Stadt Bad Nauheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 69

„Klinik an der Usa“

Begründung mit Umweltbericht

VORENTWURF | 20. April 2020

A N P

Träger der Planungshoheit:

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

Vorhabenträger:

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

50354 Hürth

Bearbeitung:

A N P

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

www.anp-ks.de

Inhalt

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung ... 3
1.1 Anlass und Standortwahl ... 3
1.2 Ziel und Zweck der Planung ... 3
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich ... 3
3 Planverfahren ... 4
3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) ... 4
3.2 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 4
3.3 Aufstellungsbeschluss ... 5
3.4 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1)BauGB ... 5
3.5 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ... 5
4 Planungsrechtliche Situation ... 6
4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ... 6
4.2 Bebauungsplan ... 6
4.3 Schutzgebiete ... 6
4.4 Gewässer ... 7
5 Heutige Situation/Bestand ... 8
5.1 Plangebiet und Umgebung ... 8
5.2 Erschließung und Verkehr ... 9
5.3 Ver- und Entsorgung ... 9
5.4 Altlasten ... 10
6 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ... 10
6.1 Mensch ... 10
6.2 Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz ... 10
6.3 Boden ... 11
6.4 Wasser ... 11
6.5 Klima / Luft ... 12
6.6 Landschaft ... 12
6.7 Kultur- und Sachgüter ... 12
6.8 Zusammenfassende Bewertung ... 13
7 Planung ... 14
7.1 Vorhabenplanung ... 14
8 Inhalte des Bebauungsplans ... 15
8.1 Bedingte Festsetzung ... 15
8.2 Art der baulichen Nutzung ... 15
8.3 Maß der baulichen Nutzung ... 16
8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze ... 16
8.5 Verkehrsflächen und Leitungsrechte ... 17
8.6 Grünfestsetzungen ... 17
8.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 18
8.8 Hinweise ... 19
8.9 Schalltechnische Untersuchung ... 20
9 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung / Kosten ... 21
10 Städtebauliche Werte ... 21
11 Gesamtabwägung ... 21
12 Anlagen ... 22

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass und Standortwahl

Die salus klinik GmbH war auf der Suche nach einem Ersatzstandort für ihre bestehende Klinik (Klinik für psychische Gesundheit mit ihren Abteilungen für Sucht und Psychosomatik) in Friedrichsdorf. Die Klinik am jetzigen Standort in Friedrichsdorf verfügt noch überwiegend über Doppelzimmer, was nicht mehr markt- und zeitgerecht ist. Eine Umstellung auf Einzelzimmer hätte einen Erweiterungsbau erfordert, der räumlich am jetzigen Standort nicht umzusetzen ist. Daher hat sich die salus klinik GmbH zu einem Neubau der Klinik entschlossen.

Wichtiges Kriterium war hierbei die Nähe zum jetzigen Klinikstandort und durch öffentliche Verkehrsmittel günstig zu erreichen sein sollte. In Friedrichsdorf selbst und in näherer Umgebung konnte kein passendes Grundstück gefunden werden.

Bad Nauheim erfüllt als Standort das Anforderungsprofil. Es hat den Vorteil, genau wie Friedrichdorf, günstig mit der Bahn an Frankfurt und zudem noch an Gießen angeschlossen zu sein. Das heißt, die Klinik ist für die PatientInnen, die überwiegend ohne Kfz in der Klinik ankommen, gut erreichbar. Außerdem liegt das Grundstück am Stadtrand im Grünen, aber dennoch zentral, so dass die salus klinik GmbH alle ihre Konzepte einschließlich der Bereiche für teilstationäre Patienten und der Adaption dort umsetzen können. Das Grundstück besitzt die Größe, um den Sportbereich und die Arbeits- und Beschäftigungstherapie ausreichend zu berücksichtigen. Daneben kann aufgrund der räumlichen Nähe zu Friedrichsdorf allen Arbeitnehmern eine Weiterbeschäftigung angeboten werden. Abschließend ist Bad Nauheim eine Stadt mit zahlreichen Kliniken und durch den Gesundheitssektor geprägt, so dass die salus klinik eine passende Ergänzung dieser städtischen Ausrichtung ist.

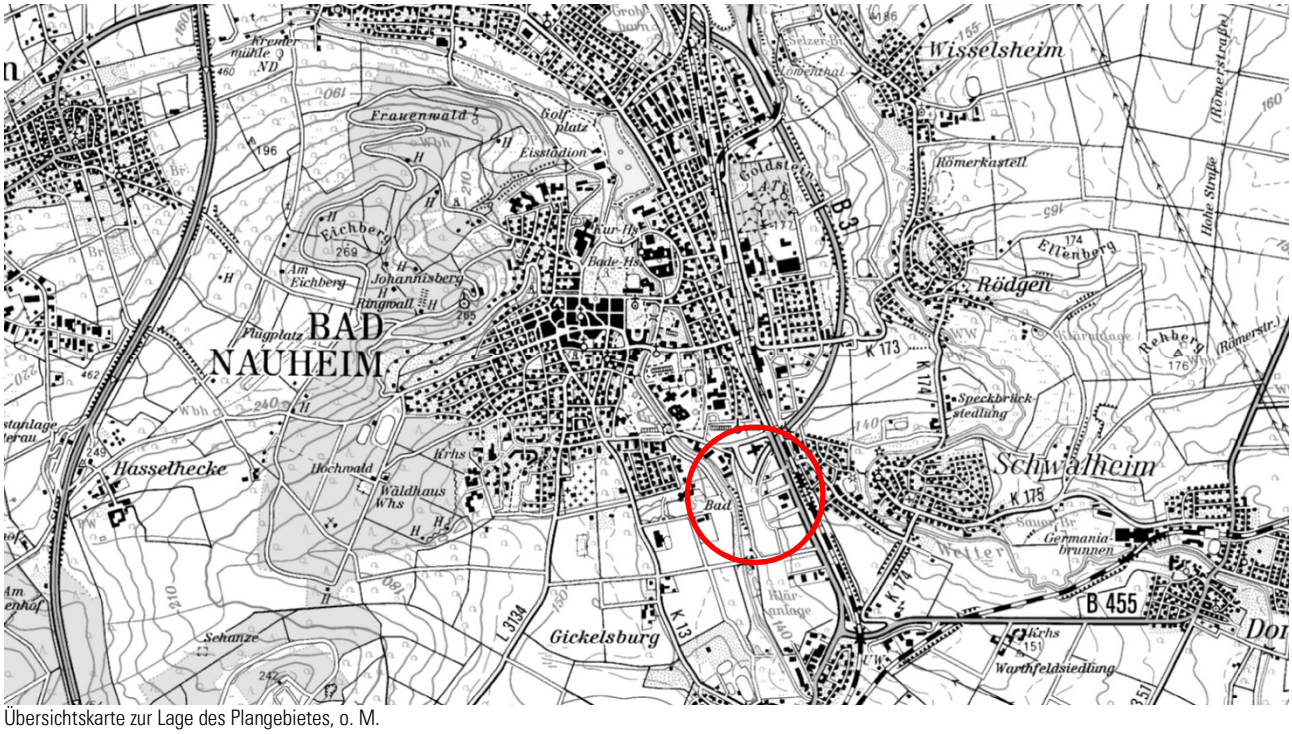
1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung eines Klinikstandorts südlich der Schwalheimer Straße. Vorgesehen ist die Errichtung einer Reha-Klinik zur Behandlung von psychosomatisch Kranken und Suchtkranken mit ca. 300 Plätzen. Dies beinhaltet unter anderem ein Wohn- und Therapiegebäude, ein Sportkomplex, ein Ausbildungsinstitut sowie Betreutes Wohnen. Hierzu liegt ein Antrag des Vorhabenträgers vom 14. Januar 2020 vor.

Zur Umsetzung des vom Vorhabenträger beantragten Projektes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Grundlage bilden der Vorhaben- und Erschließungsplan „NEUBAU SALUS-KLINIK IN BAD NAUHEIM | Schwalheimer Straße“ vom 17.02.2020 (Anlage 5) sowie der dazugehörige Durchführungsvertrag.
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 69 „Klinik an der Usa“ können die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen umgesetzt und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet erreicht werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt Bad Nauheim, zwischen der B3 bzw. der Auffahrt der Schwalheimer Straße im Osten und der Usa im Westen.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 2,6 ha mit der Ortsbezeichnung „Pferdsweid“ und „Am Alzenköppel“ und umfasst die Flurstücke Gemarkung Bad Nauheim, Flur 11, Flurstücke 20/1, 20/6, 21/4, 24/3, 25/1, 26/2, 26/7, 33/7 sowie 124/15. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch den parallel der Usa verlaufenden Wirtschaftsweg,
- im Norden durch das Vorhabengebiet der Einzelhandelsentwicklung am „Stoll-Gelände“ (Bebauungsplan Nr. Nr. 42 „Schwalheimer Straße“),
- im Osten durch die B 3 sowie deren Anbindung an die Schwalheimer Straße sowie
- im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 19/4 und 101/1.

Das Gebiet hat eine Ausdehnung in Nord-Süd Richtung von ca. 170m und in Ost-West-Richtung von max. 200m. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dabei identisch.

3 Planverfahren

3.1 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 SALUS-KLINIK IN BAD NAUHEIM | Schwalheimer Straße“ vom 17.02.2020 (Anlage 5) wird Bestandteil des Bebauungsplans und wird durch den noch zu erstellenden Durchführungsvertrag ergänzt.

3.2 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. Anlage 1) dargestellt.

3.3 Aufstellungsbeschluss

Für den Geltungsbereich wurde die förmliche Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 69 „Klinik an der Usa“ am 08. Dezember 2016 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim beschlossen.

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

Die frühzeitige Beteiligung ist für Mai 2020 geplant.

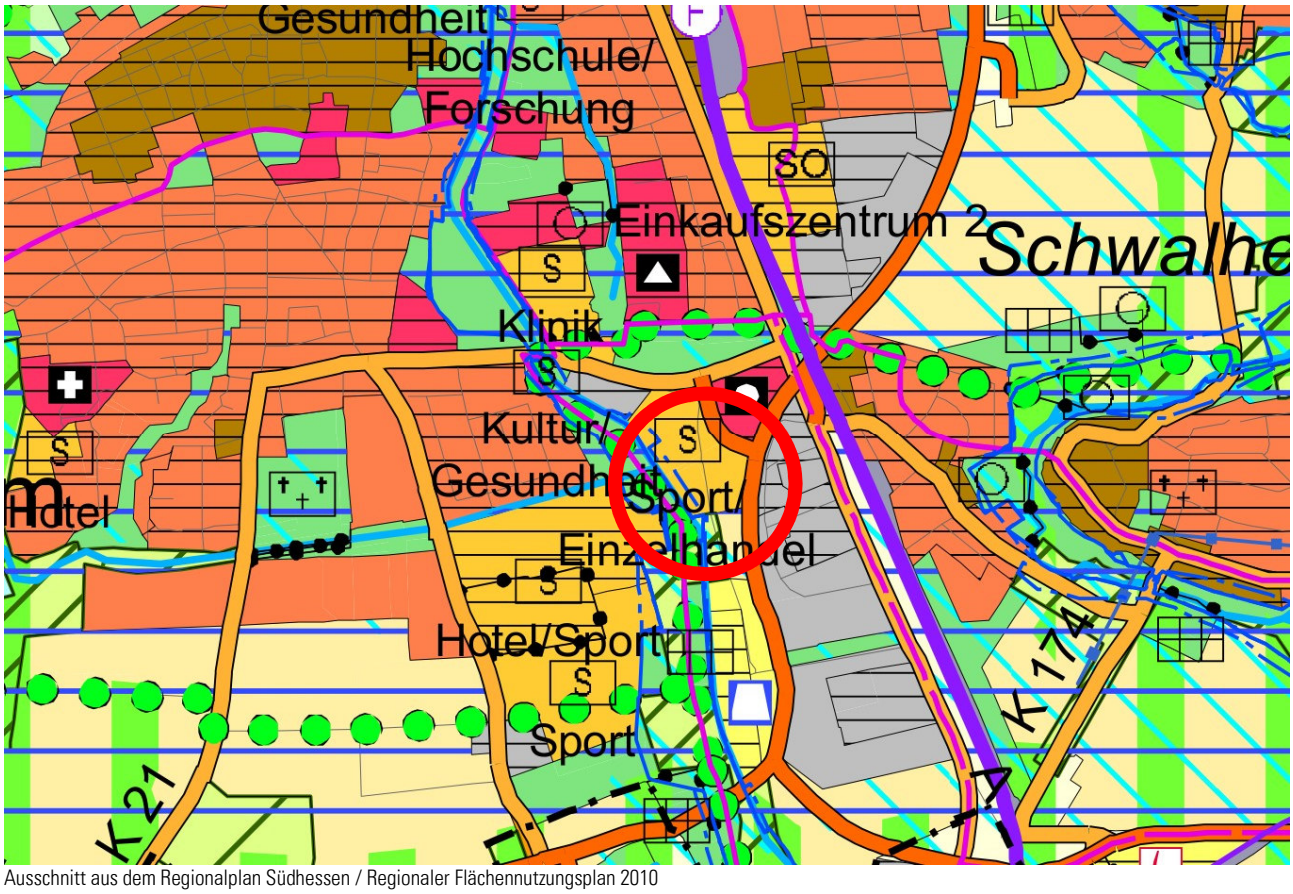
- Ergänzung folgt -

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

- Ergänzung folgt -

4 Planungsrechtliche Situation

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. Da die mit dem Bebauungsplan verfolgte Projektentwicklung nicht den Festlegungen des RPS/RegFNP 2010 entspricht, wird parallel ein Verfahren zur Änderung des RegFNPs durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 10.10.2017 bis zum 09.11.2017 statt.

4.2 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt.

4.3 Schutzgebiete

Heilquellenschutzgebiet

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

Überschwemmungsgebiet und -bereich

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Usa (entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze). Im Zuge der Bebauung des Plangebiets erfolgt im westlichen Bereich eine Aufschüttung, so dass die Gebäude mit dem Erdgeschoss insgesamt höher liegen als das derzeitige Gelände. Nach derzeitigem Stand ist eine Genehmigung für den Bau im Überschwemmungsgebiet erforderlich. Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (Genehmigungsbehörde) läuft bereits. Mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises wurde ebenfalls Kontakt aufgenommen. Diese hat keine Bedenken gegen das Vorhaben und unterstützt die erforderliche Genehmigung, da der tatsächliche Bereich der Überschwemmung bereits mit dem jetzigen Geländeverlauf außerhalb liegt.

Der Überschwemmungsbereich der Usa (HQ 100 Linie) liegt außerhalb des Plangebiets. Aufgrund verschiedener Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes gilt das Plangebiet als hochwasserfrei.

Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen beträgt gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Außenbereich 10m. In diesem Bereich ist u.a. die Ausweisung von Baugebieten verboten. Im Bebauungsplan wird entlang der Plangebietsgrenze Richtung Usa eine private Grünfläche festgesetzt, der Gewässerrandstreifen wird dadurch berücksichtigt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kulturdenkmäler oder Gesamtanlagen gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz. Ein Hinweis zum Denkmalschutz und insbesondere zum Umgang mit archäologischen Funden wird im 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 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Mehrere Begehungen wurden im Sommer 2017 durchgeführt. Weitere Begehungen sind für 2020 geplant.

Ein Vorentwurf liegt seit Februar 2018 vor. (Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG, Naturprofil, Friedberg, Anlage 3). Zur frühzeitigen Beteiligung wurde dieser im März 2020 aktualisiert (zu den Ergebnissen und Festsetzungen/Hinweisen vgl. Kapitel 8.7).

4.4 Gewässer

Westlich des Geltungsbereichs verläuft die Usa als Gewässer II. Ordnung.

Die Bewirtschaftung von Oberflächengewässern hat gem. § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu erfolgen, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird bzw. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und liegt am südlichen Rand der Innenstadt Bad Nauheims, westlich der B 3 und im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“. Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch ein langgezogenes Gebäude geprägt, das sporadisch als Lager genutzt wird. Die östlich gelegenen Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche überwiegend ackerbaulich genutzt und von einem ca. 87m langen und 17m breiten Gehölzstreifen unterbrochen. Im Westen bildet die Usa die Begrenzung des Plangebiets.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Strukturen bestimmt.

Nördlich grenzt das ehemalige Stoll-Gelände an, auf dem ein Einzelhandelsgebiet entwickelt wird, dahinter befindet sich ein Autohaus dessen Gelände durch große Freiflächen zur Präsentation von Fahrzeugen geprägt wird. Nordöstlich, topographisch erhöht und durch die Verbindung zwischen B3 und Schwalheimer Straße getrennt, befinden sich das Betriebsgelände der Johanniter-Unfall-Hilfe, Regionalverband Rhein-Main sowie die Feuerwache Bad Nauheim.

Südlich des Planareals sind landwirtschaftliche Flächen sowie in ca. 500 m Entfernung die städtische Kläranlage vorhanden. Im Westen wird das Plangebiet durch die Usa sowie einem parallel dazu verlaufenden Wirtschaftsweg begrenzt. Westlich der Usa befinden sich öffentliche Grünflächen, eine Kleingartenanlage sowie das Usa-Wellenbad, ein Reitverein, eine Tennisschule und Wohnbebauung. Östlich der Bundesstraße B3 liegt das Gewerbegebiet „Auf dem Schützenrain“ und das „Gewerbeband Frankfurter Landstraße“ mit großformatiger Bebauung und unterschiedlichen Betrieben.

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

Lagergebäude im Plangebiet	Lagerflächen und ruderale Gras-Stauden Flur	Wirtschaftsweg zur Kläranlage
Landwirtschaftliche Fläche im westlichen Geltungsbereich	Fußweg entlang der Usa	Bachlauf und Böschungsbereiche der Usa

5.2 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist sehr gut.

Die Erschließung des Areals erfolgt von der Schwalheimer Straße aus über eine öffentliche Straße, die derzeit weiter Richtung städtische Kläranlage im Süden führt. Über die Schwalheimer Straße ist man unmittelbar auf der angrenzenden Bundesstraße B 3 und in einer Viertelstunde auf der Bundesautobahn A 5.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ ist anstelle der bestehenden Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3 ein Kreisverkehrsplatz geplant, an dem das geplante Einzelhandelsareal direkt angebunden wird. Über diesen Arm des Kreisverkehrsplatzes ist auch die Erschließung der südlich angrenzenden Flächen (Plangebiet) gewährleistet. Im Rahmen des Leistungsfähigkeitsnachweises wurde die Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik berücksichtigt. Die Verkehrsführung wurde auf der Basis eines Leistungsfähigkeitsnachweises mit der Stadt Bad Nauheim und mit HessenMobil abgestimmt. Zukünftig wird es keine Verbindung Richtung Süden mehr geben, die interne Erschließung des Klinikgeländes endet auf dem Grundstück.

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

5.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Leitungen werden für die Ver- und Entsorgung des Gebiets genutzt. Ein Regenwasserkanal kommt von Osten und führt nördlich und westlich um das Flurstück 25/1 herum und südlich des Plangebiets in die Usa. Entlang der Usa (d.h. parallel verschoben dazu, innerhalb des Plangebiets) verlaufen zwei Schmutzwasserkanäle.

Das Regenwasser wird gedrosselt der Usa zugeführt. Derzeit ist geplant die vorhandene Leitung Richtung Nordosten zu verlegen.

Eine Gasleitung verläuft entlang nordöstlichen Plangebietsrand. 20kV-Leitungen verlaufen entlang der Usa und entlang des nordöstlichen Plangebietsrands.

Für die Löschwasserversorgung müssen nach derzeitigem Stand 96 m³/h gewährleistet werden.

5.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf dem Flurstück 33/7 ein Altstandort (ALTIS-Nummer 440.002.010-001.144). Der Status ist „Altlastenverdächtige Fläche“. Sie wurde gemäß Auskunft vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt - bislang lediglich orientierend untersucht. Hierbei wurden Belastungen im Untergrund nachgewiesen.

6 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes zum Zeitpunkt der Bestanderfassung (Mai 2017) vorgenommen. Eine ausführliche Erläuterung hierzu ist dem Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

6.1 Mensch

Der an der südwestlichen Grenze des Gebiets entlang der Usa verlaufende öffentliche Weg wird teilweise im Rahmen der Naherholung genutzt. Der Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung haben nur geringe Bedeutung für Freiraum- oder Erholungsnutzungen.

6.2 Pflanzen und Tiere / Arten- und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch Geländebegehung im Mai 2017 erfasst und sind im Bestandsplan des Umweltberichts (Anlage 1, S. 5) dargestellt. Wie aus dem Plan ersichtlich ist, besteht das Plangebiet gegenwärtig zum überwiegenden Teil aus unterschiedlichen Vegetationsflächen.

Der etwa mittig das Plangebiet teilende Weg mit Blick Richtung Norden. Links der Rand des Lagerplatzes, rechts mit Raps bestellte Ackerfläche

Blick auf den noch genutzten Teil des Lagerplatzes mit überwiegend vegetationslosen Flächen und dem alten Lagergebäude

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

In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde festgelegt, dass eventuell im Gebiet vorkommende (Brut-) Vogelarten und Fledermäuse sowie ein Vorkommen von Reptilien, Feldhamster und Ödlandschrecken durch eine gezielte Untersuchung erfasst werden sollten. Außerdem wurde der Gehölz- und Gebäudebestand auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten erfasst.

Der öffentliche Weg zwischen südlicher Plangebietsgrenze und Usa

Ein altes Amselnest auf einem Dachbalken als Hinweis auf eine gelegentliche Nutzung als Brutstätte

Für die Avifauna wertvolle Strukturen (Bruthabitate) stellen vor allem die Feldgehölze und Gebüsche sowie die angrenzenden Ufergehölze dar. Die teilweise ungenutzte Lagerhalle im Norden des Plangebiets, bietet ggf. nutzbare Strukturen für gebäudebrütende Vogelarten.

Für Fledermausarten bilden die Gehölzränder kleinräumige Zwischenjagdreviere und entlang der Usa einen potenziellen Flugkorridor auf dem Weg zwischen Quartieren und den ausgedehnten außerörtlichen Nahrungshabitaten. Die Lagerhalle bietet über Spalten und Öffnungen Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und mit entsprechenden Hohlräumen auch potenzielle Quartiere, eine Nutzung als Sommerquartier bis zum Baubeginn ist nicht auszuschließen. Winterquartiere sind jedoch in den durchlässigen Holzgebäudeteilen eher unwahrscheinlich.

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

Auf der strukturell geeigneten Lagerfläche und in ihren Randbereichen konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Bewertung:
Unter Berücksichtigung der verschiedenartigen Kriterien sind unterschiedliche Teilflächen des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere mit unterschiedlichen Wertigkeiten vorzufinden. Die vertiefenden Bewertungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.3 Boden

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

Bewertung:
Unter Berücksichtigung der verschiedenartigen Kriterien sind unterschiedliche Teilflächen des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Boden mit unterschiedlichen Wertigkeiten vorzufinden. Die vertiefenden Bewertungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.4 Wasser

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

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Usa. Der Überschwemmungsbereich der Usa (HQ 100 Linie) liegt außerhalb des Plangebiets.

Der überwiegende Teil der Gesamtfläche besteht aus offenen, versickerungsfähigen (Vegetations-) Flächen, auf denen Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen und - in unterschiedlicher Intensität - gefiltert und gespeichert werden oder versickern kann.

In der interaktiven Umweltprüfung (WebSUP, Regionalverband FrankfurtRheinMain) und im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung wird der südwestliche Teil des Plangebiets als Bereich hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers dargestellt, der überwiegende Teil des Gebiets wird als Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung eingestuft.

Bewertung:
Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Bewertungskriterien sind unterschiedliche Teilflächen des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Wasser mit unterschiedlichen Wertigkeiten vorzufinden. Die vertiefenden Bewertungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.5 Klima / Luft

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

Bewertung:
Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind unterschiedliche Teilbereiche des Gebiets mit unterschiedlichen Wertigkeiten vorzufinden. Die vertiefenden Bewertungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Das Plangebiet wird an seinem östlichen Rand von der Bundesstraße B3 und im Norden von der Verbindungsstraße zwischen Schwalheimer Straße und Bundesstraße B3 mit jeweils relativ hoher Verkehrsbelastung tangiert. Die an diese Straßen grenzenden Randbereiche des Gebiets sind somit deutlichen von diesem Verkehr ausgehenden Schadstoff- und Lärmemissionen ausgesetzt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde für das Gebiet ein Lärmgutachten erstellt (vgl. Kapitel 8.9).

6.6 Landschaft

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist entsprechend seiner Lage in einer Siedlungsrandzone, seiner Topografie und der vorhandenen Nutzungsstrukturen durch deutliche Widersprüche geprägt. Beim Blick in Richtung Südosten vermitteln die weiträumigen, stellenweise durch Gehölze unterbrochenen Ackerflächen das Bild einer mäßig intensiv genutzten Kulturlandschaft. Die Staudenfluren und Gehölzbestände im südlichen Teil des Lagerplatzes mit dem Übergang zur Usa erwecken einen Eindruck von naturnaher Landschaft. In deutlichem Kontrast dazu stehen das Umfeld des vorhandenen Gebäudes mit asphaltierten und geschotterten Flächen, den gestapelten Containern sowie die nordwestlich angrenzende Gewerbebrache mit den leer stehenden Hallen.

6.7 Kultur- und Sachgüter

Da innerhalb des Plangebiets mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, wurde ein entsprechender Hinweis, u.a. dass die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie mindestens zwei Wochen vor Beginn von Bauarbeiten zu benachrichtigen ist, als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Vorkommen von sonstigen Kultur- und Sachgütern im Plangebiet sind nicht bekannt.

6.8 Zusammenfassende Bewertung

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

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

Im Wirkraum des Vorhabens ist von einem Vorkommen von Fledermausarten als geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszugehen, für die das Planungsgebiet als Teil ausgedehnter Jagdreviere dient und in gewissem Umfang potentielle Quartiere bereithält. Durch eine Baufeldkontrolle und ggf. Bauzeitenbeschränkung bzw. Schutzmaßnahmen können Tötungen oder Verletzungen vermieden werden. Der Verlust potenzieller Quartiere kann im Umfeld bzw. im späteren Klinikareal kompensiert werden. Bau- oder betriebsbedingte Störeffekte sind zeitlich begrenzt bzw. im artenschutzrechtlichen Sinne unerheblich.

Innerhalb oder angrenzend an den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kommen nachweislich oder potenziell verschiedene Vogelarten als Brutvögel vor, die Gehölzbestände innerhalb des Planungsgebietes und im näheren Umfeld sowie die Lagerhalle als Brutstandort nutzen können. Die Offenlandflächen bilden Nahrungshabitate, allerdings ohne essentielle Bedeutung. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten im Umfeld und im späteren Klinikareal kompensierbar und aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Schutz von Gehölzen, Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle) wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Vogelarten einerseits und des zeitlich und räumlich begrenzten Umfangs der Baumaßnahmen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen.

Eine gewisse Bedeutung und Qualität für die landschaftsbezogene Erholung und das Landschaftsbild haben die Gehölzbestände im Süden des Plangebiets und entlang der Usa.

7 Planung

7.1 Vorhabenplanung

Abb.: Lageplan – ohne Maßstab, Quelle: haid ARCHITEKTEN | INGENIEURE, Stand 06.04.2020, Plan ist nicht genordet

Mit der Planung wird die Versorgung der Bevölkerung mit psychotherapeutischen Rehabilitationsplätzen durch die Ansiedlung der Salus-Klinik verbessert.

Der Vorhabenträger plant auf den landwirtschaftlichen Flächen südlich des Bebauungsplanes „Schwalheimer Straße“ zwischen Usa und Bundesstraße 3 die Errichtung der Salus-Klinik Bad Nauheim, einer Rehabilitationsklinik.

Nach der Darstellung der Betreiber ist die geplante Salus-Klinik nicht als Krankenhausbau zu bewerten. Im Gegensatz zu Akuthäusern, bei denen Bettruhe im Vordergrund steht, liegt das Behandlungsziel der Salus-Klinik in der Wiedererlangung der Erwerbsfähig und -tätigkeit. Ein Leben unter den Bedingungen der heutigen Alltagsrealität von Erwachsenen, d.h. auch ohne durchgängige Schonung vor dessen Stressoren, ist Bestandteil des Therapiekonzepts.

Neben Gruppentherapie und Einzelgespräche nehmen Ergo-, Kunst- und Arbeitstherapie sowie Sport- und Bewegungstherapie einen Schwerpunkt der Therapieeinheiten ein. Daneben werden eine Sporthalle mit angeschlossenem Fitnessbereich sowie (voraussichtlich) ein Schwimmbad mit angeschlossenem Saunabereich errichtet. Einen wesentlichen Teil der Nutzung nehmen Wohnräume und betreutes Wohnen für die Klienten ein.

Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Vorhaben- und Erschließungsplan „NEUBAU SALUS-KLINIK IN BAD NAUHEIM | Schwalheimer Straße“ vom 17.02.2020 mit der enthaltenen Vorhabenbeschreibung (Anlage 5).

Um Freiräume, Therapiegarten, Atrium und Zentraler Platz entwickelt sich ein rechtwinkliger Gebäudekomplex, der sich parallel zur Usa orientiert. In dem Haupthaus sind die Nutzungen Verwaltung, Wohnen, Therapieräume, Wäscherei und Technik angesiedelt. Im Osten davon befinden sich drei Einzelgebäude mit folgenden Nutzungen: Adaption, Sporttherapie und das Schwimmbad. Das Schwimmbad-Gebäude ist optional und kann je nach Entwicklung des Klinikstandortes auch andere Nutzungen wie z.B. Sport oder Adaption beherbergen.

Verkehrliche Erschließung

Um das mit dem Vorhaben verbundene Verkehrsaufkommen gut abwickeln zu können, kann die bereits für den Bebauungsplan 42 „Schwalheimer Straße“ geplante Zufahrt des neu entstehenden Kreisverkehrsplatzes anstelle der bestehenden Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3 genutzt werden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine zentrale private Erschließungsstraße die auf einen zentralen Platz zuführt. Von dort aus wird das Hauptgebäude erschlossen. Danach führt die Straße etwas Richtung Osten abgeknickt weiter Richtung Südosten und erschließt Stellplätze, Garagen und die nordöstlich angrenzenden Gebäude der Sporttherapie und des Schwimmbads.

Zwei schmalere Erschließungsstraßen führen zu Beginn und hinter dem Hauptgebäude von der Haupterschließung Richtung Westen (Usa) und erschließen im Norden Stellplätze und im Süden Fahrradstellplätze.

8 Inhalte des Bebauungsplans

8.1 Bedingte Festsetzung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Entsprechend sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (DV) verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind gem. § 12 (3a) Satz 2 BauGB zulässig.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

8.2 Art der baulichen Nutzung

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

Im Gebiet „Klinik“ sind entsprechend der Vorhabenplanung folgende Nutzungen zulässig:

- Gesundheitseinrichtungen im stationären, teilstationären und ambulanten Bereich,
- Rehabilitationseinrichtungen für Abhängigkeitserkrankungen, Psychosomatik oder Adaptionseinrichtungen,
- den Klinikbetrieb ergänzende Anlagen wie Werkstätten, Sporthallen, Schwimmbäder mit medizinischer/therapeutischer Nutzung,
- Betriebskindergärten,

- Einrichtungen für freiberuflich Tätige, die einen Beruf rund um die medizinische und sonstige gesundheitliche Versorgung ausüben und die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Rehabilitationsklinik stehen.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche (GR) ist durch Einschrieb in den Plan entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt – maximal 8.500 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Zufahrten, Fußwege, Anlieferflächen, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer GR von 4.000 m² überschritten werden. Damit wird das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich ermöglicht und die Flächeninanspruchnahme auf das notwendigste reduziert.

Zulässige Geschossfläche (GF)

Die zulässige Geschossfläche (GF) ist durch Einschrieb in den Plan entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt – maximal 26.500 m².

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Das Adaptions- und das Schwimmbadgebäude werden mit drei Geschossen festgesetzt, das Sportgebäude mit einem Vollgeschoss. Das Hauptgebäude wird mit vier- bzw. im Norden fünf-geschossigen Riegeln festgesetzt sowie zweigeschossigen Verbindungen im Norden und einer fünfgeschossigen Verbindung im Süden.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Für die Höhenfestsetzungen gilt als unterer Bezugspunkt Normalhöhennull (NHN).

Der obere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante Attika.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten und Treppenräume bis zu einer Höhe von 3,50 m überschritten werden, sofern diese einen Mindestabstand von 3m zur nächstgelegenen Dachkante einhalten. Ausgenommen von der Mindestabstandsregel sind Treppenaufgänge und Solaranlagen. Solaranlagen müssen einen Abstand entsprechend ihrer Höhe einhalten. Lichtkuppeln und Fahrstuhlschächte dürfen die maximale Gebäudehöhe um einen Meter überschreiten.

Dadurch wird die Einhaltung der Gebäudehöhe gesichert. Zugleich werden aber notwendige Überschreitungen ermöglicht, wobei durch die Begrenzung der Überschreitung und der Abstand zur Dachkante die Höhen-Wirkung des Gebäudes sichert.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen zulässig. Die Flächen sind entlang der internen Erschließung des Geländes angeordnet.

Müllsammelbehälter

Müllbehälter sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Müllstellplätze zulässig.

8.5 Verkehrsflächen und Leitungsrechte

Private Verkehrsflächen

Die Erschließung des Areals soll zukünftig über einen Kreisverkehrsplatz, der anstelle der vorhandenen Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3 errichtet werden soll, erfolgen und eine öffentliche Straße, die im angrenzen Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ festgesetzt ist. Die interne verkehrliche Erschließung wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Leitungsrecht

Zur Sicherung des durch das Gebiet verlaufenden Regenwasserkanals wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Nauheim eingetragen.

8.6 Grünfestsetzungen

Private Grünfläche

Zur Eingrünung des Gebietes und Sicherung von zusammenhängenden Grünflächen werden entlang der Grundstücksgrenze zur Usa und im Bereich entlang der Bauverbotszone private Grünflächen festgesetzt.

Fläche P1 (zur Usa)

Die festgesetzte private Grünfläche ist dauerhaft als von Gehölzen bestandene Fläche anzulegen und zu pflegen. Mindestens zwei Drittel der Gehölze sind entsprechende der Pflanzliste für Auenbereiche zu pflanzen.

Die private Grünfläche wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, parallel zur Usa.

Dadurch wird zum einen der Gewässerrandstreifen von 10m berücksichtigt (vgl. Kapitel 4.3). Zum anderen wird das Grundstück zum angrenzenden Weg hin mit Gehölzen eingegrünt und abgeschirmt.

Fläche P2 (in der Bauverbotszone)

Die festgesetzte private Grünfläche P2 ist als dauerhafte Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen. Mindestens die Hälfte der Fläche ist mit Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft als von Gehölzen bestandene Fläche anzulegen und zu pflegen (mindestens 1 Strauch / 3 m² oder 1 Baum / 40 m²). Mindestens zwei Drittel der Gehölze sind entsprechende der Pflanzliste Sträucher bzw. Bäume zu pflanzen.

Dadurch wird das Gebiet eingegrünt, die Festsetzung berücksichtigt dabei Pflanzungen in Gruppen und einige Sichtbeziehungen zur Klinik (d.h. das Gebiet soll nicht vollständig abgeschirmt werden und die Klinikgebäude nicht vollständig hinter Büschen und Bäumen verschwinden).

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Artenschutz wird folgende Festsetzung getroffen:

- Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden, von Parkplätzen und im Straßenraum sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) mit max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, zu verwenden.

Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen, Versiegelungsanteil

Entsprechend der Vorhabenplanung sind über 80 Bäume zeichnerisch festgesetzt. Die Trafostation ist mit einer immergrünen Hecke dauerhaft einzugrünen. Dies dient auch der Gestaltung der Gebiets-Eingangssituation. Insgesamt wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen eine Durchgrünung und Eingrünung des Gebietes gesichert.

Dachbegrünung
Flachdächer sind zu mindestens 60% extensiv zu begrünen (Mindestsubstratschicht 8cm), Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit Dachbegrünung sind zulässig. Diese Festsetzung ist auch im Zusammenhang mit dem Umfang der notwendigen Technikaufbauten zu sehen – vgl. den Punkt Maß der baulichen Nutzung. Bei der Angabe der Prozentzahl ist zu beachten, dass die Attika hierbei berücksichtigt wurde.

Grundstücksfreiflächen
30 % der privaten Grundstücksflächen (des Gebietes „Klinik“) sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestens ein Viertel dieser Vegetationsflächen ist mit Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen (1 Strauch pro 4 m² oder 1 Baum pro 40 m²).

Mindestens zwei Drittel der Sträucher sind entsprechender der Pflanzliste Sträucher zu pflanzen. Dadurch wird ein Anteil an heimischen Laubgehölzen gesichert. Im Sinne einer Vielfalt (auch Nadelgehölze bieten bestimmte Lebensräume) und Flexibilität werden Nadelgehölze und Kirschlorbeer nicht gänzlich ausgeschlossen, aber auf max. 15% der Gehölze begrenzt.

Baumpflanzungen (zeichnerisch festgesetzt)
Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens ein Drittel dieser Bäume sind als hochstämmiger Laubbaum, Pflanzqualität mindestens 3x v. 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen. Dadurch wird ein Mindestanteil an hochstämmigen Bäumen im Plangebiet gesichert.

Die Baumstandorte sind im Bereich der Stellplätze als begrünte Vegetationsflächen mit mindesten 6 m² Fläche sowie einer Pflanzgrube mit durchwurzelungsfähigem Substrat von mindestens 12 m³ auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Bäume, die entsprechend Stellplatzsatzung zu pflanzen sind, können angerechnet werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Dieses Kapitel wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

8.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung gestalterischer Ziele im Plangebiet werden bezüglich der Gestaltung von Gebäuden, Müllstellplätzen, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen Festsetzungen getroffen. Außerdem wird eine Regelung bezüglich der notwendigen Stellplatzanzahl getroffen.

Gestaltung Gebäudekörper und bauliche Anlagen

Dachform

Entsprechend der Vorhabenplanung müssen die Gebäude mit Flachdach ausgeführt werden. Die Attika muss allseitig das Dach umschließen, um eine vom Flachdach abweichende Wirkung z.B. als Pultdach zu verhindern. Treppenhäuser oder Quergebäude dürfen diese durchlaufende Attika unterbrechen.

Fassaden

Bei der Fassadengestaltung ist die Verwendung von grellen Farben nicht zulässig.

Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim in ihrer jeweils gültigen Fassung. Da es sich um ein Klinik mit speziellen Stellplatzbedarfen handelt – es gibt z.B. kaum Besucher, die Patienten werden längerfristig betreut und vorbereitet auf den Alltag, Gebäude wie die Sporttherapie erzeugen keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf, da es sich um interne Nutzungen handelt usw. – wird abweichend von der jeweils gültigen Stellplatzsatzung im Geltungsbereich die Stellplatzanzahl für folgende Nutzungen nach folgenden Kriterien, die dem tatsächlichen Bedarf entsprechen, bewertet und berechnet:

- Klinikgebäude: 1 Stellplatz je 7 Betten

- Büro- und Verwaltungsräume: innerhalb der Nutzungseinheiten 1 Stellplatz je 35m² Nutzfläche

- Adaption/Sporttherapie: Die Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung ist hier nicht anzuwenden, diese Nutzung bleibt bei der Berechnung der erforderlichen Stellplätze unberücksichtigt.

Müllstellplätze

Wertstoffsammelbehälter können in Sammelanlagen auf dem Grundstück untergebracht werden, wenn diese abgeschirmt werden.

Standflächen für Abfallsammelanlagen sind durch geeignete, die Fassade des Baukörpers der Hauptnutzung bestimmende Materialien, abzuschirmen oder, wenn freistehend mindestens von zwei Seiten mit Sträuchern oder Hecken abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht mindestens der Höhe des höchsten Wertstoffsammelbehälters.

Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen bis max. 2m Höhe aus Holz oder Metall zulässig.

Zum nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück und in Verlängerung um die Stellplätze am Wendeplatz herum ist eine Einfriedung als Stützmauer (einschließlich Zaun/Geländer) mit einer maximalen Höhe von 144 m ü. NHN zulässig. Die Stützmauer ist zu beranken.

Durch diese Festsetzungen soll die Gestaltung der Einfriedungen festgesetzt werden und die zum Nachbarn hin notwendige Stützmauer rechtlich gesichert werden. Zu beachten ist, dass zum Nachbarn hin auf der Stützmauer noch ein Zaun/Geländer mit Sockelbereich geplant ist. Entsprechend wurde für diesen Bereich die Gesamthöhe der Einfriedung definiert. Um die Gestaltung durch Bepflanzung mit Rank-/Kletterpflanzen zu ermöglichen, wurde die Einfriedung zum Nachbarn in 20 cm Abstand zur Grenze festgesetzt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Zu beachten in diesem Zusammenhang ist, dass die salus Klinik keine Außenwerbung macht, jedoch wird es Hinweisschilder/Wegweiser geben, so dass ankommende Patienten und Besucher sich zurechtfinden.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Plangebiet sind Aufschüttungen bis max. 4 m und Abgrabungen bis max. 5 m zulässig. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände. Diese Festsetzung wurde entsprechend der Vorhabenplanung definiert und hat das Ziel, größere Aufschüttungen und Abgrabungen als nötig zu vermeiden.

8.8 Hinweise

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

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

8.9 Schalltechnische Untersuchung

Auf Basis des Vorentwurfs der Vorhabenplanung zur Ansiedlung der Salus-Klinik wurden die Lärmimmissionen im Rahmen eines Gutachtens untersucht und erforderliche Maßnahmen abgeleitet (beauftragt: FIRU GfI mbH Kaiserslautern). Nachfolgend werden die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Klinik an der Usa“, Entwurf, Stand 28. Februar 2020 zusammenfassend wiedergegeben.

Untersucht wurden Verkehrslärmeinwirkungen, Gewerbelärmeinwirkungen und Sportanlagenlärmeinwirkungen im Plangebiet.

Verkehrslärm

Bezüglich Verkehrslärm wurden der Straßenverkehrslärm (Frankfurter Landstraße, B3/B275, Schwalheimer Straße) und der Schienenverkehrslärm (Bahnstrecke 3900 Bad Nauheim-Friedberg) berechnet. Bei freier Schallausbreitung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag im westlichen Drittel des Plangebiets eingehalten, im Nachtzeitraum der Orientierungswert überschritten. Unter Berücksichtigung des Bebauungskonzepts (ohne optionales Schwimmbad) wird der Orientierungswert am Tag am Adaptionsgebäude überschritten, insbesondere wegen der Überschreitungen im Nachtzeitraum sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die im Gutachten vorgeschlagene Formulierung für eine textliche Festsetzung wurde im Bebauungsplan übernommen. Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Bebauungsplanverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen (z.B. an der lärmabgewandten Fassade). Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet wurden für den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung im Plangebiet dargestellt (Übernahme in die zeichnerischen Festsetzungen).

Gewerbelärm

Bezüglich Gewerbelärm wurden das Gewerbe im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Schwalheimer Straße“ (Pkw-Parkplätze Lebensmittelmarkt, Küchenstudio, Fitnessstudio, Ladevorgänge, Haustechnik, Café), das Gewerbegebiet „Auf dem Schützenrain“ und das Gewerbegebiet „Frankfurter Landstraße“ sowie die Feuerwehr und der Johanniter-Stützpunkt berücksichtigt.

<u>Gewerbegebiete „Auf dem Schützenrain“ und „Frankfurter Landstraße“</u>

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB (A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag wird deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 40 dB (A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten, die Überschreitung beträgt max. 1 dB(A) und liegt in dem Bereich, der zukünftig von Bebauung freigehalten werden soll (südöstliche Plangebietsgrenze). Der Orientierungswert für Mischgebiete von 45 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

<u>Gewerbegebiet „Schwalheimer Straße“, Feuerwehr Bad Nauheim und Johanniter-Stützpunkt</u>

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) wird an den Nordfassaden der nördlichen geplanten Bebauung um bis zu 2 dB(A) überschritten, an allen übrigen Fassaden eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB (A) am Tag wird an allen Immissionsorten eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in der lautesten Nachtstunde von 40 dB(A) wird an der nördlichen Fassaden des Hauptgebäudes um bis zu 3 dB(A) überschritten. An allen übrigen Fassaden der geplanten Gebäude wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Sportanlagenlärm

Bezüglich Sportanlagenlärm wurde das Freibad östlich des Plangebiets bewertet.

In der empfindlichen Beurteilungszeit in der Ruhezeit am Sonn- und Feiertagmittag verursacht der Badebetrieb des usa-Wellenbades an den nächstgelegenen Immissionsorten der geplanten Klinikgebäude Sportanlagenlärmwirkungen von bis zu 48 dB (A). Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmwirkungen in der Ruhezeit in Allgemeinen

Wohngebieten von 55 dB (A) wird an allen Immissionsorten der geplanten Klinikgebäude eingehalten. Auch außerhalb der Ruhezeiten wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV eingehalten.

9 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung / Kosten

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger noch abzuschließende Durchführungsvertrag regelt 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 umzusetzen.

10 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	**ca. 25.973 m²**
davon:	
Gebiet „Klinik“	**ca. 18.481 m²**
Private Grünfläche	**ca. 4.650 m²**
Private Verkehrsfläche	**ca. 2.842 m²**

Tabelle: Städtebauliche Werte

11 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 Klinikstandort
- Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- Belange des Verkehrs
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Planung wird die Umnutzung ehemaliger Gewerbeflächen sowie landwirtschaftlicher Flächen zu einem Klinikstandort vorbereitet. Am Standort ist die Ansiedlung einer Fachklinik vorgesehen, die sich auf die Behandlung von psychosomatischen Störungen und Suchterkrankungen spezialisiert hat.

Der Geltungsbereich ist derzeit im westlichen Teil eine gewerbliche Brachfläche, im östlichen Teil eine Landwirtschaftliche Fläche mit Gehölzstrukturen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen umgesetzt und so eine geordnete Entwicklung erreicht werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in bislang gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden, die durch die in den Bebauungsplan eingeflossenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes minimiert werden. Der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann durch eine Einschränkung der Zeiten für Abbruch und Rodung auf den 1.10 bis 28.02. verhindert werden.

In der vorgenommenen rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung Hessen ergibt sich für den Geltungsbereich ein Defizit von rund 219.000 Punkten. Derzeit laufen Gespräche bezüglich Ausgleichsmöglichkeiten.

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

- wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt –

12 Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht, April 2020

Anlage 2: Bestandsplan, Juli 2017

Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG, NaturProfil, März 2020

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Klinik an der Usa“ Bad Nauheim, FIRU GFI, Februar 2020

Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan „NEUBAU SALUS-KLINIK IN BAD NAUHEIM | Schwalheimer Straße“, haid ARCHITEKTEN Ingenieure, April 2020

bearbeitet:

ANP
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

aufgestellt:

Stadt Bad Nauheim
Fachbereich Stadtentwicklung