



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Regionalverband
FrankfurtRheinMain
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main



Unser Zeichen: III31.2- 61d 02/01- 568
Ihre Ansprechpartnerin: Frau Dickel-Uebers
Zimmernummer: 3.15
Telefon: 06151/ 128924
FAX: 06151/ 128914
E-Mail: m.dickel-uebers@rpda.hessen.de
Datum: 7. November 2017

**2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Nauheim, Stadtteil Bad Nauheim, Gebiet „Klinik an der Usa“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen gegen die geplante Änderung der Zweckbestimmung einer bereits im RPS/RegFNP dargestellten Sonderbaufläche „Sport/Einzelhandel, geplant“ in „Klinik, geplant“ keine grundsätzlichen Bedenken.

Auch aus Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung, da keine Schutzgebiete berührt werden. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist ein Artenschutzbeitrag vorzulegen und die naturschutzrechtliche Kompensation zu regeln.

Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Das Planungsgebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.12.1929, in der Qualitativen Schutzzone III B, in der Qualitativen Schutzzone IV, in der Quantitativen Schutzzone B 1 sowie in der Quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Nauheim (St.Anz. 48/1984 S. 2352).

In den entsprechenden Schutzgebietsverordnungen können Ge- und Verbote betroffen sein, die den Inhalt der geplanten Maßnahmen einschränken. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises zu klären.

Oberirdische Gewässer, Renaturierung

Die westliche Grenze der geplanten Änderungsfläche verläuft unmittelbar entlang des Gewässers „Usa“. In diesem Bereich liegt eine Teilfläche des Planungsgebietes innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Usa.

Auf Grund von umfangreichen Hochwasserschutzmaßnahmen, die von der Stadt Bad Nauheim in den vergangenen Jahren umgesetzt wurden, sowie der im Rahmen des Hochwasserisikomanagementplanes zwischenzeitlich vorliegenden neuen hydraulischen Berechnungen kann davon ausgegangen werden, dass das Planungsgebiet zukünftig nicht mehr überschwemmt wird.

Lediglich der westliche Randbereich des Planungsgebietes kann bei extremen Hochwasserereignissen (seltener als einmal in 100 Jahren) noch überschwemmt werden. Daher sind für diesen Bereich im weiteren Verfahren die Anforderungen nach § 46 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Der § 46 HWG greift mit der noch ausstehenden Bekanntmachung, der § 78b WHG tritt am 05.01.2018 in Kraft.

Aus der Sicht des Dezernates **Kommunales Abwasser** bestehen keine Bedenken.

Nachsorgender Bodenschutz

Abwägungsfähige Sachverhalte / Abwägungsdefizite

Im Plangebiet liegt eine unter der Schlüsselnummer 440 002 010 001 144 (Flur 11, Flurstück 33/7) erfasste altlastenverdächtige Fläche. Im Rahmen von Untergrunduntersuchungen wurden hier Belastungen nachgewiesen. In Abhängigkeit der Folgenutzung ist frühzeitig das Erfordernis von weiteren Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen mit dem Regierungspräsidium Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat 41.5, Bodenschutz West, abzustimmen.

Die vorgelegten Planunterlagen enthalten in der Begründung mehrfach bereits Ausführungen, dass im Plangebiet

- eine altlastenverdächtige Fläche vorhanden ist und
- ggf. noch vorbereitend Untersuchungen sowie Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Aufgrund der bekannten Belastungen empfehle ich die Fläche entsprechend zu kennzeichnen (vgl. hierzu auch § 5 (3) Nr. 3 BauGB und § 9 (5) Nr. 3 BauGB).

Der Planentwurf grenzt nördlich unmittelbar an das ehemalige Firmengelände der Firma Stoll in der Schwalheimer Straße 81a - 85 in Bad Nauheim, Gemarkung Bad Nauheim, welches in der Altflächendatei des Landes Hessen unter der Schlüsselnummer 440 002 010 001 092 erfasst ist.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Planunterlagen enthalten bereits Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz. Vorsorglich möchte ich auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ hinweisen. Im Bebauungsplan sind nähere Ausführungen zum vorsorgenden Bodenschutz anhand der Arbeitshilfe zu machen.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Im Änderungsbereich soll die Darstellung im RPS/RegFNP 2010 in „Sonderbaufläche - Klinik, geplant“ geändert werden, um die Errichtung einer Klinik zu ermöglichen. Gegen die vorgesehene Planung bestehen ohne weitergehende Untersuchungen **erhebliche Bedenken**.

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich mehrere Gewerbebetriebe und eine Freizeitanlage (Usa-Wellenbad). Durch die Ansiedlung einer Klinik, für die der höchste Schutzanspruch (und somit die niedrigsten Immissionsrichtwerte) nach Nr. 6.1 g der TA Lärm gilt, ist für die benachbarten Nutzungen mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem geplanten Klinikgebäude ohne weitere Maßnahmen überschritten werden.

Es ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich, im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der die Geräuschemissionen der auf die geplante Klinik (bzw. das vorgesehene Sondergebiet) einwirkenden benachbarten Gewerbe- und Freizeitnutzungen bewertet werden und festgestellt wird ob bzw. unter welchen Bedingungen (z. B. Schallschutzmaßnahmen) die Errichtung einer Klinik im Sondergebiet möglich ist.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Martina Dickel-Uebers