



## **Stadt Bad Nauheim**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42

### **„Schwalheimer Straße“**

Begründung mit Umweltbericht

15. November 2017

**Träger der Planungshoheit:**



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

**Vorhabenträger:**

**WERNER  PROJEKT**

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

**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>4</b>
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	4
3.2	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.....	4
3.3	Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.....	5
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	5
4.2	Schutzgebiete.....	6
<b>5</b>	<b>Heutige Situation/Bestand</b> .....	<b>7</b>
5.1	Plangebiet und Umgebung .....	7
5.2	Erschließung und Verkehr.....	9
<b>6</b>	<b>Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>9</b>
6.1	Mensch.....	9
6.2	Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz .....	10
6.3	Boden .....	11
6.4	Wasser .....	12
6.5	Klima / Luft.....	12
6.6	Landschaft.....	13
6.7	Kultur- und Sachgüter.....	13
6.8	Zusammenfassende Bewertung.....	13
<b>7</b>	<b>Planung</b> .....	<b>13</b>
7.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	13
7.2	Vorhabenplanung .....	14
7.3	Änderungen zur Fassung des Vorentwurfs .....	15
7.4	Regionales Einzelhandelskonzept .....	15
7.5	Einzelhandelskonzeption .....	16
7.6	Verträglichkeitsanalyse .....	16
7.7	Verkehrliche Erschließung.....	19
7.8	Schalltechnische Untersuchung.....	19
7.9	Standortbewertung.....	20
7.10	Ver- und Entsorgung .....	21
<b>8</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b> .....	<b>21</b>
8.1	Bedingte Festsetzungen .....	21
8.2	Art der baulichen Nutzung.....	21
8.3	Maß der baulichen Nutzung.....	22
8.4	Anordnung von Gebäuden und Anlagen .....	23
8.5	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	23
8.6	Zu- und Ausfahrten .....	24
8.7	Verkehrsflächen .....	24
8.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	24
8.9	Artenschutz .....	25
8.10	Private Grünfläche .....	25
8.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	25
8.12	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	26

<b>9</b>	<b>Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>26</b>
9.1	Mensch.....	27
9.2	Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz .....	27
9.3	Boden .....	28
9.4	Wasser .....	28
9.5	Klima / Luft.....	28
9.6	Landschaft.....	28
9.7	Kultur- und Sachgüter.....	28
9.8	Zusammenfassende Bewertung.....	28
<b>10</b>	<b>Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung.....</b>	<b>29</b>
<b>11</b>	<b>Städtebauliche Werte .....</b>	<b>29</b>
<b>12</b>	<b>Gesamtabwägung .....</b>	<b>29</b>
<b>13</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>31</b>
13.1	Anlass, Ziele und Inhalte der Planung .....	31
13.1.1	Rechtsgrundlagen .....	31
13.1.2	Anlass.....	31
13.1.3	Das Plangebiet.....	31
13.1.4	Inhalte der Planung.....	32
13.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen des Umweltschutzes mit Bedeutung für das Plangebiet ....	32
13.2.1	Fachgesetze.....	32
13.2.2	Fachplanungen .....	34
13.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	34
13.3.1	Schutzgut Menschen .....	34
13.3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz.....	34
13.3.3	Schutzgut Boden .....	39
13.3.4	Schutzgut Wasser.....	40
13.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	41
13.3.6	Schutzgut Landschaft.....	41
13.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	41
13.3.8	Zusammenfassende Bewertung.....	42
13.4	Beschreibung der Umweltwirkungen der Planung .....	42
13.4.1	Schutzgut Menschen .....	43
13.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz.....	43
13.4.3	Schutzgut Boden .....	44
13.4.4	Schutzgut Wasser.....	45
13.4.5	Schutzgut Klima / Lufthygiene / Lärm.....	45
13.4.6	Schutzgut Landschaft.....	46
13.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	46
13.4.8	Wechselwirkungen .....	46
13.4.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	46
13.5	Eingriffsbewertung – Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen....	46
13.5.1	Maßnahmen und Regelungen innerhalb des Plangebietes .....	46
13.5.2	Bewertung von Eingriff und Ausgleich im Plangebiet.....	46
13.6	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	48
13.7	Zusätzliche Angaben.....	48
13.8	Zusammenfassung.....	48
<b>14</b>	<b>Quellenangaben .....</b>	<b>49</b>
<b>15</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>49</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 Küchenfachmarktes (Küchenstudio) 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.

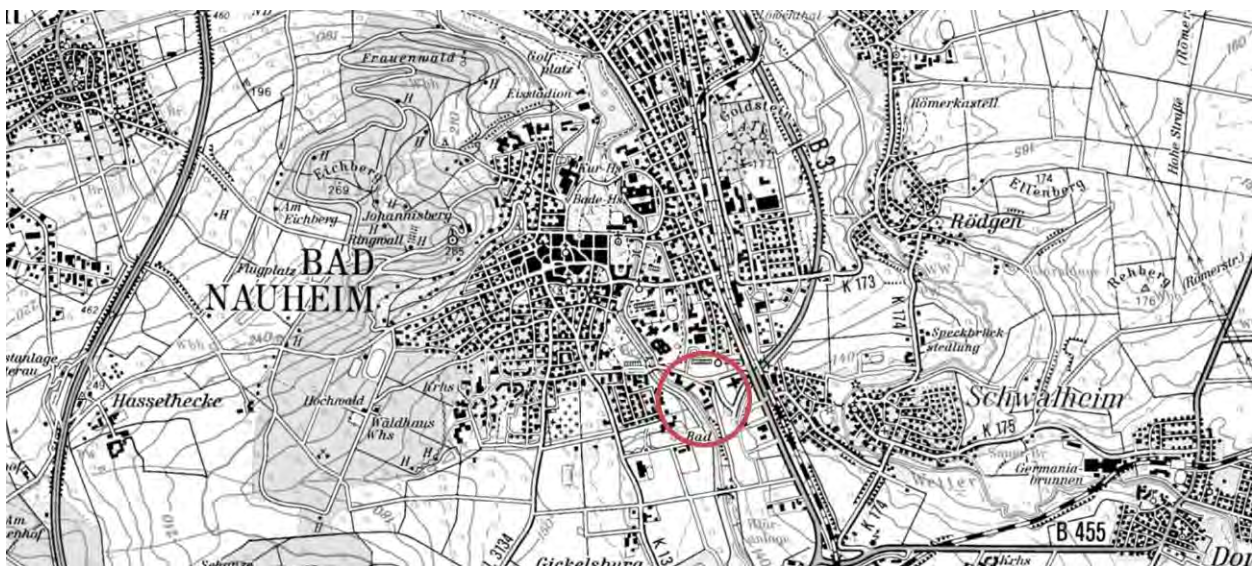
Das Plangebiet war ursprünglich durch einen Gewerbebetrieb (Karosseriebau Stoll) besetzt. Seit Aufgabe dieser Nutzung Mitte der 1990er Jahre werden die Freiflächen und Gebäude teilweise als Lagerfläche, u.a. bis Ende letzten Jahres von einem Autohändler, zwischengenutzt.

Das ehem. Betriebsareal ist dem Siedlungsbereich Bad Nauheims zuzurechnen und wäre gemäß § 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 gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Grundlage bilden der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Küchenfachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 26. Juli 2017 (Anlage 1) sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag. Die Flächen für die Neugestaltung der verkehrlichen Erschließung (u.a. Kreisverkehrsplatz, Umbau Schwalheimer Straße) werden in den Bebauungsplan mit einbezogen, liegen jedoch außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## 2 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 3,1 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 in den Geltungsbereich mit einbezogen ist,
- im Osten durch die Verbindungsstraße zur B3, die ebenfalls teilweise im Geltungsbereich liegt, 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 gemäß § 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, Rampe zur B3) 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 Küchenfachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 26. Juli 2017 (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.

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

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

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB lag der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ in der Zeit vom 07. bis einschließlich 24. März 2016 im Rathaus der Stadt Bad Nauheim zur Einsicht für jedermann aus.

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

Es gingen insgesamt 41 schriftliche Stellungnahmen ein. In 19 Stellungnahmen wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Diese wurden teilweise im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Besonderen ist auf die geänderte Konzeption des Einzelhandelsstandorts hinzuweisen: Anstelle des angedachten Elektronikfachmarktes ist jetzt die Errichtung eines Küchenfachmarktes vorgesehen. Unter Pkt. 7.2 sind die wesentlichen Änderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf dargestellt.

### 3.3 Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

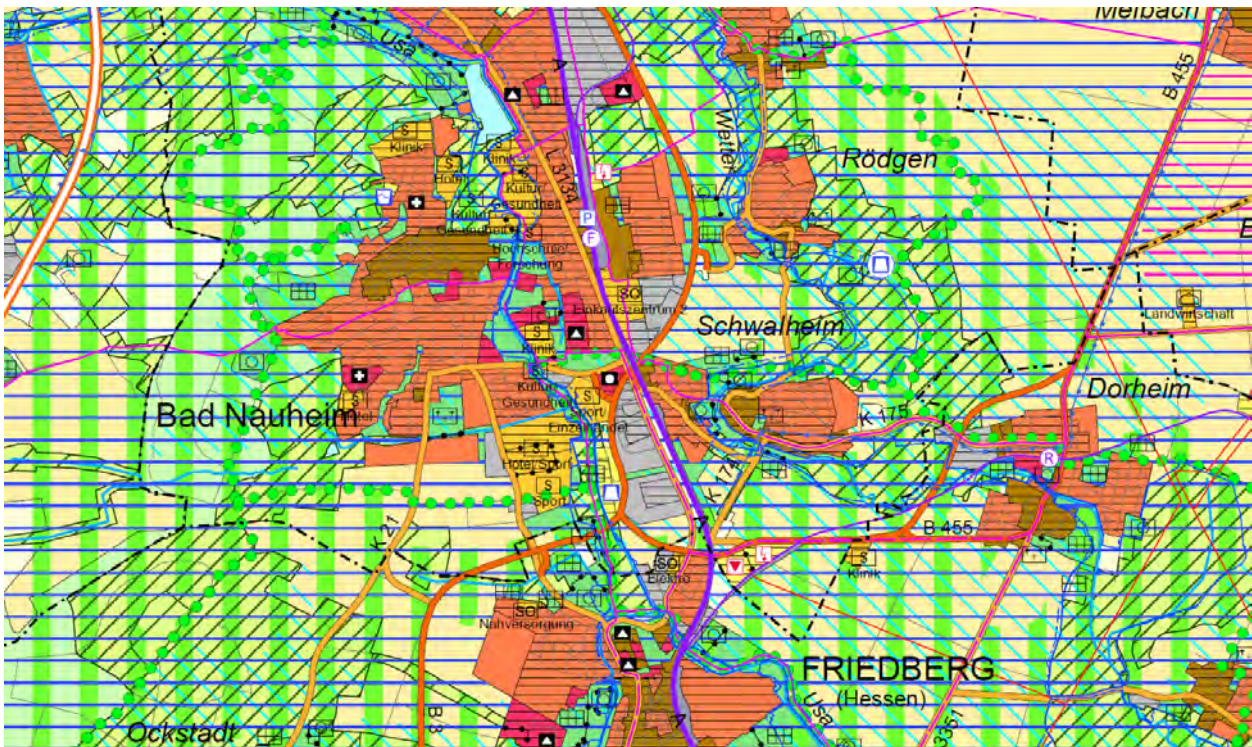
Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 12. September bis einschließlich 20. Oktober 2017 im Rathaus der Stadt Bad Nauheim zur Einsicht für jedermann aus.

Mit Schreiben vom 06. September 2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

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

## 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.

Zur Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept siehe Abschnitt 7.3.

## 4.2 Schutzgebiete

### Gewässer

Westlich und teilweise innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die Usa als Gewässer II. Ordnung.

Die Bewirtschaftung von Oberflächengewässern hat gemäß § 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.

Der Geltungsbereich tangiert zudem das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa. Neuere Untersuchungen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements zeigen jedoch, dass ein deutlich geringerer Flächenanteil von einem 100-jährigen Hochwasserereignis betroffen wäre (HQ 100). In der Planzeichnung werden sowohl das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet als auch der (aktuellere) Verlauf der HQ-100-Linie gemäß Hochwasserrisikomanagementplan dargestellt.

Da auf den betreffenden Grundstücken noch Gebäudebestand vorhanden ist, handelt es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die zuständigen Behörden haben die Genehmigung zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen in Aussicht gestellt, sofern u.a. der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen wird.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, in der auch die Maßnahmen zum Ausgleich für den wegfallenden Retentionsraum festzulegen sind. Die entsprechende Ausgleichsmaßnahme ist vor Baubeginn umzusetzen.

Bei Umsetzung der Planung werden etwa 49 m<sup>3</sup> Retentionsraum baulich genutzt. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass der erforderliche Ausgleich im Rahmen der städtischen Maßnahme „Strukturverbessernde Maßnahmen an der Usa - Bereich Brücke Schwalheimer Straße bis Einmündung Badewasserkanal“ umgesetzt werden kann.

### 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 ist nicht damit zu rechnen, dass archäologische Bodenfunde zu Tage treten. Im Bereich der Verkehrsflächen für den geplanten Kreisverkehr wird von Seiten der Denkmalschutzbehörden eine Baubeobachtung angeregt. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 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).

### Bodenschutz

Das ehem. Firmengelände der Firma Stoll, Schwalheimer Straße 81a – 85, ist in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 440 002 010 001 092 erfasst. Die Flurstücke 31/14, 31/21, 32/6 und 32/7 sind als Altlast festgestellt.



## 5 Heutige Situation/Bestand

### 5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha und liegt am südlichen Rand der Innenstadt Bad Nauheims, westlich der B 3/275 (Gewerbegebiet „Stoll-Gelände“). Es handelt sich im Wesentlichen um das Betriebsgeländes eines Karosserieherstellers, der Mitte der 1990er Jahre seinen Betrieb einstellte. Nachdem das Areal durch einen Fahrzeughändler als Lager zwischen genutzt worden ist, findet aktuell keine Nutzung statt.

Zum Geltungsbereich gehören zudem Teilbereiche der Schwalheimer Straße und der Verbindungsstraße zur B 3/275, die für den geplanten Kreisverkehrsplatz und die damit verbundenen Umbauten der Fahrbahn 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 derzeit 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.



Luftbild (Stadt Bad Nauheim) mit Geltungsbereich



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)



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



Benachbartes Autohaus



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

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 Baumaßnahmen erforderlich machen.

### **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. Im Baukörper auf dem Flurstück 31/20 (westlich des Plangebietes) befindet sich eine Wohnnutzung.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an eine öffentliche Grünfläche mit den Gradierbauten IV/V („Lange Wand“), die bereits von weitem 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.

## **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.

Auf dem nordwestlichen Planareal an der Schwalheimer Straße befindet sich eine Transformatorstation, diese kann im Zuge der Baumaßnahme an andere Stelle auf dem Grundstück bzw. in ein Gebäude verlegt werden.

In der Parzelle des Wirtschaftsweges, der parallel zur Usa westlich des Geltungsbereichs verläuft, liegen verschiedene Leitungen und Kanäle. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

## **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.

### **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.

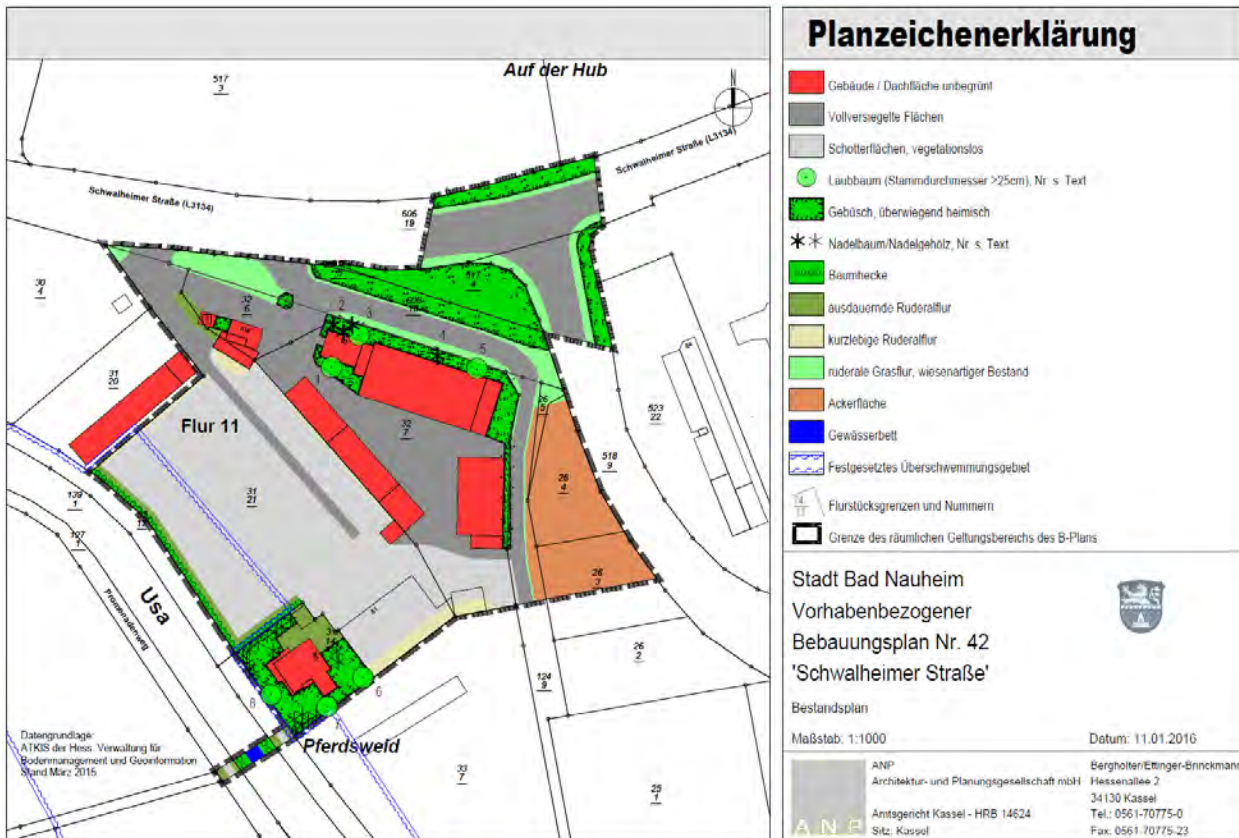


Abb.: Bestandsplan – ohne Maßstab

### 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 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 Zitterpappeln.

**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 Gebüsch 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 Leitfa-den für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2011). Die Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 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 34 % aus Vegetationsflächen. 41 % der Gesamtfläche sind bebaut oder versiegelt, etwa 25 % 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>31.245 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Überbaute und voll versiegelte Flächen	12.740 m <sup>2</sup>	41 %
Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen)	7.888 m <sup>2</sup>	25 %
Vegetationsflächen	10.617 m <sup>2</sup>	34 %

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 machen. Das weitere Verfahren ist in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt durchzuführen.

### **Kampfmittel**

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes hat sich kein begründeter Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist.

### **Bewertung**

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgebliches 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. 34 % 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 Areals 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.

# **7 Planung**

## **7.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Bei der vorliegenden Planung werden folgende städtebaulichen Zielsetzungen verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache  
Durch die Planung wird eine bestehende gewerbliche Brachfläche reaktiviert, zusätzlich werden die erforderlichen Maßnahmen zur Bodensanierung an einen Privaten übertragen. Der Erlös für den Verkauf der städtischen Grundstücke kommt dem kommunalen Haushalt zugute.
- Verbesserung der Versorgungsfunktion  
Das geplante Vorhaben hat zum Ziel, die Versorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtteil durch den Lebensmittel-Vollsortimenter auszubauen, dies ist auch im Hinblick auf das aktuelle Neubaugebiet „Bad Nauheim Süd“ sinnvoll.  
Durch den Küchenfachmarkt soll eine Angebotslücke, die das Verträglichkeitsgutachten der Fa. Cima festgestellt hat, geschlossen werden. Derzeit fließt ein hoher Anteil des Kaufkraftpotentials aus Bad Nauheim zu diesem Sortiment ab, dieser soll durch den geplanten Küchenfachmarkt verstärkt gebunden werden.
- Verbesserung der Erschließungssituation  
Durch den geplanten Kreisverkehrsplatz und die Brücke wird die Erschließungssituation sowohl für das Plangebiet als auch insgesamt für die Allgemeinheit verbessert.

## 7.2 Vorhabenplanung



Abb.: Lageplan – ohne Maßstab

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Küchenfachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 26. Juli 2017 mit der enthaltenen Vorhabenbeschreibung (Anlage 1). Der Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ist oben abgebildet.

Der Vorhabenträger plant auf den ehemaligen Gewerbeflächen südlich der Schwalheimer Straße die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF), eines Küchenfachmarktes mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VKF sowie eines Cafés und zwei kleinen Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss. Im Obergeschoss, das nur im nord-östlichen Bereich des Gebäudes geplant ist, soll ein Fitnessstudio/Physiotherapie oder alternativ Büronutzung untergebracht werden. Insgesamt entstehen ca. 8.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Zur Erschließung des Einzelhandelsstandorts ist die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes anstelle der bisherigen Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Abfahrt B 3 vorgesehen. Die geplante Erschließungsstraße, die in Richtung Süden (Kläranlage) an bestehende Verkehrsflächen angeschlossen wird, wird an den Kreisverkehrsplatz angebunden. Zur Anbindung der Quartiere westlich des Plangebiets ist eine Fuß- und Radwegebücke über die Usa vorgesehen.

Süd-östlich des geplanten zweigeschossigen Baukörpers ist die Errichtung von bis zu 175, mindestens jedoch 155 oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Die Andienung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe erfolgt über einen Anlieferhof nord-westlich des Gebäudes, der über die Schwalheimer Straße erschlossen wird.



### 7.3 Änderungen zur Fassung des Vorentwurfs

Die Planung bzw. die Festsetzungen des Vorentwurfs (Planstand 21. Januar 2016) wurden hinsichtlich der jetzt vorliegenden Entwurfsfassung in folgenden Punkten angepasst:

- Das Vorhaben umfasst keinen Elektrofachmarkt mehr, sondern wird jetzt durch einen Lebensmittelvollsortimenter, einen Küchenfachmarkt, ein Café, zwei Dienstleistungsbetrieben sowie ein Fitnessstudio/Physiotherapie (alternativ Büronutzung) definiert. Die Auswirkungsanalyse wurde entsprechend aktualisiert.
- Die Gestaltung der geplanten Gebäude und Freiflächen wurden konkretisiert. U.a. liegt das zukünftige Geländenniveau (Erdgeschossfußboden) ca. 1,1 m höher als im Rahmen des Vorentwurfs angenommen. Das Einzelhandelsgebäude selbst wird weiterhin mit einer Höhe von 7,5 m (eingeschossiger Gebäudeteil) bzw. 12,0 (zweigeschossiger Gebäudeteil) geplant.
- Die Anzahl der Stellplätze und damit die Größe der Stellplatzfläche wurden aufgrund der geänderten Einzelhandelskonzeption angepasst.
- Die Verkehrsplanung wurde konkretisiert (Leistungsfähigkeitsnachweis, Entwurf gemäß RAL) und mit der Stadt Bad Nauheim sowie HessenMobil abgestimmt.
- Entsprechend der geplanten Eingriffe an der Schwalheimer Straße sowie der Rampe zur B3 wurden die Verkehrsflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen.
- Die Art, Lage und Größe der zulässigen Werbeanlagen wurde zwischen Vorhabenträger und Stadt Bad Nauheim abgestimmt und wird im Bebauungsplan festgesetzt.
- Aufbauend auf einem Lärmgutachten, das zwischenzeitlich erstellt wurde, sind Anlieferungen im Nachtzeitraum nicht möglich. Entsprechende Bestimmungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und sind als Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung zu beachten.
- Die geplante Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik südlich des Geltungsbereichs wurde in die Überlegungen einbezogen, insbesondere im Hinblick auf Fuß- und Radwegeverbindung und die zu erwartenden Verkehrsbelastungen des Kreisverkehrs.

### 7.4 Regionales Einzelhandelskonzept

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

Auch wenn der Standort dieses Ziel nicht erfüllt, ist die Planung mit dem regionalen Einzelhandelskonzept vereinbar, da die konkrete, flächenbezogene Darstellung der Sonderbaufläche auch für Einzelhandel im RPS/RegFNP 2010 als konkrete raumbezogene Aussage die entgegenstehende allgemeinere Aussage aufhebt.

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 abweichend von den oben genannten Kriterien 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.

## 7.5 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 integriert 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.

## 7.6 Verträglichkeitsanalyse

Auf Grundlage der Projektplanung wurde eine „Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am ‚Stoll-Gelände‘“ von der CIMA Beratung + Management GmbH (aktualisierte Fassung 20. Juni 2017) angefertigt.

Untersucht wurden jeweils die Auswirkungen eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Küchenfachmarktes 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. Die dabei angesetzten Marktanteile sind im Sinne einer „worst case“-Betrachtung zu interpretieren, da die Marktanteile dargestellt wurden, die zum Erreichen der Prognoseumsätze, welche über den Ansätzen zur Flächenleistung liegen, notwendig sind.

### 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.).

Die Herkunft des Lebensmittelumsatzes von ca. 8,5 Mio. Euro als Umsatzschwerpunkt wird sich aufgrund der damit verbundenen kurzfristigen Bedarfsdeckung (Grundversorgung) hauptsächlich auf Bad Nauheim (Zone I, 5,4 Mio. Euro) selbst und dem näheren Einzugsbereich (Zone II mit Echzell, Wölfersheim, Rockenberg, Ober-Mörlen) mit 2,6 Mio. Euro beschränken. Rund 1,5 Mio. Euro werden durch Kaufkraftzuflüsse aus Friedberg (Zone III) erzielt.

Der neue Markt kann ca. 2,4 Mio. Euro durch eine Steigerung der Kaufkraftbindung in Bad Nauheim (0,5 Mio. Euro) und verstärkte Kaufkraftzuflüsse aus dem näheren Einzugsbereich (Zone II, 0,9 Mio. Euro) und Friedberg (Zone III, 1,0 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. 1,3 %, 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.

### **Küchenfachmarkt**

Der erwartete Planumsatz für den Küchenfachmarkt liegt bei ca. 5,0 Mio. Euro. Ausgehend von einem Verkaufsflächenanteil des Randsortiments von max. 10 % entfallen davon ca. 4,5 Mio. Euro auf das Hauptsortiment Möbel und ca. 0,5 Mio. Euro auf das Randsortiment.

Da der Betriebstyp Küchenfachmarkt (Kernsortiment Küchenmöbel inkl. Einbaugeräte, Mindest-Ausstellungsfläche 1.500 qm) weder in der Stadt Bad Nauheim noch in der Stadt Friedberg vorhanden ist, kann von einer vergleichsweise hohen Marktabschöpfungsquote ausgegangen werden.

Ca. 1,45 Mio. Euro können in Bad Nauheim selbst (Zone I) und 0,90 Mio. Euro im näheren Einzugsbereich (Zone II, Echzell, Wölfersheim, Rockenberg, Ober-Mörlen) erzielt werden. Weitere 1,00 Mio. Euro stammen aus Friedberg (Zone III) und 1,35 Mio. Euro aus dem weiteren Einzugsbereich (Reichelsheim, Florstadt, Niddatal, Wöllstadt, Rosbach v. d. Höhe, Butzbach, Münzenberg). Ca. 0,30 Mio. Euro sind dem sog. „Streuumsatz“ (Kunden außerhalb des Marktgebietes/Einkaufstourismus) zuzurechnen.

Umsatzeffekte, die mit der Ansiedlung des Küchenfachmarktes verbunden sind, werden nahezu ausschließlich durch eine verstärkte Kaufkraftbindung (4,4 Mio. Euro) wirksam. Lediglich 0,1 Mio. Euro sind umverteilungsrelevanter Umsatz, bezogen auf das Möbelkernsortiment.

Dem stehen die Möbelrandsortimente (Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien) entgegen, die bei einem Anteil von 5 % (100 m<sup>2</sup> VK, Planumsatz 0,25 Mio. Euro) bzw. 10 % (200 m<sup>2</sup> VK, Planumsatz 0,5 Mio. Euro) zu rechnerischeren Umverteilungsquoten von 3,3 % bzw. 6,7 % führen. Geht man als „worst-case“ davon aus, dass die Umverteilungseffekte ausschließlich Betriebe der Bad Nauheimer Innenstadt trifft, würde bei einem Randsortiment von 200 m<sup>2</sup> eine Umverteilungsquote von 10 % erreicht. Daher wird zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit eine Begrenzung der Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente auf max. 7,5 % bzw. max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche empfohlen. Der Bebauungsplan bleibt mit einer Festsetzung von max. 7 % dahinter zurück.

Hinsichtlich des Möbelkernsortiments können sowohl für die Innenstadt Friedbergs als auch die Gesamtstadt negative Auswirkungen mangels entsprechender Anbieter ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der o.g. Dimensionierung des innenstadtrelevanten Randsortimentes ist auch für die Friedberger Innenstadt von einer Verträglichkeit auszugehen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Das Gutachten kommt in seiner „Zusammenfassenden Bewertung“ (vgl. S. 49-51) zu folgendem Ergebnis:

„Unter Zugrundelegung der in § 11 Abs. 3 BauNVO sowie im LEP 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 138,0 gestiegen. Für die Stadt Bad Nauheim ist im gleichen Zeitraum die Handelszentralität von 90,0 im Jahr 2008 auf aktuell 92,0 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.
- Da der Betriebstyp Küchenfachmarkt, der nach der Betriebsklassifikation im Möbeleinzelhandel über eine Mindestverkaufsfläche (Ausstellungsfläche) von 1.500 qm verfügt, weder in der Stadt Bad Nauheim noch in der Stadt Friedberg vorhanden ist, wird eine derzeit bestehende Angebotslücke innerhalb des Städtepaars Bad Nauheim/Friedberg geschlossen.
- Als spezialisierte Fachmarktnutzung innerhalb der Branche „Einrichten und Zubehör“ ist eine hohe Zielkundenausrichtung vorhanden. Mit der Änderung des Nutzungskonzeptes (Ersatz des ursprünglich geplanten Elektrofachmarktes durch den Küchenfachmarkt als neue Nutzungskomponente) ist eine deutlich geringere Zentrenrelevanz der Sortimentsstruktur der geplanten Einzelhandelsnutzungen am „Stoll-Gelände“ verbunden.
- Da weder in der Stadt Bad Nauheim noch in der Stadt Friedberg ein vergleichbares Angebot vorhanden ist, wird die regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion im Segment „Einrichten und Zubehör“ (inkl. Küchen) derzeit nicht erfüllt. Der Umsatz des geplanten Küchenfachmarktes wird zu einem überwiegenden Teil durch eine verstärkte Bindung bislang aus dem Städtepaar Bad Nauheim/Friedberg abfließender Kaufkraft generiert. 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 7-8 %.
- Der Umsatz des geplanten Küchenfachmarktes wird zu einem überwiegenden Teil durch eine verstärkte Bindung bislang aus dem Städtepaar Bad Nauheim/Friedberg abfließender Kaufkraft generiert. Für das Möbelkernsortiment ist „mangels Masse“ von sehr geringen Umsatzumverteilungseffekten gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand auszugehen.
- 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 Küchenfachmarkt) unter dem Schwellenwert von 10 % als Orientierungswert liegen, ab dem negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können.
- Im Gegensatz zum Möbelkernsortiment, welches dem nicht innenstadtrelevanten Sortiment zugeordnet wird, sind die Randsortimente (Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien) den innenstadtrelevanten Sortimenten zuzuordnen, welche auch in der Innenstadt von Bad Nauheim durch den bestehenden Einzelhandel (z.B. Fachabteilung im Kaufhaus Weyrauch) vertreten sind. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Verträglichkeit ist aus Sicht der CIMA für den Küchenfachmarkt eine Begrenzung der Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente auf max. 7,5 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 150 qm VK zu empfehlen. Das Beeinträchtigungsverbot wird bei diesen Größenordnungen nicht verletzt.
- Aus gesamtstädtischer Sicht ist das „Stoll-Gelände“ als städtebaulich teil-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 geringe Auswirkungen gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Stadt Friedberg angenommen werden.
- Der Umsatz des geplanten Küchenfachmarktes wird zu einem überwiegenden Teil durch eine verstärkte Bindung bislang aus dem Städtepaar Bad Nauheim/Friedberg abfließender Kaufkraft generiert. Für das Möbelkernsortiment ist „mangels Masse“ auch für die Stadt Friedberg von sehr geringen Umsatzumverteilungseffekten gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand auszugehen.
- Von städtebaulicher Relevanz sind insbesondere die Auswirkungen gegenüber dem relevanten Einzelhandelsbestand in der Innenstadt von Friedberg als „zentraler Versorgungsbereich“ und damit als „schützenswerter Bereich“ im Sinne des BauGB § 34 von Bedeutung. Bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche für die innenstadtrelevanten Randsortimente auf max. 7,5 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 150 qm VK kann auch für die Innenstadt von Friedberg von einer städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Küchenfachmarktes am Stoll-Gelände ausgegangen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird bei diesen Größenordnungen auch für die Stadt Friedberg nicht verletzt.“

## **7.7 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 ist auch die Erschließung der südlich angrenzenden Flächen, auf denen aktuell die Ansiedlung einer Klinik vorbereitet wird, gewährleistet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Entwurfsplanung auf Basis eines Leistungsfähigkeitsnachweises erarbeitet und mit der Stadt Bad Nauheim sowie HessenMobil abgestimmt.

Im Rahmen des Leistungsfähigkeitsnachweises wurde auch die südlich des Geltungsbereichs angedachte Entwicklung – Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik – berücksichtigt. Zudem wurden insgesamt drei Prognosefälle untersucht:

- Prognose 2030: Aufbauend auf der Verkehrszählung 2016 wird eine jährliche Zunahme des Verkehrs von 0,5 % angenommen
- Prognose-Null-Fall 2025: Die prognostizierten Verszahlen entsprechen dem Verkehrsentwicklungsplan 2025 der Stadt Bad Nauheim
- Prognosefall P1 2025: Der Prognosefall stammt aus dem Verkehrsentwicklungsplan und beinhaltet u.a. zwei Kreisverkehrsplätze und eine Temporeduzierung in der Frankfurter Straße.

Unter Berücksichtigung der aus der angedachten Gesamtentwicklung (Nahversorgungsstandort und Klinikansiedlung) zu erwartenden Verkehre und der o.g. Prognosefälle wurde für den Kreisverkehrsplatz eine Qualitätsstufe A (Prognose-Null-Fall 2025) bzw. B (Prognose 2030 und Prognosefall P1 2025) ermittelt. Der Kreisverkehrsplatz kann die erwarteten Verkehre sehr gut abwickeln und hat auch für außergewöhnliche Entwicklungen und Verkehrsspitzen ausreichend Kapazität.

## **7.8 Schalltechnische Untersuchung**

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Schallschutzbelange wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Stoll-Gelände“ Stadt Bad Nauheim“ (FIRU GfI mbH Kaiserslautern, 21. Juli 2017) beauftragt.

Anhand der geplanten Betriebsabläufe wurde der erwartete Gewerbelärm ermittelt und bewertet. Berücksichtigt wurden dabei:

- Bis zu 180 Parkplätze / 5.280 PKW-Bewegungen im Zeitraum 6.00 – 22.00 Uhr für die beiden Einzelhandelsnutzung
- Bis zu 70 PKW-Bewegungen pro Stunde im Tagzeitraum für die Kunden des Fitnessstudios, 50 PKW-Bewegungen für die lauteste Nachtstunde (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr)
- Außenbereich des Cafés mit 30 Sitzplätzen (entspricht 15 Personen, die gleichzeitig sprechen) im Zeitraum 9.00 bis 22.00 Uhr
- Bis zu 6 LKW-Anlieferungen/Tag für den Lebensmittelmarkt und 1 LKW-Anlieferung/Tag für den Küchenmarkt; Davon 2 Anlieferungen in der Ruhezeit am Morgen zwischen 6.00 und 7.00 Uhr, die sonstigen Anlieferungen zwischen 7.00 und 22.00 Uhr. Keine Anlieferungen im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr)
- Entladung von täglich bis zu 60 Paletten und 60 Rollcontainer für den Lebensmittelmarkt (davon 20 Paletten und 20 Rollcontainer in der Ruhezeit am Morgen) sowie bis zu 20 Paletten für den Küchenfachmarkt jeweils an Außenrampen.

Als Einwirkungsorte wurden folgende Immissionspunkte betrachtet:

- Die Wohnnutzung auf dem Areal des angrenzenden Autohauses wird als Betriebsleiterwohnung eingestuft. Entsprechend wird die Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes zugrunde gelegt (Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm: 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts).
- Die Wohnnutzungen westlich der Usa (Usastraße) wird als Allgemeines Wohngebiet (Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm: 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) eingestuft.
- Westlich des Geltungsbereiches und der Usa befindet sich eine Kleingartensiedlung. Gemäß DIN 18005 sind die Orientierungswerte von 55 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum anzuwenden.
- Weiter werden die Flächen südlich des Parkplatzes (geplanter Klinikneubau) in die Betrachtung mit einbezogen.

Aufbauend auf den vorgenannten Rahmenbedingungen konnten die nachfolgenden Gewerbelärmeinwirkungen ermittelt werden:

- Der Betrieb der geplanten Nutzungen führt an der Wohnnutzung auf dem Areal des Autohauses im lautesten Geschoss zur Beurteilungspegeln von bis zu 60,2 dB(A) tags und 23,1 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebieten werden somit sowohl tags als auch nachts unterschritten.
- Für die Wohnnutzungen westlich der Usa (Usastraße) werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 45,7 dB(A) am Tag und 25,8 dB(A) in der Nacht berechnet. Die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete werden um mehr als 9 bzw. 14 dB(A) unterschritten.
- An der bestehenden Kleingartensiedlung kommt es zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005.
- Südlich des Parkplatzes werden bis zu einem Abstand von 30 m (tags) und 40 m (nachts) zur Plangebietsgrenze die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Schallgutachtens kann festgestellt werden, dass die Schutzanforderungen für die angrenzenden vorhandenen Nutzungen eingehalten werden.

Für die südlich angrenzenden Flächen, für die die Ansiedlung einer Klinik geplant ist, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein eigenständiges Lärmgutachten erstellt.

## 7.9 Standortbewertung

Der Standort befindet sich in Stadtrandlage und an der Peripherie, jedoch nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs. Das Plangebiet ist durchaus von Bebauung umgeben: Westlich grenzt ein Wohngebiet an, nördlich grenzt ein Autohaus und ein Kulturdenkmal an und östlich grenzt ein Johanniter-Stützpunkt und die Feuerwehr an. Folglich bettet sich das ehemalige Stoll-Gelände in einen Siedlungszusammenhang ein. Dass die umgebenden Flächen auch parkähnlichen Freiflächencharakter aufweisen (Usa-Weg und Gradierbau), tut dem kein Abbruch. Aus diesen Gründen kann die Lage derzeit weder als komplett „integriert“ noch als „nicht integriert“ bezeichnet werden. Daher wird eine Einordnung als Zwischen-

kategorie „teilintegriert“ der Sachlage am ehesten gerecht, auch wenn diese Differenzierung nicht gängig ist. Diese Einschätzung trifft im Übrigen auch deswegen zu, weil der Standort eine brachliegende Gewebefläche darstellt, so dass der Standort auch gerade nicht als „Grüne Wiese“ bezeichnet werden kann.

Bei der Einordnung ist weiter zu beachten, dass der RPS/RegFNP durch Darstellung der Sonderbauflächen „Sport/Einzelhandel“ sowie „Sport“ nahe liegende Siedlungserweiterungen des Stadtkörpers in südlicher Richtung zulässt. In diesem Zusammenhang ist auch die derzeit geplante Wohnbebauung „Bad Nauheim Süd“ zu sehen. Durch diese Siedlungserweiterungen befindet sich der Standort vielmehr auf einem Weg von einer teilintegrierten Lage in eine voll integrierte Lage.

## **7.10 Ver- und Entsorgung**

Die Stadtwerke haben mitgeteilt, dass sie die Wasserversorgung des Plangebietes übernehmen. Ebenfalls haben sie bestätigt, dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz in diesem Gebiet eine Löschwassermenge von  $96 \text{ m}^3/\text{h} = 1.600 \text{ l}/\text{min}$  für eine Löszeit von 2 Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar bereitgestellt werden kann. Dies entspricht den Anforderungen der Brandschutzdienststelle des Wetteraukreises, so dass auch die Löschwasserversorgung gewährleistet werden kann.

# **8 Inhalte des Bebauungsplans**

## **8.1 Bedingte Festsetzungen**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 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 gemäß 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  $2.500 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche,
- ein Küchenfachmarkt mit bis zu  $2.000 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche,
- ein Café mit Bäckereiverkauf und Außengastronomie sowie
- max. zwei Dienstleistungsbetriebe ohne Innenstadtrelevanz mit je max.  $60 \text{ m}^2$  Fläche, die dem Kunden zugänglich ist.

im Obergeschoss:

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

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

Die Sortimente des Lebensmittelvollsortimenters werden auf Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Drogerieartikel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel sowie Tiernahrung, zoologischer Bedarf (Sortimente gemäß Einzelhandelskonzeption für die Stadt Bad Nauheim, September 2008) begrenzt. Sonstige Sortimente sind auf insgesamt bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Sonstige Sortimente umfassen sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Die im Küchenfachmarkt zulässigen Sortimente werden auf Küchenmöbel, Einbauküchen und entsprechende Elektrogeräte (Herd, Kühl-/Gefrierschränke, zusätzlich in die Einbauküche integrierte Mikrowellengeräte und andere Elektrogeräte) sowie nur ergänzend sonstige Küchenartikel begrenzt. Eigenständige Elektrogeräte wie bspw. zur Zubereitung von Kaffeegetränken sind nicht zulässig. Gleiches gilt für Beleuchtungskörper.

Darüber hinaus sind ergänzend weitere Sortimente bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 7% der Gesamtverkaufsfläche zulässig; diese auch zentrenrelevante Sortimente dürfen nur Küchenartikel / Küchenbedarf mit den Sortimenten Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren und Heimtextilien umfassen.

Die beiden großflächigen Märkte werden durch ein Café mit Bäckereiverkauf und Außengastronomie sowie zwei nicht innenstadtrelevante Dienstleistungsbetriebe ergänzt.

Im Obergeschoss des Baukörpers ist ein Fitness-Studio oder eine Physiotherapiepraxis, alternativ auch Büronutzung zulässig. Weiter können hier Nebenanlagen wie Lager- und Technikflächen verortet werden.

Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören die mit Waren belegten Flächen sowie die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen wie Kundengänge, Thekenbereiche, Kassenzone und Kassenvorzone, Windfang, Leergutautomaten. Ausgenommen sind dem Kunden nicht zugängliche Bereiche (Lager, Sozialräume) sowie Kunden-WC und Parkierungsfläche, sofern sie als solche genutzt werden.

Analog zur Verkaufsfläche wird für die beiden geplanten Dienstleistungsbetriebe eine maximale Fläche festgesetzt. Diese wird ebenfalls so definiert, dass sie dem Kunden zugänglich ist. Entsprechend werden Lager- und Sozialräume sowie sonstige Nebenflächen, die ausschließlich Betriebszugehörigen zugänglich sind, nicht dazugezählt.

### **8.3 Maß der baulichen Nutzung**

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

Für das Gebiet „Einzelhandel“ wird eine zulässige Grundfläche (GR) von 6.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,30. Für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 10.000 m<sup>2</sup> überschritten werden. Somit können bis zu 78 % der Baugebietsfläche „Einzelhandel“ (16.500 m<sup>2</sup>) 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 8.300 m<sup>2</sup> (entspricht einer GFZ von 0,39) 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 nur geringfügig unter der Obergrenze der BauNVO, dies ist jedoch unschädlich, da die Überschreitung Stellplatzflächen und Zufahrten betrifft und somit keine negativen Auswirkungen im Sinne einer zu hohen Bebauungsdichte zu erwarten sind.



## **Höhe baulicher Anlagen**

Entsprechend der Vorhabenplanung sind eingeschossige bzw. zweigeschossige Gebäude zulässig. Zusätzlich wird neben der Geschossigkeit die maximale Höhe der Gebäude auf 151,1 m üNN (dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 7,5 m vom geplanten Parkplatz (ca. 143,6 üNN) aus gesehen) bzw. auf 155,6 m üNN (dies entspricht ca. 12,0 m vom geplanten Parkplatz aus gesehen) begrenzt. Für das Treppenhaus zum Obergeschoss wird ebenfalls eine maximale Gebäude (155,10 üNN) festgelegt.

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. Gleichzeitig wird durch den 2-geschossigen Gebäudeteil der Stadteingang betont.

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

### **Baugrenzen**

Die Lage des geplanten Baukörpers wird durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO näher bestimmt. Diese berücksichtigen die vorliegende Vorhabenplanung.

### **Vordächer mit Windfang**

Die geplanten Vordächer mit Windfang sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt und hinsichtlich ihrer Höhe auf 150,20 m üNN (entspricht ca. 6,6 m) begrenzt.

### **Lieferzone**

Nördlich des Baukörpers erfolgt die Anlieferung der geplanten Einzelhandelseinrichtungen. Der Bereich ist entsprechend als Lieferzone zeichnerisch festgesetzt. Dort sind für die Anlieferung erforderliche Baulichkeiten (Laderampen u.ä.), technische Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Abstellflächen sowie Stellplätze für Mitarbeiter zulässig. Weiter ist die Errichtung der geplanten Sichtschutzwand entlang der Schwalheimer Straße (max. Höhe 148,40 m üNN, entspricht ca. 5,00 m Höhe) berücksichtigt.

### **Stellplätze**

Der geplante Kundenparkplatz südöstlich der geplanten Einkaufsmärkte wird als Stellplatzfläche zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb der Fläche sind Stellplätze sowie die erforderlichen Einkaufswagenboxen zulässig.

### **Außengastronomie**

Südlich des Hauptbaukörpers bzw. im Bereich des Gebäuderücksprungs, ist Außengastronomie des geplanten Cafés vorgesehen. Diese Nutzung ist auch auf den Flächen mit Geh- und Fahrrecht 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 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **Lärmschutz**

Zum Schutz angrenzender Nutzungen ist die Anlieferung der geplanten Anlagen und Betriebe nur im Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zulässig (vgl. Lärmgutachten). Eine entsprechende Nebenbestimmung ist im Rahmen der Baugenehmigung als Nebenbestimmung festzulegen, eine Festsetzung im Bebauungsplan kann aus formellen planungsrechtlichen Gründen nicht erfolgen.

## **Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Einzelhandelseinrichtungen und der Freiflächen ist zum Schutz vor Blendwirkungen für benachbarte Gebäude und Nutzungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind darüber hinaus abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, um die Auswirkungen auf nachtaktive Insekten so gering wie möglich zu halten.

## **8.6 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.

## **8.7 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 Verkehrsflächen, die von den damit verbundenen Umbauten betroffen sind, wurden in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gleiches gilt für die geplante Erschließung der Einzelhandelsflächen sowie der südlich angrenzenden Nachbargrundstücke.

### **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. Eine weitere Vernetzung der Fuß- und Radwegebeziehung wird südlich des Kundenparkplatzes sowie entlang der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen. Somit ist eine Querung des Areals für Fußgänger und Radfahrer jederzeit möglich.

Die genaue Lage der Wegeverbindungen kann anhand der konkreten Freianlagenplanung angepasst werden, sofern die beabsichtigte Verbindungsfunktion zwischen Schwalheimer Straße, Brückenbauwerk sowie Erschließungsstraße erreicht wird.

## **8.8 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. Inbegriffen sind auch die vor dem Baukörper angeordneten 16 Dachplatanen, deren Standorte auch zeichnerisch festgesetzt wurden. Die Lage der Bäume kann anhand der weiteren Freianlagenplanung angepasst werden.

### **Pflanzfläche**

Zur Einbindung der Stellplatzanlage in die Umgebung wurde am westlichen, südlichen und östlichen Rand eine Pflanzfläche festgesetzt. Die Herstellung von Fuß- und Radwegen, das Aufstellen von Werbeanlagen sowie die Anlage von naturnahen Regenrückhaltebecken/Versickerungsmulden innerhalb der Pflanzflächen sind zulässig. Mindestens 60 % der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. In der Pflanzfläche können auch Baumpflanzungen vorgenommen werden.

## **Pflanzliste**

Entsprechend der Überlegungen und Abstimmungen zur Freiflächenplanung wird eine Pflanzliste mit Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## **Dachbegrünung**

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

## **Befestigte Flächen auf Baugrundstücken**

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf der Fläche bzw. in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann. Alternativ ist auch – bei entsprechender Regenrückhaltung – eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Usa möglich. Weitere Einzelheiten sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

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.

## **8.9 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.

## **8.10 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. Zudem ist die Fläche mit einer Gras-Kräutermischung aus zertifiziertem Regio-Saatgut einzusäen und dauerhaft als Wiese zu pflegen. Eine Mahd der Fläche ist maximal 4mal im Jahr zulässig. Durch diese Grünstrukturen werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und unversiegelte Fläche erhalten.

## **8.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

Entsprechend der Vorhabenplanung muss das Gebäude mit Flachdach ausgeführt werden.

### **Werbeanlagen**

Aufbauend auf dem mit der Stadt Bad Nauheim abgestimmten Konzeptes zu Werbeanlagen (siehe auch Vorhaben- und Erschließungsplan) werden die zulässigen Werbeanlagen konkret verortet und hinsichtlich ihrer maximalen Größe festgesetzt. Sonstige Werbeanlagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

### **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 155 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. Weitere 20 Stellplätze sind im Bereich der Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG vorgesehen. Maximal sind auf dem Baugrundstück 175 Stellplätze zulässig.

Die Abweichung von der Stellplatzsatzung ist mit dem Verbundeffekt der Einrichtungen zu begründen, d.h. es ist davon auszugehen, dass die Kunden des Lebensmittelmarktes teilweise auch das Café oder den geplanten Küchenfachmarkt 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.

## 8.12 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die als Altlast festgestellten Flurstücke im Geltungsbereich wurden als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Dargestellt ist auch die HQ-100-Linie gemäß Hochwassermanagementplanung.

Ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen wurde die Bauverbotszone sowie Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG für die Zu- und Abfahrt zu B 3 (östlich des Geltungsbereichs).

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

Außerdem wird die im Rahmen der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmung zur Bauzeitenregelung, zur ökologischen Baubegleitung und zum Lärmschutz als Hinweis mit aufgenommen, um Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen bzw. der Avifauna zu vermeiden. Durch die Beschränkung der Abbruch- und Rodungszeiten auf das Winterhalbjahr und die ökologische Baubegleitung 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 bzw. versiegelt. Von den ca. 5.900 m<sup>2</sup> entstehenden Gebäude-/ Dachflächen werden mindestens 50 % begrünt.
- Mindestens 4.823 m<sup>2</sup> des Gebietes „Einzelhandel“ werden als Vegetationsflächen angelegt. Die am südöstlichen bzw. -westlichen Rand des Baugebietes sowie zwischen Verkehrsflächen und Gebäude/Stellplatzfläche festgesetzten Pflanzflächen werden zu mindestens 60 % mit Sträuchern bepflanzt. Im Gebiet werden zudem mindestens 52 standortgerechte Laub- oder Obstbäume gepflanzt.
- Die festgesetzte private Grünfläche wird dauerhaft als Wiese (zertifiziertes Saatgut) angelegt und mit mindestens 22 standortgerechten Laub- oder Obstbäumen bepflanzt.
- Von der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche werden 60 % voll versiegelt, 40 % 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>31.245 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>31.245 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	
Dachflächen, unbegrünt	3.235 m <sup>2</sup>	10 %	2.950 m <sup>2</sup>	9 %	- 285 m <sup>2</sup>
Dachflächen, begrünt			2.950 m <sup>2</sup>	9 %	+ 2.950 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	9.505 m <sup>2</sup>	30 %	15.273 m <sup>2</sup>	49 %	+ 5.768 m <sup>2</sup>
Wasserdurchlässig befestigte Fläche	7.888 m <sup>2</sup>	25 %			- 7.888 m <sup>2</sup>
<b>Summe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächen</b>	<b>20.628 m<sup>2</sup></b>	<b>66 %</b>	<b>21.173 m<sup>2</sup></b>	<b>68 %</b>	<b>+ 545 m<sup>2</sup></b>

Gärtnerisch gepflegte Fläche			2.397 m <sup>2</sup>	8 %	+ 2.397 m <sup>2</sup>
Gärtnerisch gepflegte Anlagen, mäßig strukturreich			2.143 m <sup>2</sup>	7 %	+ 2.143 m <sup>2</sup>
Sträucher, Gebüschpflanzung, heimisch, Baumhecke	5.189 m <sup>2</sup>	17 %	4.722 m <sup>2</sup>	15 %	- 467 m <sup>2</sup>
Ruderalfluren, ruderale Grasflur	3.196 m <sup>2</sup>	10 %	810 m <sup>2</sup>	3 %	- 2.386 m <sup>2</sup>
Ackerfläche	2.232 m <sup>2</sup>	7 %			- 2.232 m <sup>2</sup>
<b>Summe Vegetationsflächen</b>	<b>10.617 m<sup>2</sup></b>	<b>34 %</b>	<b>10.072 m<sup>2</sup></b>	<b>32 %</b>	<b>- 545 m<sup>2</sup></b>
(Summe Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)	(10.617 m <sup>2</sup> )	(34 %)	(13.022 m <sup>2</sup> )	(42 %)	(+ 2.405 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 – mit Ausnahme einer betrieblichen Wohnung innerhalb der gewerblichen Strukturen – keine Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft angrenzt. Die negativen 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 545 m<sup>2</sup> reduzieren. Zur Kompensation werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen, zusätzlich werden 2.950 m<sup>2</sup> 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. Durch die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen entsteht im Gebiet selbst mittelfristig ein Ersatz für die zum Bauzeitpunkt zu beseitigenden Strukturen. 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 anzunehmende Nutzung des Plangebiets und seiner Umgebung als Jagdrevier und Lebensraum von Fledermausarten.

Da das Vorkommen weiterer geschützter Arten im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann und um eine mögliche Tötung von Tieren im Rahmen der Baumaßnahme zu verhindern, wird mit den Bauherren eine ökologische Baubegleitung vereinbart. Sofern sich herausstellen sollte, dass sich z.B. Eidechsen auf dem Areal befinden, werden diese

eingefangen und umgesiedelt. Zudem wird in diesem Fall der Baustellenbereich durch Amphibienschutzzäune vor einer erneuten Zuwanderung gesichert. Durch diese Vorgehensweise können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG ausgeschlossen werden.

### **9.3 Boden**

Der Anteil an überbauten und versiegelten Flächen wird sich im Geltungsbereich von bisher 66 % auf 68 % (absolut um 545 m<sup>2</sup>) erhöhen. Dem stehen etwa 2.950 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, versickerungs- und speicherfähigen Bodenflächen innerhalb des Plangebiets wird sich um 545 m<sup>2</sup> reduzieren. Diesem Verlust steht als teilweiser Ausgleich die geplante Begrünung von Dachflächen (ca. 2.950 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 Ausgleichswirkung 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. 47, Umweltbericht) ergibt für den Geltungsbereich einen Biotopwert vorher von 305.191 Punkten und einen Biotopwert nachher von 312.388 Punkten, so dass ein positives Saldo von 7.197 Punkten zu verzeichnen ist. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden rechnerisch zu über 100 % ausgeglichen. Die positiven Effekte, die sich aus der Bodensanierung ergeben, bleiben bei dieser Betrachtung unberücksichtigt. Auch unter qualitativen Gesichtspunkten können die mit der Planung verbundenen Eingriffe durch die vorgesehenen Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden. Weitergehende (externe) Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 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 Küchenfachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 26. Juli 2017 (Anlage 1) umzusetzen.

## 11 Städtebauliche Werte

<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 31.245 m<sup>2</sup></b>
davon:	
<b>Gebiet „Einzelhandel“</b>	<b>ca. 21.323 m<sup>2</sup></b>
<b>Private Grünfläche</b>	<b>ca. 2.143 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 4.779 m<sup>2</sup></b>
davon Verkehrsfläche	ca. 7.614 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 165 m <sup>2</sup>

Tabelle: 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 Küchenfachmarkt) vorgesehen. Als ergänzende Nutzungen sind ein Fitnessstudio/Physiotherapie (alternativ Büronutzung) sowie zwei Dienstleistungsbetriebe und ein Café vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist weitgehend versiegelt und dem Siedlungsbereich Bad Nauheims zuzurechnen. Das Areal wäre gemäß § 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 Plus von 7.197 Biotopwertpunkten, d.h. die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe werden rechnerisch zu über 100 % ausgeglichen. Auch unter qualitativen Gesichtspunkten kann die Planung 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 vorhabenbezogenen 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 3,1 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 in den Geltungsbereich mit einbezogen ist,
- im Osten durch die Verbindungsstraße zur B3, die ebenfalls teilweise im Geltungsbereich liegt, sowie
- 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 wurden bis Ende 2016 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 Grädierwerk 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 B3 und die Zufahrtsstraße zur geplanten Einzelhandelsfläche und den südlich anschließenden Grundstücken werden als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Eine Teilfläche am östlichen Rand zwischen den beiden Straßen (Zufahrt / Rampe B3) 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 versickert, 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. 35) 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):

#### 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.

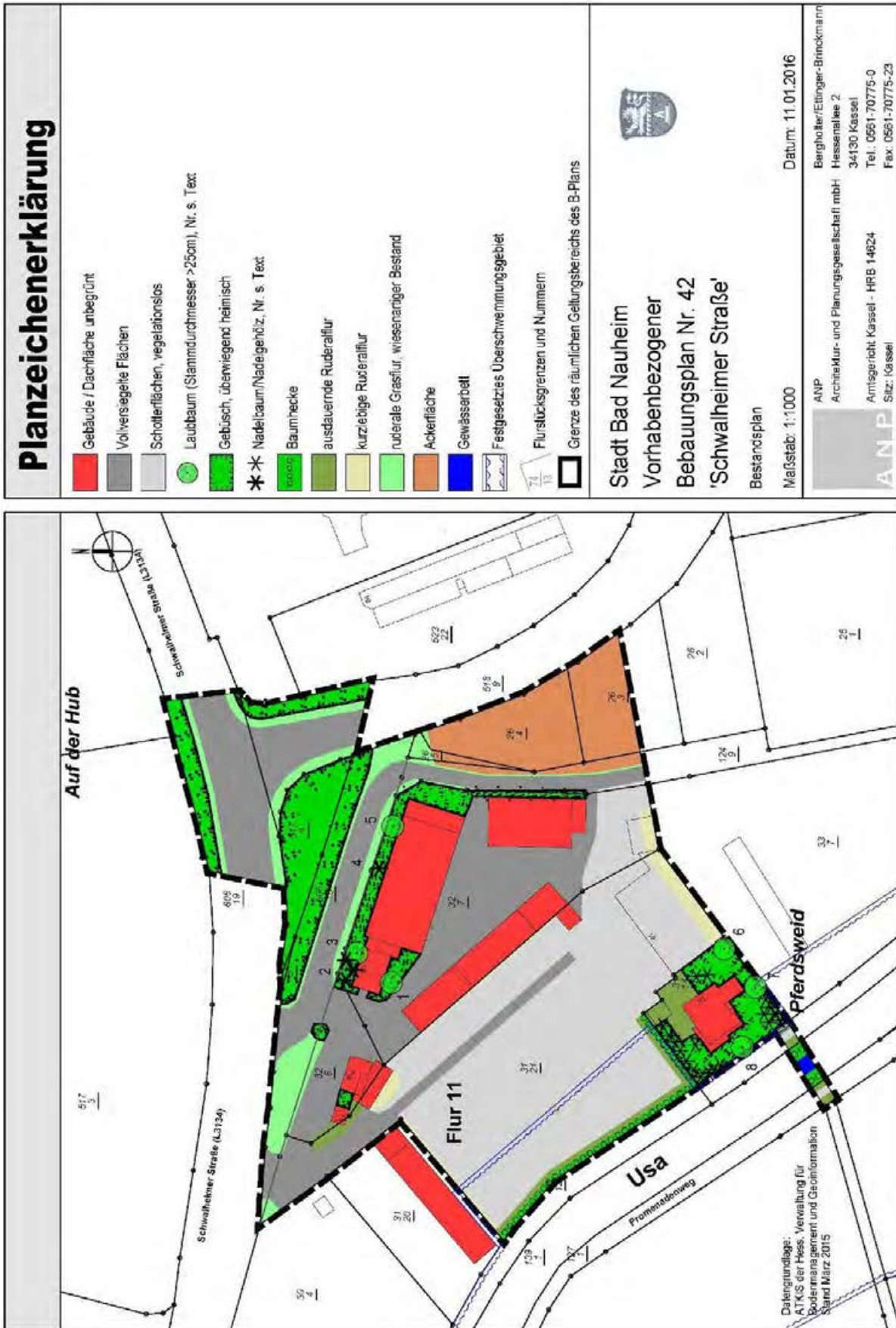


Abb.: Bestandsplan (Stand: Mai 2015) – ohne Maßstab



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).

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 / ruderaler 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 – einzelnen 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.

### 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 geringem 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.



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



Südöstlicher Rand des Plangebiets, Erdwall mit kurzlebigen Ruderalfluren.



Das Gewässerbett der Usa mit den von Gehölzen bewachsenen Uferböschungen.

Fotos: ANP

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 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. 35).

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>31.245 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Überbaute und voll versiegelte Flächen	12.740 m <sup>2</sup>	41 %
Schotterflächen, vegetationslos	7.888 m <sup>2</sup>	25 %
Vegetationsflächen	10.617 m <sup>2</sup>	34 %
davon		
Gebüsche, z.T. straßenbegleitend	4.897 m <sup>2</sup>	
Baumhecke, Ufergehölze	292 m <sup>2</sup>	
Ausdauernde Ruderalflur, ruderalisierte Grasfluren	2.728 m <sup>2</sup>	
Kurzlebige Ruderalflur	468 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 haben 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 und 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. Neuere Untersuchungen im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements zeigen jedoch, dass ein deutlich geringerer Flächenanteil von einem 100-jährigen Hochwasserereignis betroffen wäre (HQ 100).

Da auf den betreffenden Grundstücken noch Gebäudebestand vorhanden ist, handelt es sich nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die zuständigen Behörden haben die Genehmigung zur Errichtung der geplanten baulichen Anlagen in Aussicht gestellt, sofern u.a. der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen wird.

#### Grundwasser

Gegenwärtig sind etwa 41 % 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 25 % 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 deutlichen, 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 (GRZ) von 6.500 m<sup>2</sup> fest. Etwa die nordwestliche Hälfte dieses Gebiets wird durch eine dargestellte Baugrenze als überbaubare Fläche festgesetzt. Die südöstliche Hälfte wird als "Fläche für Stellplätze" dargestellt. Rückwärtig des Gebäudes ist eine Anlieferzone festgesetzt. Insgesamt dürfen innerhalb des als Gebiet "Einzelhandel" festgesetzten Bereichs durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze maximal 16.500 m<sup>2</sup> Fläche eingenommen werden.
- 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 Radwegeverbindung über das Gewässer vor.

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

- Mindestens 4.823 m<sup>2</sup> des Gebietes „Einzelhandel“ werden als Vegetationsflächen angelegt. Die am südöstlichen bzw. -westlichen Rand des Baugebietes sowie zwischen Verkehrsflächen und Gebäude/Stellplatzfläche festgesetzten Pflanzflächen werden zu mindestens 60 % mit Sträuchern bepflanzt. Im Gebiet werden zudem mindestens 52 standortgerechte Laub- oder Obstbäume gepflanzt.
- 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 standortgerechten Laub- und Obstbäumen zu bepflanzen ist. Zudem ist das Areal mit einer Gras-Kräutermischung aus zertifiziertem Regio-Saatgut einzusäen und dauerhaft als Wiese zu pflegen (max. 4-mal jährliche Mahd).

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

- Innerhalb des Gebiets „Einzelhandel“ werden 16.500 m<sup>2</sup> überbaut oder für Wege, Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen.
- Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden Dachflächen im Umfang von 5.900 m<sup>2</sup> errichtet, von denen mindestens 50 % begrünt werden.
- Von der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Fläche werden 60 % voll versiegelt, 40 % 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>31.245 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>31.245 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	
Dachflächen, unbegrünt	3.235 m <sup>2</sup>	10 %	2.950 m <sup>2</sup>	9 %	- 285 m <sup>2</sup>
Dachflächen, begrünt			2.950 m <sup>2</sup>	9 %	+ 2.950 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche	9.505 m <sup>2</sup>	30 %	15.273 m <sup>2</sup>	49 %	+ 5.768 m <sup>2</sup>
Wasserdurchlässig befestigte Fläche	7.888 m <sup>2</sup>	25 %			- 7.888 m <sup>2</sup>
<b>Summe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächen</b>	<b>20.628 m<sup>2</sup></b>	<b>66 %</b>	<b>21.173 m<sup>2</sup></b>	<b>68 %</b>	<b>+ 545 m<sup>2</sup></b>
Gärtnerisch gepflegte Fläche			2.397 m <sup>2</sup>	8 %	+ 2.397 m <sup>2</sup>
Gärtnerisch gepflegte Anlagen, mäßig strukturreich			2.143 m <sup>2</sup>	7 %	+ 2.143 m <sup>2</sup>
Sträucher, Gebüschpflanzung, heimisch, Baumhecke	5.189 m <sup>2</sup>	17 %	4.722 m <sup>2</sup>	15 %	- 467 m <sup>2</sup>
Ruderalfluren, ruderale Grasflur	3.196 m <sup>2</sup>	10 %	810 m <sup>2</sup>	3 %	- 2.386 m <sup>2</sup>
Ackerfläche	2.232 m <sup>2</sup>	7 %			- 2.232 m <sup>2</sup>
<b>Summe Vegetationsflächen</b>	<b>10.617 m<sup>2</sup></b>	<b>34 %</b>	<b>10.072 m<sup>2</sup></b>	<b>32 %</b>	<b>- 545 m<sup>2</sup></b>
(Summe Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)	(10.617 m <sup>2</sup> )	(34 %)	(13.022 m <sup>2</sup> )	(42 %)	(+ 2.405 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 siedlungsnah 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 545 m<sup>2</sup> (von 34 % auf etwa 32 %) 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 privaten Grünfläche (74 Laubbäume und mind. 2.400 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen)
- Die Begrünung von Dachflächen (mind. 2.950 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 bewachsene 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 zunehmende 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 66 % auf 68 %, absolut um etwa 545 m<sup>2</sup> erhöhen. Diesem Verlust an offenen Bodenflächen steht als Ausgleich vor allem die Begrünung von Dachflächen im Umfang von mind. 2.950 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 545 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 entsprechender 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.

Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet können durch die Schaffung von Retentionsflächen an anderer Stelle ausgeglichen werden, 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 2.950 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 Zufahrtsbereich und auf den zum Gebiet gehörenden Stellplätzen mit Anliefer- und vor allem Kundenverkehr verbunden sein. Zur Vermeidung nächtlicher Lärmentwicklung ist der Anlieferungsverkehr auf die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu begrenzen, entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag sowie die Baugenehmigung aufgenommen und basieren auf dem vorliegenden Schallgutachten.

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 derzeit keine im Hinblick auf Lärm besonders schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich wird aktuell ein Klinikneubau geplant. Hierfür wird ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Rahmen dieses gesonderten Verfahrens sind die Umweltbelange zu prüfen und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

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 den geschotterten und als Lagerfläche genutzten 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 (zulässige Grundfläche, Baufenster und Flächen für Stellplätze, Grundfläche und Geschossfläche, Anzahl Vollgeschosse und Höhenangaben des Gebäudes),
- die Festsetzung von Dachbegrünung für mindestens 50 % der Dachflächen (ca. 2.950 m<sup>2</sup>),
- die Festsetzung einer privaten Grünfläche,  
die Festsetzung von Baumpflanzungen (74 Stück) und von Strauchpflanzungen (mind. 2.400 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 positiver Saldo von 7.197 Wertpunkten (siehe S. 47).



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

Projekt: Bad Nauheim, Bebauungsplan Nr. 42, "Schwalheimer Straße", Stand 26.07.2017  
 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung v. 1.9.2005

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Nr.	Wertpunkte je qm	Flächenanteil in qm je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
			vor Maßn.	nach Maßn.		
Bezeichnung	Nr.					
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6	Sp.7
Gebäude, Dachfläche unbegrünt	10.710	3	3.235	2.950	9.705	8.850
Gebäude, Dachfläche extensiv begrünt	10.720	19		2.950	0	56.050
vollversiegelte Fläche	10.510	3	9.505	15.273	28.515	45.820
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	468		10.764	0
Ruderales Grasflur, straßenbegleitend	9.200	13	2.102	750	27.326	9.750
Gebüsch, Strauchpflanzung, überwiegend heimisch, z.T. straßenbegleitend						
Baumhecke	2.400	23	4.897	4.722	112.631	108.606
Ackerfläche, intensiv genutzt	2.400	27	292		7.884	0
Gärtnerisch gepflegte Anlagen	11.191	16	2.232		35.712	0
Gärtnerisch gepflegte Anlagen, strukturreich	11.221	14		2.397	0	33.552
Einzelbaum, heimisch St.	11.221	19		2.143	0	40.717
<b>Summen</b>	4.110	31	90	222	2.790	6.882
<b>Biotopwertdifferenz</b>			31.245	31.245	<b>305.191</b>	<b>312.388</b>
						<b>7.197</b>

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Rechnerisch sind demnach 100 % der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe ausgeglichen. Bei der rechnerischen Betrachtung blieben die mit der Bodensanierung verbundenen positiven Effekte außer Acht.

- 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.
- Auch in qualitativer Hinsicht können die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden.

### **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.

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. Ebenso sind etwa 5 Jahre nach dem Anbringen der Fortbestand und die noch bestehende Funktionsfähigkeit der Nisthilfen zu 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. 3,1 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 B3 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 als Lager - bis Ende 2016 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, Juni 2017.

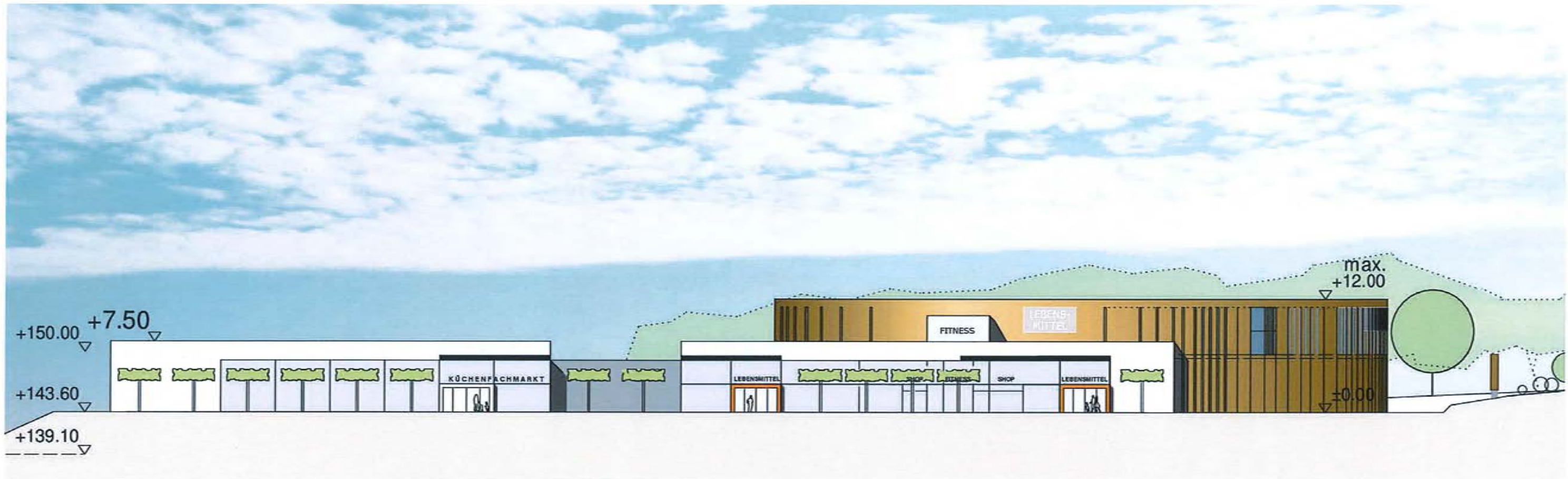
**Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Schwalheimer Straße“ Stadt Bad Nauheim**, Entwurf, FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, 21. Juli 2017.

**Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebietes „Schwalheimer Straße“ an die Schwalheimer Straße**, Prof. Nobert Fischer-Schlemm, 11. Juli 2017.

## 15 Anlagen

**Anlage 1:** Vorhaben- und Erschließungsplan „Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Küchenfachmarktes in Bad Nauheim/Stollgelände“ vom 26. Juli 2017, 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.



## „NEUBAU EINES LEBENSMITTELMARKTES UND EINES KÜCHENFACHMARKTES IN BAD NAUHEIM / STOLLGELÄNDE“

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

Entwurf  
Stand: 26. Juli 2017

**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:**

WERNER  PROJEKT

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

[www.wernerprojekt.de](http://www.wernerprojekt.de)



## SÜDANSICHT, OHNE MASSSTAB

## VORHABENBESCHREIBUNG

### Bauvorhaben

Auf der derzeitigen Gewerbebrache des ehemaligen Karosseriebetriebes Stoll in der Schwalheimer Straße, 61231 Bad Nauheim soll eine zweigeschossige Handels- und Dienstleistungsimmoblie mit folgenden Anlagen/ Betrieben entstehen:

- Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Küchen-Fachmarkt mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- ein Café mit Bäckerverkauf und Außengastronomie,
- zwei Dienstleistungsbetriebe mit bis zu 60 m<sup>2</sup> kundenzugänglicher Fläche sowie
- einer im Obergeschoss einer Einrichtung im Bereich Fitness / Gesundheit oder alternativ Büronutzung.

Insgesamt umfasst das Vorhaben 8.300 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

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. 170 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 Vorhabenträger zu errichtenden Fußgängerbrücke, welche die Usa quert, 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.

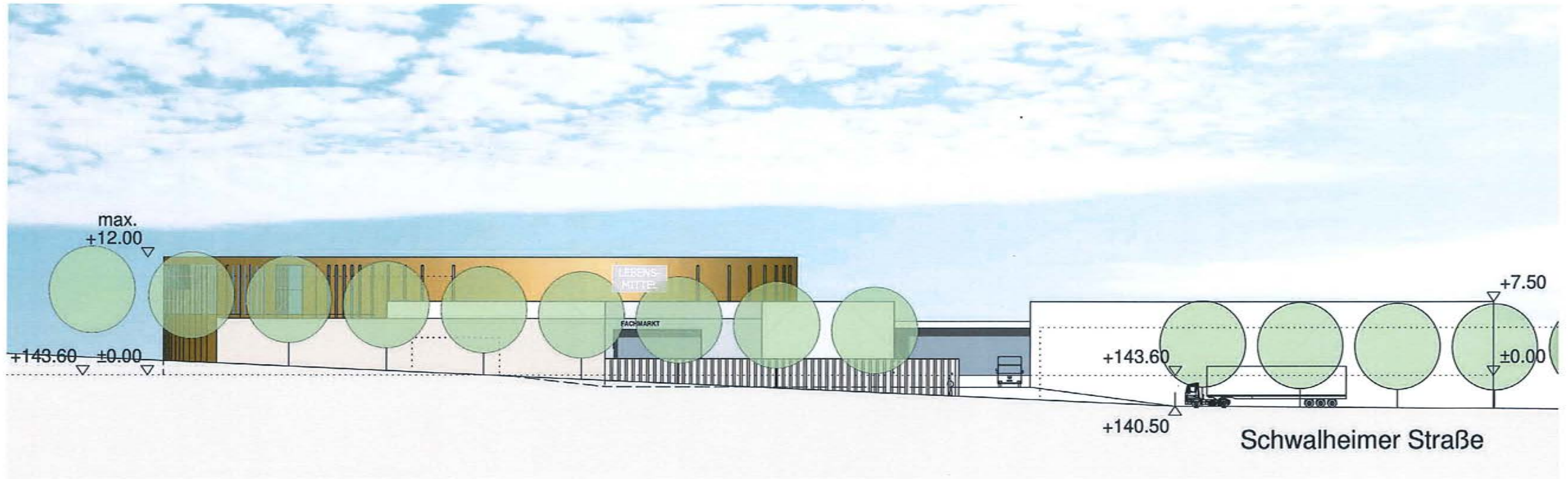
### Altlasten

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.

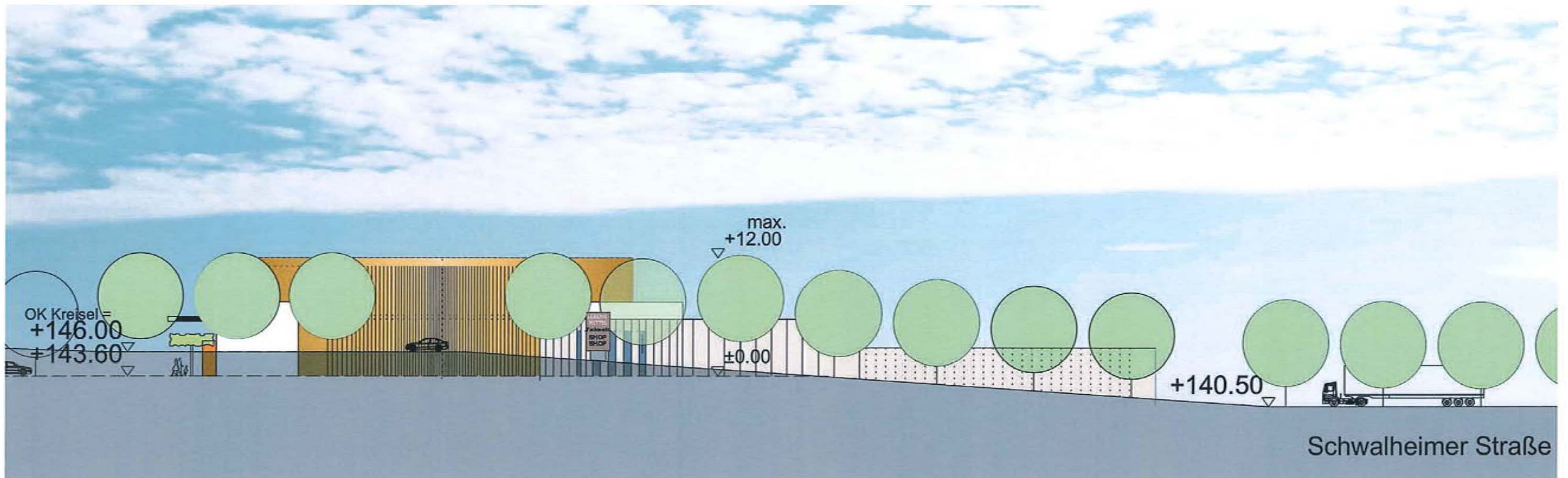
Die noch im Untergrund vorhandenen Baulasten werden unter Begleitung der zuständigen Sanierungsbehörde des RP Darmstadt durch die Vorhabenträgerin saniert.



LAGEPLAN (OHNE MASSSTAB)



**NORDANSICHT, OHNE MASSSTAB**



**OSTANSICHT (KREISEL), OHNE MASSSTAB**



# WERBEKONZEPT





## **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42

**„Schwalheimer Straße“** der Stadt Bad Nauheim

14. Januar 2016



## Inhalt

1	Rechtlicher Hintergrund, methodisches Vorgehen.....	3
2	Lage und Struktur des Plangebiets .....	4
3	Planung.....	5
4	Vorgehen .....	5
5	Artenschutzrechtliche Einschätzung zu den einzelnen Tierarten (-Gruppen).....	7
6	Zusammenfassung.....	10
7	Literatur .....	11

## 1 Rechtlicher Hintergrund, methodisches Vorgehen

Seit der Novelle des BNatSchG im Jahr 2007 sind im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren über die in der Eingriffsregelung zu behandelnden Belange hinaus die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG (2010) zu beachten. „Immer dann, wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können, ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag erforderlich. Dieser beinhaltet auf jeden Fall die Prüfung der Verbotstatbestände und ggf. die Ausnahmeprüfung nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes“ (HMUELV 2011).

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und dem vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Jahr 2011 herausgegebenen „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Planung in Hessen“ sind in der artenschutzrechtlichen Prüfung

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art 1 der VS-RL

zu berücksichtigen.

Gemäß dem zitierten Leitfaden soll die Prüfung in einer projektspezifischen Abschichtung in mehreren Schritten erfolgen. Aus vorhandenen Daten und Informationen oder aus den vorhandenen Lebensraumstrukturen ist das vorhandene oder potenzielle Spektrum vorkommender besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten zusammenzustellen. Aus dieser Gesamtliste sind in einem ersten Prüfschritt die sog. relevanten Arten zu ermitteln.

Diese Arten ergeben sich, indem aus der Gesamtliste alle Arten,

- „deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich um das geplante Vorhaben liegt (Zufallsfunde, Irrgäste),
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen (...),
- oder die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Erkenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen

von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können.“ (HMUELV 2011).

Im Rahmen der Vorbereitungen des Planverfahrens wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Prüfung und Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen gefordert.

## 2 Lage und Struktur des Plangebiets



Luftbild (Stadt Bad Nauheim) mit gekennzeichnetem Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt von Bad Nauheim zwischen Schwalheimer Straße, Zufahrt zur Bundesstraße 3 und dem Gewässer Usa. Zum weit überwiegenden Teil handelt es sich um das Betriebsareal eines ehemaligen Karosseriebauwerks. An seinem nördlichen Rand schließt es den Bereich der Abzweigung Schwalheimer Straße / Zufahrt zur B 3 mit zugehörigen Verkehrsgrünflächen mit ein. Am östlichen Rand sind Teile von Ackerflächen in das Gebiet mit einbezogen.



Große Teile des ehem. Betriebsareals sind bebaut, voll- oder teilversiegelt.

Der größte Teil des genannten ehemaligen Betriebsareals besteht aus überbautem voll- oder teilversiegelten Flächen. Bei den Gebäuden handelt es sich um unterschiedliche, teils aus Mauerwerk, teils aus Stahlkonstruktionen mit Eternit-, Blech- oder Glasverkleidung bestehenden Hallen mit Flachdächern.

Vegetationsflächen kommen überwiegend in den Randbereichen des Gebiets und entlang der einbezogenen Straßen in Form unterschiedlicher Gebüschbestände, ruderaler Grasfluren und der genannten Ackerflächen vor. Große alte Bäume kommen im Plangebiet nicht vor. Eine nähere Beschreibung der einzelnen Vegetationsbestände und -typen findet sich im Umweltbericht.



Gehölzbestände in den Randbereichen des Stoll-Areals. links: nördlicher Rand von außen, rechts: innen

### 3 Planung

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Gebiet "Einzelhandel" festgesetzt. Die Umnutzung des ehemaligen Betriebsareals geht mit einem Abbruch aller gegenwärtig vorhandenen Gebäude einher. Ebenso ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der aktuell vorhandenen Gehölze, sowohl an den einbezogenen Straßen als auch in den Randbereichen des Betriebsareals beseitigt werden wird.

Der neu entstehende Kreisverkehr mit den Anschlüssen der Schwalheimer Straße sowie den Zufahrtsstraßen zur B 83 und zum Plangebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Teilfläche am östlichen Rand setzt der Plan als private Grünfläche fest.

### 4 Vorgehen

Zu im Plangebiet vorkommenden Tierarten liegen keine Informationen vor. Um zu entscheidungsrelevanten Grundlagen zu kommen wurde in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde das folgende Vorgehen gewählt.

#### Vogelarten

Als Vorbereitung für die Bearbeitung des Umweltberichtes und des vorliegenden Fachbeitrags wurden mit dem zuständigen Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde beim Wetterau-Kreis alle im Plangebiet vorhandenen und zum Abbruch vorgesehenen Gebäude begangen und auch von außen im Hinblick auf ihre Eignung als potenzielle Fortpflanzungsstätten von Vogel- oder Fledermausarten bzw. auf Hinweise auf entsprechende Fortpflanzungsstätten in Augenschein genommen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme fand eine Erfassung der vorhandenen Biotopstrukturen mit Abschätzung der potenziellen Eignung für relevante Tierartengruppen statt. Vorhandene Bäume wurden vom Boden aus auf eventuell vor-

handene Höhlungen überprüft. Es wurden keine als Bruthöhlen geeigneten Höhlungen angetroffen. Bei zwei Begehungsterminen wurden die zu beobachtenden Vogelarten erfasst und auch sich durch Rufe bemerkbar machende Vogelarten - soweit identifizierbar - notiert. Die sich daraus ergebende Liste wurde ergänzt durch Arten, die im Gebiet aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen erwartet werden können (Liste s. u.). Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag im Hinblick auf die Avifauna auf dieser Grundlage bearbeitet werden soll.



An Dachanschlüssen der Gebäude sind teilweise Spalten und Ritzen mit potenzieller Eignung als Unterschlupf / Fortpflanzungsstätten für Vögel oder Fledermäuse vorhanden.

## Reptilien

Da im unmittelbaren Umfeld eines ebenfalls zum Abbruch vorgesehenen Gebäudes am Südostrand des Gebiets etwas mit Schutt durchsetzte, weitgehend vegetationslose, zeitweise besonnte Flächen und Erdhaufen angetroffen wurden, wurde ebenfalls im Rahmen des erwähnten Ortstermins mit dem Vertreter der UNB festgelegt, dass diese Bereiche in den Sommermonaten bei geeigneter Witterung auf Vorkommen von Reptilien, insbesondere Zauneidechse, überprüft werden sollten.

An einem sonnigen, warmen Tag Anfang Juli wurden die 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.



Sonnige Böschungen und Schuttflächen, die auf Vorkommen von Reptilien überprüft wurden.

## 5 Artenschutzrechtliche Einschätzung zu den einzelnen Tierarten (-Gruppen)

### Wirkungen des Vorhabens

Aus der Umsetzung der Planung könne sich als unmittelbare Wirkungen ergeben:

	Wirkungen
<b>Baubedingte Wirkungen</b>	Abbruch aller Gebäude Beseitigung des weit überwiegenden Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen und von teilweise in Randbereichen vorhandenen Staudenfluren Baulärm während der Abbruch- und Bauarbeiten Neubau von Gebäuden Versiegelung von Flächen Herstellung neuer Vegetationsflächen, Pflanzung von Gehölzen
<b>Anlagebedingte Wirkungen</b>	Struktur aus Gebäuden, größeren voll- und teilversiegelten Flächen, gärtnerisch gepflegten Vegetationsflächen, z.T. mit Bäumen
<b>Betriebsbedingte Wirkungen</b>	Verkehr teilweise nächtliche Beleuchtung im Außenbereich

### Wirkungen auf die Fauna

#### Vogelarten

Folgende Vogelarten können aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen als im Plangebiet vorkommend bzw. das Plangebiet als Nahrungsgäste aufsuchend angesehen werden:

Artname	Potential-Abschätzung*	Einstufung in der „hess. Ampelliste“**2
Amsel	B	gr
Grünfink	B	gr
Buchfink	B/Ng	gr
Kohlmeise	B	gr
Hausrotschwanz	B	gr
Haussperling	Ng /B	ge
Heckenbraunelle	Ng / B	gr
Gartengrasmücke	Ng/B	gr
Mönchsgrasmücke	Ng /B	gr
Zaunkönig	B	gr
Star	Üf	gr
Elster	Üf	gr
Stadttaube	Üf	

**Tab.: Auf Basis der Beobachtungen und vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet anzunehmende Vogelarten**

\* B= potenzieller Brutvogel, Ng= Nahrungsgaste, Üf = Überflieger

\*\*2 Erhaltungszustände nach HMUELV 2011: gr /grün: günstig, ge /gelb: ungünstig / unzureichend

Alle diese Vogelarten sind als "europäische Brutvogelarten" besonders geschützt und damit im Artenschutz zu berücksichtigen.

Die oben genannten baubedingten Wirkungen des Vorhabens können für im Gebiet vorkommende Vogelarten mit unterschiedlicher Betroffenheit den Verlust potenzieller Brut- und Fortpflanzungsstätten in und an Gebäuden sowie

auch in Gehölzen oder auch den Verlust bzw. die Einschränkung ihrer Nahrungsgrundlage zur Folge haben. Diese möglichen Folgewirkungen sind für die einzelnen Arten unterschiedlich zu bewerten:

Im Hinblick auf alle im Gebiet als Brutvögel, Nahrungsgäste oder Überflieger vorkommenden Vogelarten mit **günstigem Erhaltungszustand** sind sich aus der Planung ergebende Wirkungen (Gebäudeabbruch, Beseitigung von Gehölzstrukturen) wie folgt zu beurteilen.

Eine **Tötung von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)** oder eine erhebliche Störung während der Brut- oder Aufzuchtzeit (§ 44 (1) P. 2 BNatSchG) kann ausgeschlossen werden, indem der Gebäudeabbruch und die Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brut- oder Aufzuchtzeit, d.h., zwischen 01.10. und 28.02., stattfindet.

Eine **Beseitigung potenzieller Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)** ist nicht auszuschließen. Da im näheren Umfeld des Plangebiets in größerem Umfang vergleichbare Biotopstrukturen (unterschiedliche Gehölzbestände) und auch Gebäude vorkommen, ist nicht davon auszugehen, dass durch den (vorübergehenden) Verlust der gegenwärtig vorhandenen Strukturen die Populationen dieser Vogelarten in ihrem Bestand nachteilig beeinflusst werden.

Als Vögel der durchgrünten Siedlungs- und Siedlungsrandbereiche sind diese Vogelarten wenig störungsempfindlich. Es ist deshalb nicht anzunehmen, dass eventuell während der Sommermonate stattfindende Bauarbeiten für Vögel, die in unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen (z.B. Gehölzbestand an der Usa) brüten bzw. ihre Jungtiere aufziehen, zu einer **Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)** führen werden.

Mittel- bis längerfristig werden sich in den zu pflanzenden Gehölzen und Bäumen für einzelne Arten wieder neue Brut- und Fortpflanzungsstätten ergeben.

Für die Vogelart Haussperling mit in Hessen ungünstigem Erhaltungszustand wird die nachfolgende Einzelprüfung durchgeführt.

#### **Einzelprüfung für die Vogelart Haussperling (Passer domesticus).**

<b>Vorkommen / Verbreitung:</b> Der Haussperling ist ein regional verbreitet vorkommender Brutvogel
<b>Erhaltungszustand in Hessen:</b> ungünstig
<b>Verbreitung:</b> Brutvogelbestand in Deutschland geschätzt ca. 5–11 Mio. Paare, in Hessen mehr als 10.000 Brutpaare. Insgesamt ist der Bestand in Deutschland und Hessen rückläufig, insbesondere als Folge des Verlustes geeigneter Fortpflanzungsstätten durch Gebäudesanierung, begleitet von einer Verringerung des Nahrungsangebots durch Intensivierung der Landwirtschaft, intensivere Pflege von Gärten, Rückgang von ungepflügten Restflächen im Siedlungsbereich.
<b>Schutzstatus:</b> besonders geschützt, Vorwarnstufe nach RLH
<b>Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</b> Der Haussperling ist ein in Mitteleuropa weit verbreiteter Standvogel. Als "Kulturfolger" ist er eng an menschliche Siedlungen gebunden. In der Regel lebt er sehr gesellig, bevorzugte Nistplätze sind alle Arten von Nischen und Höhlungen an und in Gebäuden oder auch Nistkästen an Gebäuden oder Bäumen. Die Brutzeit ist etwa ab Ende April bis August. Die Altvögel ernähren sich weit überwiegend vegetarisch von allen Arten von Sämereien, sehr gerne auch von Getreidekörnern. Die Jungvögel werden mit Insekten, Raupen, Spinnen etc. gefüttert.
<b>Vorkommen im Plangebiet</b> Einzel Exemplare des Haussperlings wurden im Rahmen der Begehungen mehrfach an Gebäuden, ein Mal auch beim Einschlüpfen in vorhandene Hohlräume beobachtet.



### **Betroffenheit durch die geplanten Vorhaben:**

#### **Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):**

Es ist als wahrscheinlich anzunehmen (und konnte beobachtet werden), dass an einzelnen Gebäuden vorhandene Nischen und Hohlräume von Haussperlingen als Unterschlupf und / oder Fortpflanzungsstätten genutzt werden. Mit dem geplanten Abbruch der Gebäude gehen diese potenziellen Brut- und Fortpflanzungsstätten verloren.

Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann vermieden werden, indem vor Beginn der auf den Gebäudeabbruch folgenden Brutperiode (01. März) als vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) an geeigneten Stellen im nahen Umfeld (Gebäude, nur locker beastete Einzelbäume) insgesamt 10 für den Haussperling geeignete Nistkästen angebracht und dauerhaft erhalten werden. Bei einem Gebäudeabbruch im Winter 2015/16 sind diese Nistkästen bis spätestens 01. März 2016 anzubringen. Die Verpflichtung zur Durchführung der Maßnahme ist in die Abbruch- und die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung dieser vorlaufenden CEF-Maßnahmen tritt der Tatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) nicht ein.

#### **Fang, Verletzung, Tötung wildlebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)**

In den Bebauungsplan bzw. die Abbruchgenehmigung für die Gebäude wird die Bestimmung aufgenommen, dass ein Abbruch von Gebäuden ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen darf.

Unter Beachtung dieser Regelung / Vermeidungsmaßnahme tritt der Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung wildlebender Tiere“ nicht ein.

#### **Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)**

Können wildlebende Tiere der genannten Art während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden?

Als typischer Kulturfolger, der bevorzugt innerhalb von Siedlungsbereichen an Gebäuden nistet, ist der Haussperling die unmittelbare Nähe von Menschen gewohnt und sehr störungstolerant. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass im Zuge der Abbruch- und Bauarbeiten auf dem Areal tätige Menschen, Maschinen und Fahrzeuge erhebliche, sich nachteilig auf den Bestand der Population auswirkende Störungen von Haussperlingen auf dem Gelände selbst oder in der nahen Umgebung mit sich bringen.

Der Tatbestand „erhebliche Störung“ im Sinne des Gesetzes tritt damit nicht ein.

#### **Zusammenfassung:**

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Regelung zum Gebäudeabbruch und der vorgezogenen Ersatzmaßnahmen tritt kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ein.

### **Fledermäuse**

Es ist als wahrscheinlich anzunehmen, dass das Plangebiet während der Sommermonate von verschiedenen Fledermausarten, die die Grünstrukturen entlang der Usa als Jagdrevier nutzen, überflogen wird. Es erscheint unwahrscheinlich, ist aber nicht auszuschließen, dass in den Fassaden einzelner vorhandener Gebäude Ritzen und Hohlräume vorhanden sind, die von Exemplaren kleiner Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) als Sommerquartier, Unterschlupf oder auch Fortpflanzungsstätte genutzt werden. Eine Nutzung von Gebäudeteilen als Winterquartier kann nach der Inaugenscheinnahme ausgeschlossen werden.

Eine Tötung von eventuell in Gebäudefassaden Unterschlupf suchenden Tieren kann ausgeschlossen werden, indem ein Gebäudeabbruch ausschließlich im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) stattfindet. Der Tatbestand „Fang, Verletzung oder Tötung“ im Sinne des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG tritt damit nicht ein.

Mit dem Abbruch der Gebäude gehen eventuell vereinzelt an Gebäudefassaden vorhandene Sommerquartiere / potenzielle Fortpflanzungsstätten vorwiegend sehr kleiner Fledermausarten (Zwergfledermaus) verloren. Es ist aber nicht anzunehmen, dass dieser Verlust potenzieller Unterschlupfmöglichkeiten oder Fortpflanzungsstätten einzelner Fledermausarten sich nachteilig auf deren lokale Population auswirken wird. Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG tritt damit nicht ein.

Die Eignung des Gebiets als Teil der Jagdgebiete von Fledermäusen wird durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. Gegenwärtig im Umfeld des Gebiets sich aufhaltende und jagende Fledermausarten sind an die Anwesenheit von Menschen und baulichen Strukturen gewohnt und werden durch sie nicht gestört. Der Tatbestand „erhebliche Störung“ im Sinne des Gesetzes tritt damit nicht ein.

Unter Beachtung der oben genannten zeitlichen Regelung zum Gebäudeabbruch ist durch das Vorhaben ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen im Hinblick auf Fledermausarten nicht zu erwarten.

### **Amphibien und Reptilien**

Da, wie schon erwähnt, im Rahmen einer gesonderten Überprüfung keine Hinweise auf Vorkommen der Zauneidechse oder anderer Reptilien feststellbar waren, ist ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen im Hinblick auf diese Arten deshalb nicht zu erwarten.

### **Käfer, Libellen, Schmetterlinge**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die europarechtlich geschützten Käfer-, Libellen- oder Schmetterlingsarten als Lebensraum dienen könnten. Hinweise auf entsprechende Vorkommen konnten nicht festgestellt werden. Vorkommen dieser Artengruppen können deshalb ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmung im Hinblick auf diese Arten ist deshalb nicht zu erwarten.

### **Haselmaus**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im südlichen Teil des Gebiets vorhandene Gebüsche stichprobenartig auf Hinweise auf Vorkommen der Haselmaus überprüft. Entsprechende Hinweise konnten nicht festgestellt werden. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen im Hinblick auf diese Art ist deshalb nicht zu erwarten.

### **Weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie**

Vorkommen weiterer relevanter Tierarten der FFH-Anhänge II und IV sowie der relevanten Farn- und Blütenpflanzen sind aufgrund ihrer Habitat- bzw. Standortansprüche und der vorgefundenen Biotopstrukturen im Plangebiet nicht zu erwarten. Dementsprechend ist ein Verstoß gegen diesbezügliche artenschutzrechtliche Bestimmungen nicht zu erwarten.

## **6 Zusammenfassung**

Die Ergebnisse der Einschätzungen für die einzelnen Artengruppen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) **Vögel:** Unter Berücksichtigung von Regelungen zur Abbruchzeit und festzulegender CEF-Maßnahmen für den Haussperling sind Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- b) **Fledermäuse:** Ein Eintreffen von Verbotstatbeständen als Folge der Planung ist - unter Berücksichtigung von Regelungen zur Abbruchzeit - nicht zu erwarten.
- c) **Amphibien & Reptilien:** Ein Eintreffen von Verbotstatbeständen als Folge der Planung ist nicht zu erwarten.
- d) **Käfer, Libellen & Schmetterlinge:** Ein Eintreffen von Verbotstatbeständen als Folge der Planung ist nicht zu erwarten.

- e) **Haselmaus:** Ein Eintreffen von Verbotstatbeständen als Folge der Planung ist nicht zu erwarten.
- f) **Weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie:** Ein Eintreffen von Verbotstatbeständen als Folge der Planung ist nicht zu erwarten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 P. 1-3 BNatSchG kann für alle überprüften Tierarten / Artengruppen ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht notwendig.

## 7 Literatur

Blab, J. (1986): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere, Bonn-Bad Godesberg.

Bundesamt für Naturschutz (BfN (Hrsg.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Bnd. 1: Wirbeltiere. Naturschutz und biologische Vielfalt 70(1)

Gellermann, M. & Schreiber, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren – Leitfaden für die Praxis. SchrR. Natur und Recht, Bd. 7.

Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (HMILFN) (Hrsg.) (1996ff): Rote Listen der Säugetiere, Fische, Tagfalter, Libellen, Heuschrecken und Amphibien & Reptilien Hessen. Wiesbaden.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUEL) (Hrsg.) (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (HMULV) (Hrsg.) (2007): Natura 2000 praktisch in Hessen. Artenschutz in Feld und Flur, Eigenverlag, Mainz-Kastel.

Kiel, E.-F. (2005): Artenschutz in Fachplanungen. Anmerkungen zu planungsrelevanten Arten und fachlichen Prüfschritten. LÖBF-Mitteilungen 1/2005, S. 12-17.

Ministerium f. Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg, (Hrsg.) (2010): Im Porträt - die Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie.

Trautner, J., u.a., (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren, Books on Demand GmbH.