft, zumal es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt.

### **13.7 Zusätzliche Angaben**

#### **Durchführung der Umweltprüfung**

Als Grundlagen für die Durchführung der Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Interaktive Umweltprüfung (WebSUP, Regionalverband FrankfurtRheinMain)
- Leitfaden für die Artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUELV 2011
- Terra Control, 2009, Sanierungskonzept zur Sanierung der ungesättigten Bodenzone auf dem Gelände des ehemaligen Karosseriewerks Stoll, Schwalheimer Straße 83, Bad Nauheim
- Hess. Landesamt für Umwelt und Geologie, Gewässerstrukturgütekarte Hessen 2013
- Eigene Begehungen zur Überprüfung eventueller Reptilienvorkommen im Juli 2015

#### **Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltwirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Wirkungen frühzeitig zu ermitteln und damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Kompensationsverordnung Hessen**

Projekt: Bad Nauheim, Bebauungsplan Nr. 42, "Schwalheimer Straße", Stand 15.01.16  
 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung v. 1.9.2005

18

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Nr.	Wertpunkte je qm	Flächenanteil in qm je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
			vor Maßn.	nach Maßn.		
Bezeichnung	Sp.1	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.3x Sp.4	Sp.3x Sp.5
Gebäude, Dachfläche unbegrünt	10.710	3	3.235	3.500	9.705	10.500
Gebäude, Dachfläche extensiv begrünt	10.720	19		3.500	0	66.500
vollversiegelte Fläche	10.510	3	7.214	13.093	21.642	39.279
Wasserdurchlässig befestigte Flächen	10.530	6	7.888		47.328	0
ausdauernde Ruderalflur	9.210	36	626	60	22.536	2.160
kurzlebige Ruderalflur	9.120	23	466		10.718	0
Ruderales Grasflur, straßenbegleitend	9.200	13	1.560	500	20.280	6.500
Gebüsch, Strauchpflanzung, überwiegend heimisch, z.T. straßenbegleitend	2.400	23	3.873	2.655	89.079	61.065
Baumhecke	2.400	27	292		7.884	0
Ackerfläche, intensiv genutzt	11.191	16	2.232		35.712	0
Gärtnerisch gepflegte Anlagen	11.221	14		2.064	0	28.896
Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturreich	11.221	19		2.014	0	38.266
Einzelbaum, heimisch St.	4.110	31	90		2.790	6.882
<b>Summen</b>			27.386	27.386	<b>267.674</b>	<b>260.048</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>						<b>-7.626</b>

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eine zentrale Maßnahme zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen ist das Anbringen von geeigneten Nisthilfen durch den Vorhabenträger vor Beginn der Brutzeit in der auf den Gebäudeabbruch folgenden Brutsaison. Die Stadt Bad Nauheim wird die sachgemäße Ausführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Brutzeit durch eine Begehung des Bereichs, in dem die Nisthilfen angebracht sind, durch eine fachkundige Person überprüfen.

### **13.8 Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Schwalheimer Straße" wird die Umnutzung und Entwicklung einer gewerblichen Brachfläche zu einem Einzelhandelsstandort einschließlich der Umgestaltung der unmittelbar angrenzenden Straßen sowie eines Brücken-Neubaus rechtlich vorbereitet.

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,7 ha liegt unmittelbar an die Schwalheimer Straße angrenzend am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt Bad Nauheim. Es umfasst die Fläche eines ehemaligen Gewerbebetriebs sowie den nördlich daran angrenzenden Bereich der Abzweigung Schwalheimer Straße / Zufahrt zur B 83 und eine Ackerfläche. Auf der ehemaligen Gewerbefläche stehen die vorhandenen Gebäude seit der Aufgabe der ursprünglichen Nutzung durch einen Karosseriebau-Betrieb in den 1990er Jahren überwiegend leer. Die umfangreichen, zu großen Teilen versiegelten oder befestigten Flächen wurden in unterschiedlichen Formen - gegenwärtig als Stellplatz für einen Autohandel - zwischen genutzt.

Vor dem Hintergrund seiner bisherigen Struktur und ursprünglichen Nutzung hat der weit überwiegende Teil des Gebiets im Hinblick auf alle Schutzgüter nur sehr geringe bis geringe, punktuell auch mittlere Wertigkeiten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für den weit überwiegenden Teil eine bauliche Nutzung als Gebiet für Einzelhandel vor. Im nordwestlichen Teil ist die Errichtung eines größeren Gebäudes geplant, der südöstliche Teil soll als Kundenparkplatz angelegt und genutzt werden.

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Baum-/Gehölzpflanzungen sowie die Begrünung von 50 % der entstehenden Dachflächen festgesetzt.

Als Folge der Planung wird sich gegenüber dem ursprünglichen Zustand der Anteil an überbauten Flächen etwas erhöhen. Die Entwicklung von Grünflächen, die festgesetzte Dachbegrünung sowie umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen können die Flächen- und Funktionsverluste im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Pflanzen- und Tiere ausgleichen. Im Hinblick auf das Lokalklima und das Ortsbild sind Verbesserungen zu erwarten. Eine vorgesehene Fuß- und Radwegeverbindung über die Usa am südlichen Rand verbessert die Anbindung und Durchlässigkeit des Gebiets.

## **14 Quellenangaben**

**Markt- und Verträglichkeitsuntersuchungen zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am „Stoll-Gelände“**, CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, April 2015.

## **15 Anlagen**

- Anlage 1:** Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Elektro-Fachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 14. Januar 2016, WH Projektgesellschaft Bad Nauheim GmbH & Co. KG.
- Anlage 2:** Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ der Stadt Bad Nauheim, ANP, 14.01.2015.

bearbeitet:

**ANP**

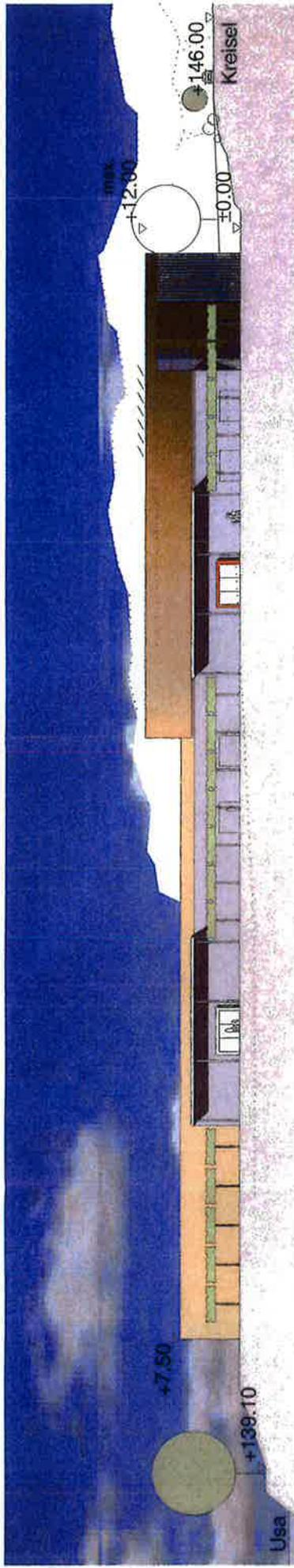
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Bergholter / Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL / Architekten BDA  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

aufgestellt:

**Stadt Bad Nauheim**

Fachbereich Stadtentwicklung





## „NEUBAU EINES LEBENSMITTELMARKTES UND EINES ELEKTRO-FACHMARKTES IN BAD NAUHEIM / STOLLGELÄNDE“

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ der Stadt Bad Nauheim**

**Vorentwurf**

**Stand: 14. Januar 2016**

**Fassadengestaltung:**

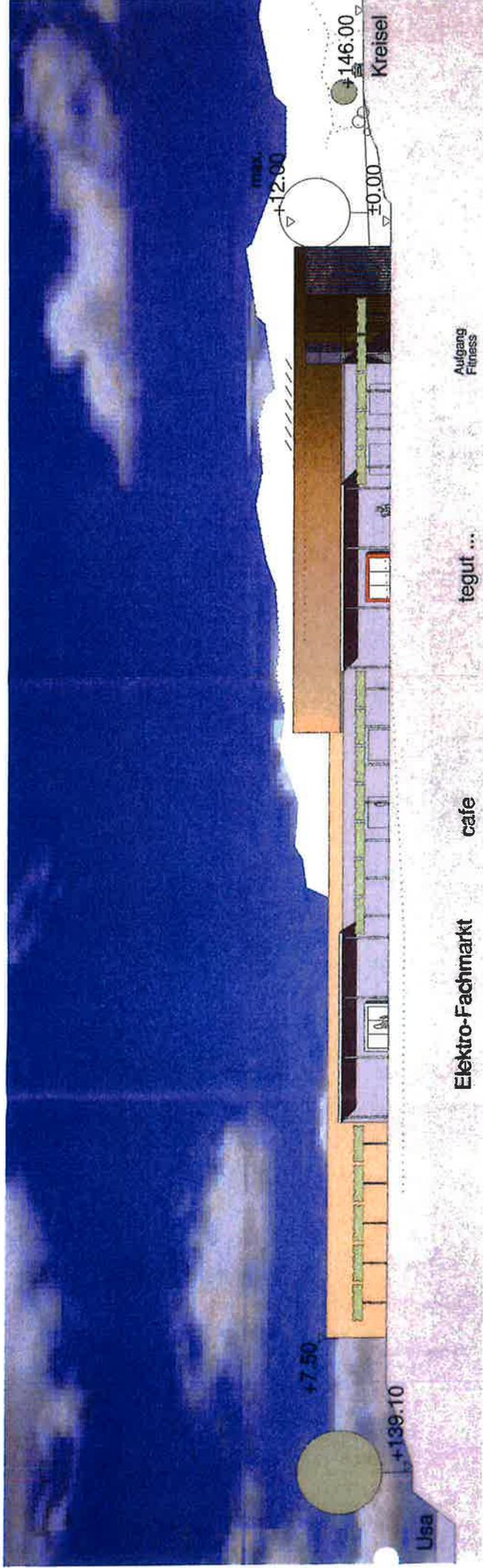
Architekturbüro Dipl.-Ing. Alfred Möller  
 Goethestraße 2  
 61231 Bad Nauheim  
[www.moeller-architekturbuero.com](http://www.moeller-architekturbuero.com)

**Freiflächenplanung:**

Torsten Wewel  
 Freier Garten- und Landschaftsarchitekt AKH  
 Wassergasse 5  
 35305 Grünberg  
[www.garten-landschaften.de](http://www.garten-landschaften.de)

**Vorhabenträger:**

WH Projektgesellschaft Bad Nauheim GmbH & Co. KG  
 In der Hofwiese 10 + 12  
 36148 Kalbach  
[www.wernerprojekt.de](http://www.wernerprojekt.de)



## SÜDANSICHT, M 1:500

## VORHABENBESCHREIBUNG

### Bauvorhaben

Auf der derzeitigen Gewerbebrache des ehemaligen Karosseriebetriebes Stoll in der Schwalheimer Straße, 61231 Bad Nauheim soll eine Handels- und Dienstleistungsimmoblie entstehen, welche im wesentlichen einen Dienstleistungsorientierter, einen Elektro-Fachmarkt, Einrichtungen aus dem Bereich Fitness / Gesundheit sowie einige Dienstleistungsbranchen beherbergen soll. Hierfür soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden.

Bei dem Gelände handelt es sich derzeit um eine Gewerbebrache, die ursprünglich als Kfz- und Karosseriebaubetrieb genutzt wurde.

Das Grundstück befindet sich an der Kreuzung der Auffahrt zur Bundesstraße B3 mit der Schwalheimer Straße. Die Straße tangiert das Stadtgebiet südlich der Innenstadt und erschließt u.a. die südlichen Stadtteile und das Schulviertel. Die umgebende Bebauung besteht aus einzeln stehenden Gebäuden in offener Bauweise. Das Areal weist als nachbarliche Bauwerke ein historisches Gradierwerk, eine Feuerwache, ein Parkhaus und ein Autohaus auf.

Das Gelände fällt in südwestlicher Richtung ab, dort angrenzend befindet sich der westlich des Grundstücks vorbeiführende Bachlauf der Usa.

### Erschließung

Das Projekt wird über eine Anbindung an die L3134 (Schwalheimer Straße) erschlossen. Hierzu erfolgt der Umbau der derzeitigen Kreuzung in einen Kreisverkehrsplatz, so dass die derzeitige Ampelregelung ersatzlos entfällt. Das Projekt besitzt ca. 210 ebenerdige Stellplätze, welche sich in einer qualitativ durchgrünten Parkplatzanlage anordnen und durch eine klare Verkehrsführung zu einer Kundenakzeptanz führen. Die Anlieferung erfolgt über einen separaten Anlieferhof, getrennt vom Kundenverkehr. Eine fußläufige Verbindung erschließt das Gebäude über die Schwalheimer Straße und bindet mittels einer durch den Vorhabensträger zu errichtenden Fußgängerbrücke, welche die Usa quer, an das gegenüberliegende Geh- und Radwegenetz Richtung Usa-Bad und Wohngebiet an.

### Gebäude

Die besondere Lage im Stadtbild führt zu einer entsprechend besonderen Formen- und Architektursprache, deren Gebäudeform sich in Richtung des neu zu schaffenden Kreisverkehrsplatzes hin orientiert.

Die für die Handelseinrichtungen wichtigen Eingangsfassaden treten zunächst hinter diese „Großform“ zurück. Dieses Konzept wird durch die zweigeschossige Bauweise entlang der Schwalheimer Straße verstärkt.

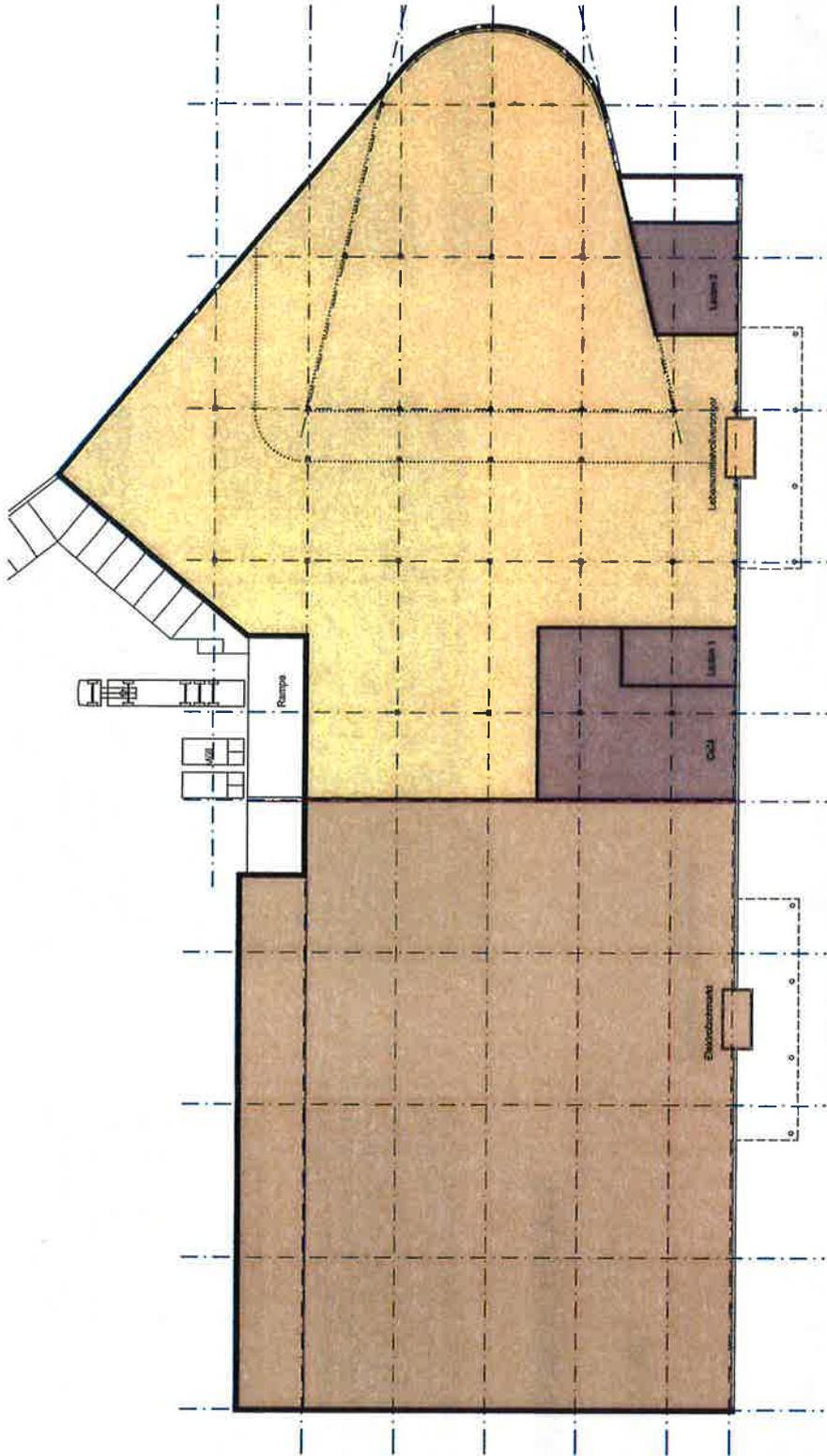
Die Fassadengestaltung erfolgt sowohl durch den Naturbaustoff Holz in Form von vertikalen Holzlamellen als auch durch verputzte Fassadenflächen.

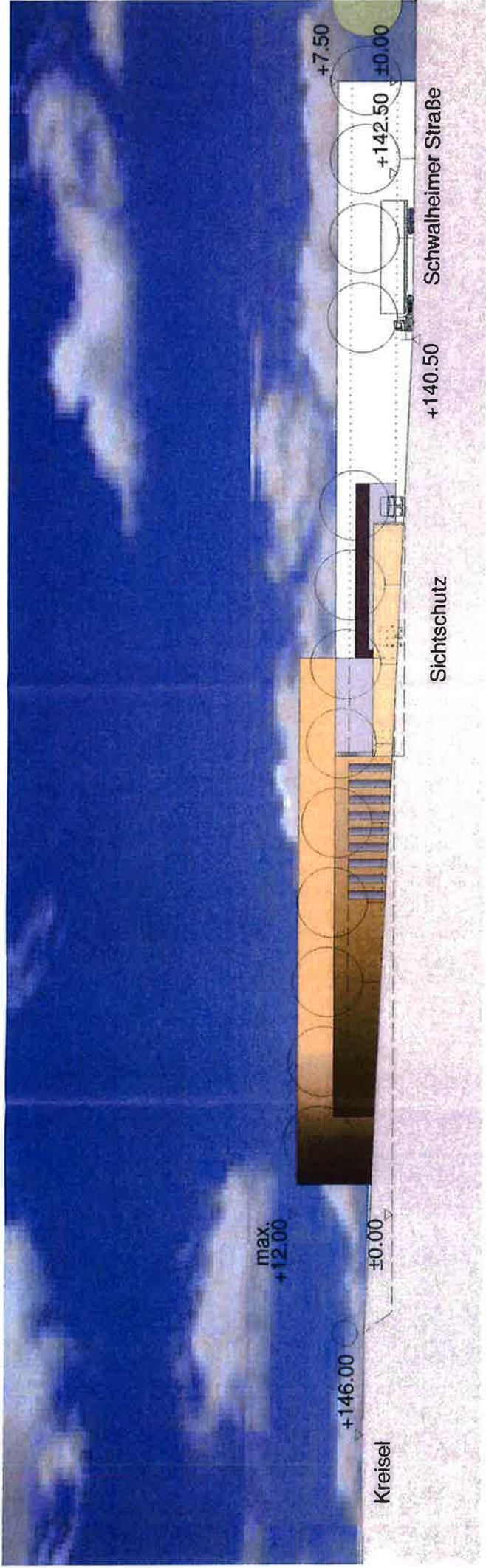
Das Gebäude selbst wird in konventioneller Massivbauweise erstellt, die Flachdächer erhalten in Teilen eine extensive Begrünung.

### Altlasten

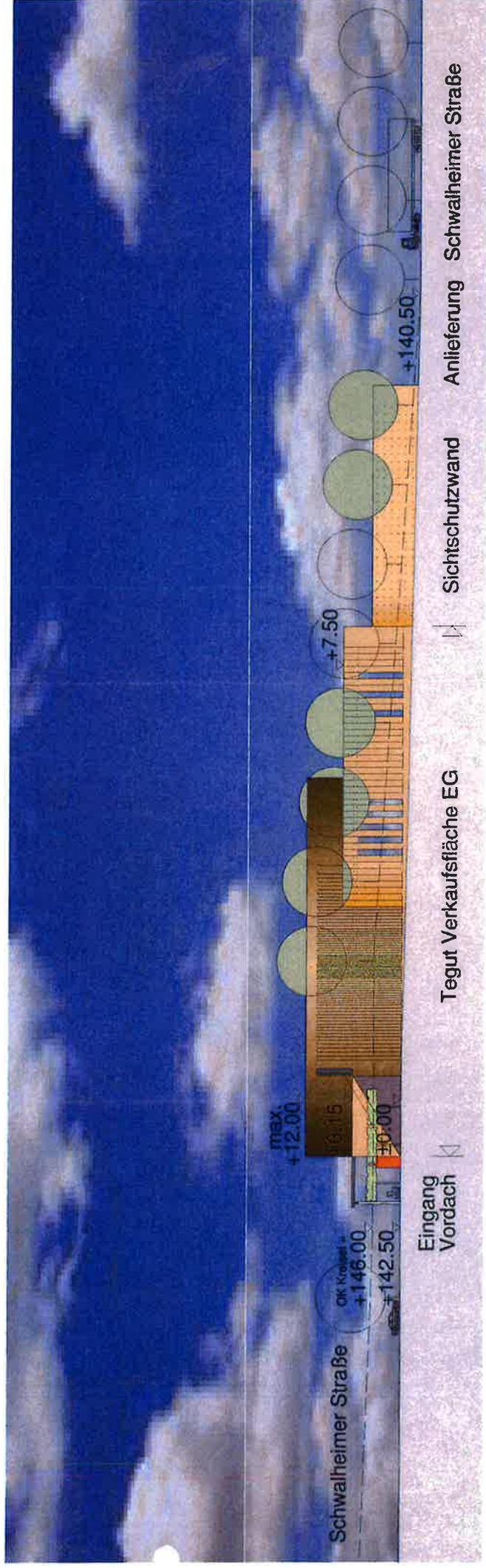
Bedingt durch die Vornutzung als Kfz- und Karosseriebetrieb wurden auf dem Gelände mehrere Altlasten festgestellt, Teile davon wurden im Zuge einer Sanierung in den Jahren 2010-2011 durch die Stadt Bad Nauheim bereits saniert.

Die noch im Untergrund vorhandenen Baulasten werden unter Begleitung der zuständigen Sanierungsbehörde des RP Darmstadt durch die Vorhabensträger saniert.





**NORDANSICHT, M 1:500**



**OSTANSICHT (KREISEL), M 1:500**

