Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

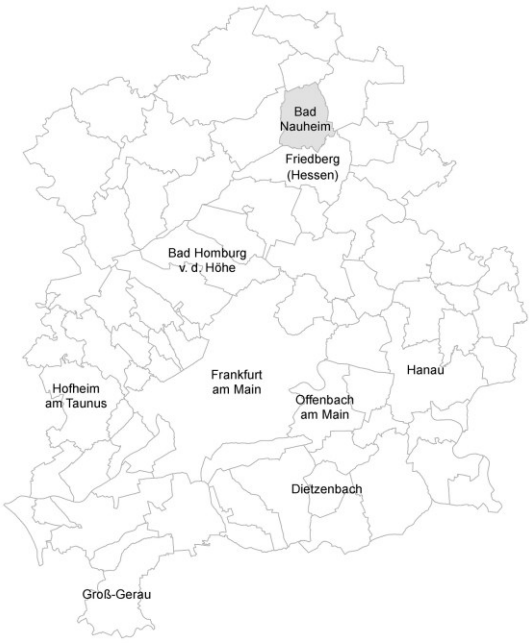
Regionalverband FrankfurtRheinMain

2. Änderung Stadt Bad Nauheim

Stadtteil Bad Nauheim
Gebiet: Klinik an der Usa

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



Grenze des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

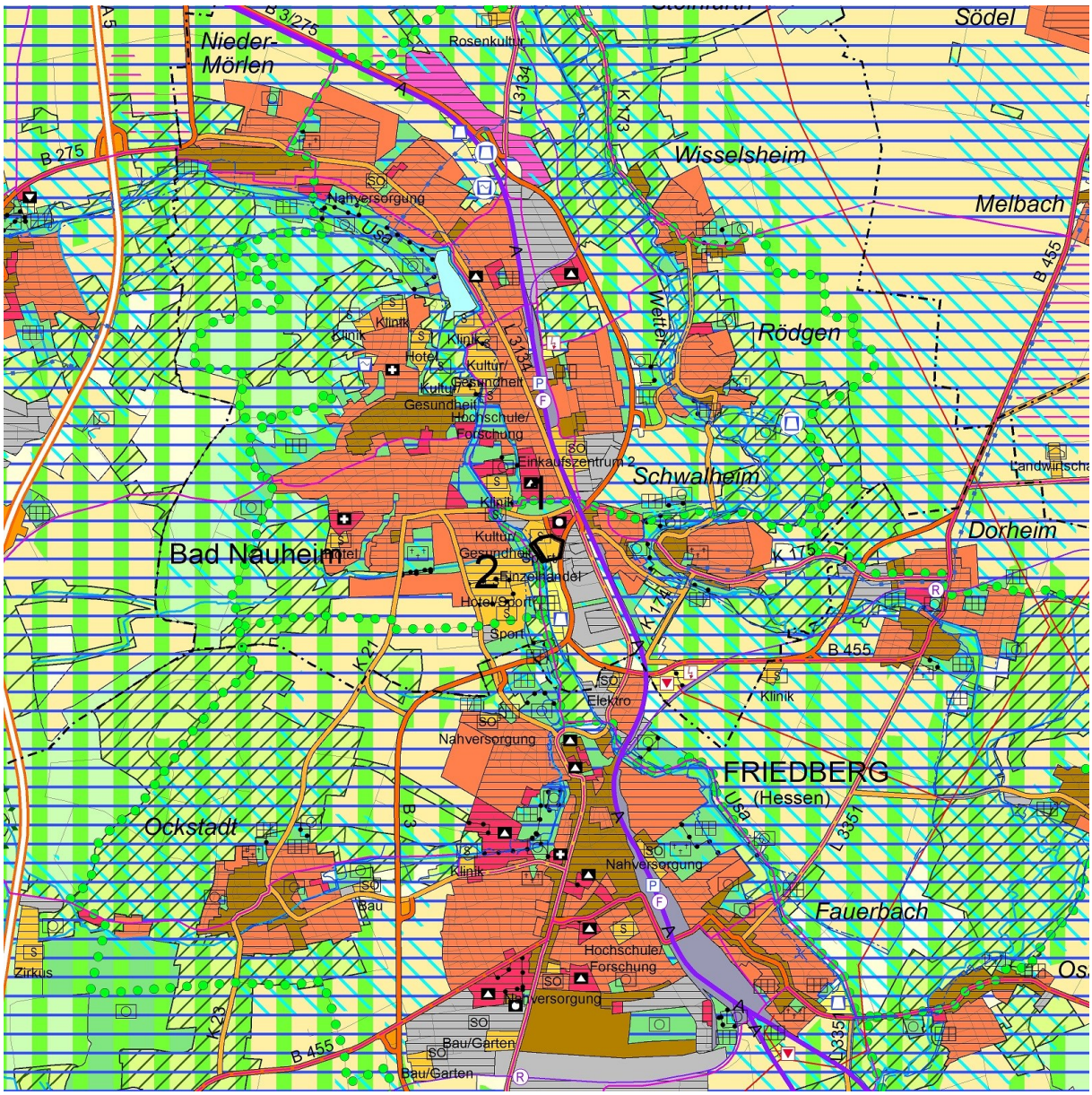
Aufstellungsbeschluss:	20.09.2017
Frühzeitige Beteiligung:	10.10.2017 bis 09.11.2017
Auslegungsbeschluss:	16.09.2020
Öffentliche Auslegung:	06.10.2020 bis 04.11.2020
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204
beteiligung@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Änderung der Zweckbestimmung einer bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Sonderbaufläche "Sport/Einzelhandel, geplant" in "Klinik, geplant" und "Grünfläche, Parkanlage", um einen Klinikneubau auf einer für eine Eissporthalle nicht mehr benötigten Fläche zu ermöglichen.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	3,2 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	08.12.2016
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan Nr. 69 „Klinik an der Usa“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Lärm Artenschutz Verkehr

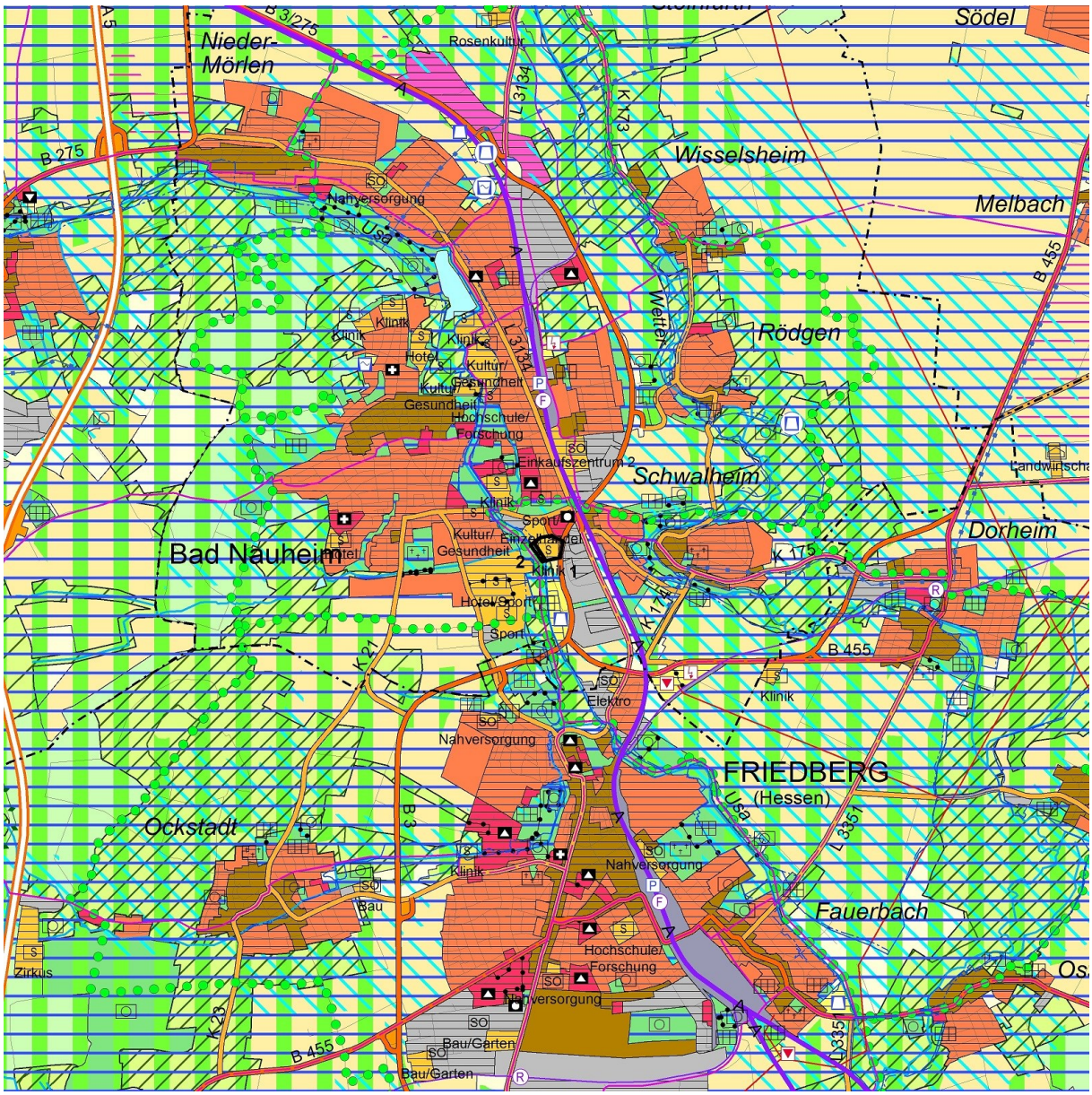
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

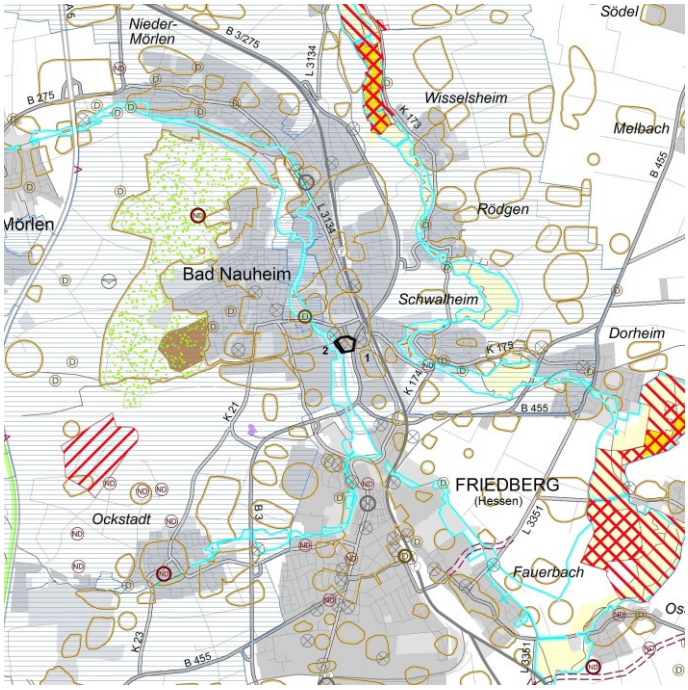
Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches **Maßstab: 1 : 50 000**

"Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" (Fläche 1, ca. 2,7 ha) und "Grünfläche Parkanlage" (Fläche 2, ca. 0,5 ha)

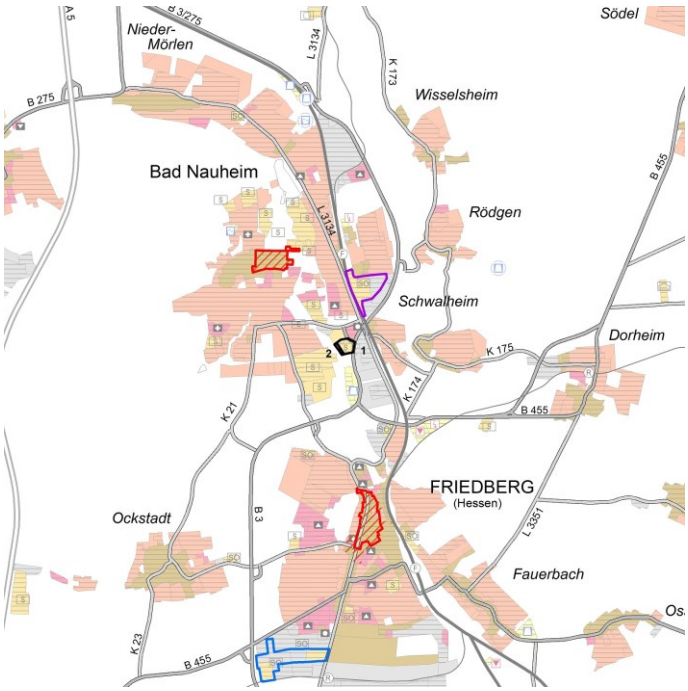
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Grenze des Änderungsbereiches

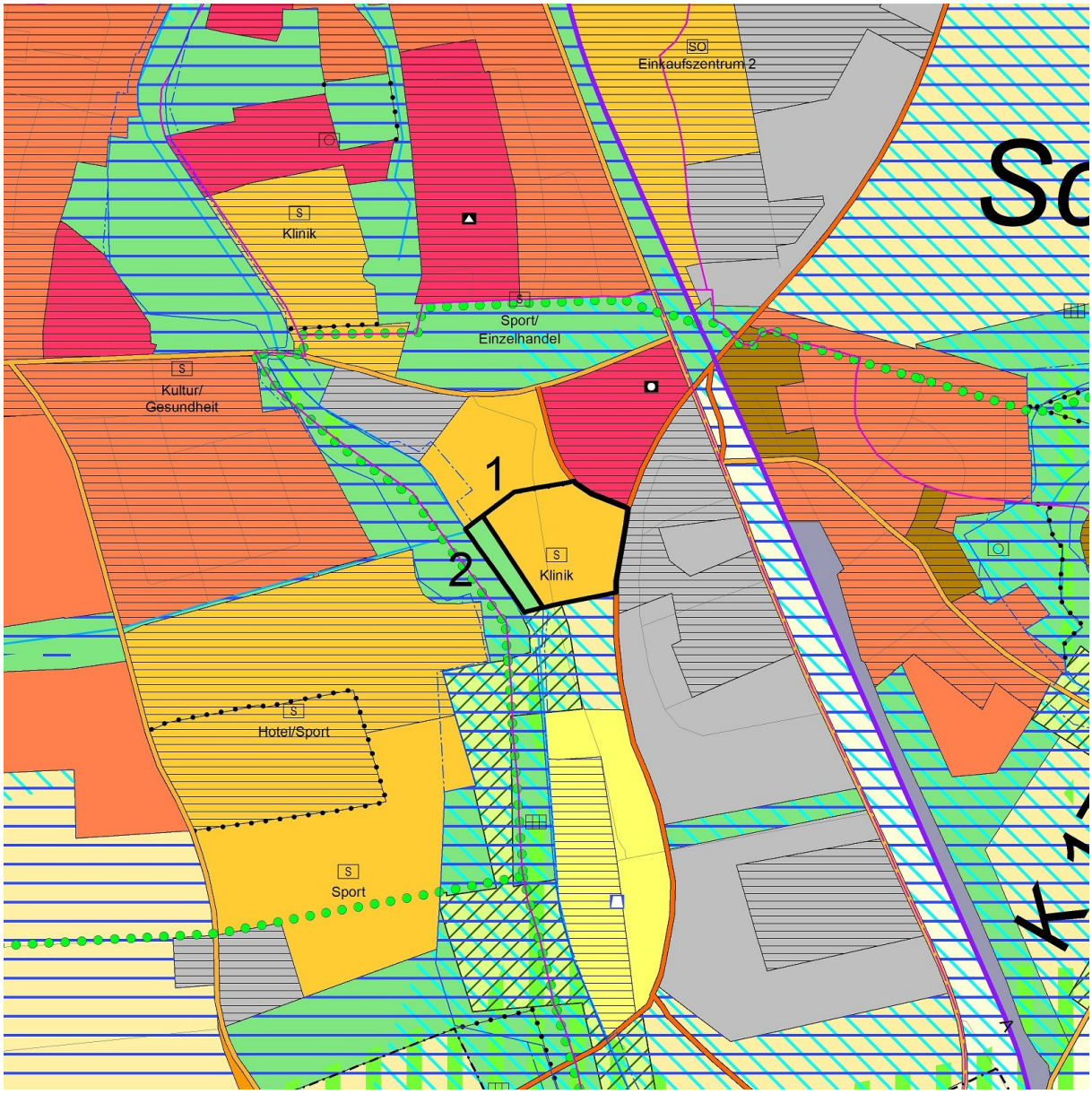
Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2017)

Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches **ohne Maßstab**

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

	Rechtsgrundlage
Siedlungsstruktur	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
Sicherheit und Ordnung	s.o.
Krankenhaus	s.o.
Weiterführende Schule	s.o.
Kultur	s.o.
Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
Wohnungsferne Gärten	s.o.
Friedhof	s.o.
Verkehr	
Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Haupverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
Ausbaustrecke Straße	s.o.
Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Überörtliche Fahrradroute, Bestand/geplant	s.o.
Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.
Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

	Rechtsgrundlage
Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.
Land- und Forstwirtschaft	
Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
Natur und Landschaft	
Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Rohstoffsicherung	
Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid	
von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen
(siehe auch Hauptkarte)

Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
Straßen-/Bahntunnel	s.o.
Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
Baufläche, Bestand und Planung	
Grünfläche, Bestand und Planung	
Stadt-, Gemeindegrenze	
Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
Ergänzungsstandort	s.o.
Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

*** Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)**

1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

**** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:**

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
Grävenwiesbach: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffenburger Straße
Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,2 ha und liegt im Süden von Bad Nauheim.

Er grenzt im Norden an das Werksgelände der ehemaligen Firma Stoll bzw. an landwirtschaftliche Flächen. Im Osten verläuft die B 3. Südlich schließen sich Freiflächen an und im Westen bildet der Bachlauf der Usa die Grenze.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Salus Klinik für psychisch/psychosomatische Störungen und Suchtkrankheiten ist zur Zeit noch in Friedrichsdorf angesiedelt. Durch die zentrale Lage in der Innenstadt bestehen keine Möglichkeiten für die notwendige Erweiterung. Auf der Fläche südlich des ehemaligen Stoll-Geländes in Bad Nauheim ist daher ein Klinikneubau geplant. Ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan ist im Verfahren (Bebauungsplan Nr.69 "Klinik an der Usa").

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage wie folgt zu ändern:

"Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" (Fläche 1, ca. 2,7 ha) und "Grünfläche Parkanlage" (Fläche 2, ca. 0,5 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten

Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.
Da die Darstellung einer Sonderbaufläche erhalten bleibt und nur die Zweckbestimmung geändert wird, hat die Änderung keinen Einfluss auf die regionalplanerischen Festlegungen und Zielsetzungen.

Am westlichen Rand des Änderungsgebietes im Grenzbereich zur Usa verläuft ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz. Dieses dient der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Entlang der Usa verläuft auch das Vorranggebiet für Regionalparkkorridor, das durch die geänderte Planung nicht beeinflußt wird.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gebiet "Klinik an der Usa" ist über die Schwalheimer Straße unmittelbar an die Bundesstraße 3 und damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung des Klinikgeländes soll von der Schwalheimer Straße über das nördlich angrenzende geplante Einzelhandelsareal (ehemaliges Stoll-Gelände) erfolgen. Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 42 „Schwalheimer Straße“ sieht anstelle der Kreuzung Schwalheimer Straße / Zu- bzw. Auffahrt B3 einen Kreisverkehrsplatz vor. Von diesem Kreisverkehrsplatz erschließt ein Arm das Stoll-Gelände und das südlich angrenzende Änderungsgebiet. Gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 42 "Schwalheimer Straße" ist die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes auch unter Berücksichtigung der Ansiedlung einer Rehabilitationsklinik gegeben.
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Erschließungsstraße. Für den ruhenden Verkehr sind im Vorentwurf des Bebauungsplans Flächen für Stellplätze, Garagen und Fahrradstellplätze festgesetzt.

Das Areal ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle "Gradierwerk" an der Schwalheimer Straße an den ÖPNV angebunden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet wird durch einen von Nord nach Süd verlaufenden Feldweg gequert. Bis auf einen Lagerschuppen im Nordwesten ist keine Bebauung vorhanden.

Die westlich des Weges gelegenen Brachflächen schließen an das ehemalige Stoll-Gelände an und sind im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Bad Nauheim von 2004 als „Flächen mit absehbaren Eingriffen - Siedlungsflächen“ dargestellt. Die Ackerflächen im Osten des Weges gehören dagegen zu den südlich angrenzenden großflächigen Biotopverbundflächen. Als Maßnahme zur Biotopentwicklung sind laut Gutachten im Änderungsgebiet Gehölzanpflanzungen vorgesehen.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Bad Nauheim plante ursprünglich die sanierungsbedürftige Eissporthalle durch einen Neubau im Änderungsgebiet zu ersetzen und ergänzend Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Entsprechend dieser Planungsabsicht wurde der Bereich als "Sonderbaufläche, geplant" mit der Zweckbestimmung "Sport und Einzelhandel" in der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Zwischenzeitlich wurde entgegen des früheren Konzeptes die alte Halle renoviert, sodass die Notwendigkeit für eine Verlagerung nicht mehr besteht. Auf dem nördlich angrenzenden ehemaligen Stoll-Gelände wird derzeit ein Einzelhandelsgebiet entwickelt.

Die zur Zeit noch in Friedrichsdorf angesiedelte Salus-Klinik kann ihre Modernisierungs- und Erweiterungspläne am jetzigen zentralen Standort wegen der begrenzten Fläche des Klinik-Areals nicht umsetzen. Daher wurden mögliche Standorte für einen Klinikneubau im Hochtaunuskreis und im Stadtgebiet Bad Nauheim geprüft. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der ausreichend verfügbaren Flächengröße ist der ehemaligen Standort der neuen Eissporthalle an der Usa besonders geeignet. Auch die Nähe zu anderen Kliniken im Stadtgebiet von Bad Nauheim sowie die bereits vorhandenen Freizeitanlagen sind für die neue Klinik von Vorteil.

Mit der nordwestlichen Teilfläche wird ein bereits anthropogen veränderter Bereich einer Wiedernutzung zugeführt. Für die im östlichen Bereich bewirtschafteten Ackerflächen erfolgt ein Tausch gegen Ackerland und Streuobstwiesen an anderer Stelle, um die Auswirkungen auf die Landwirtschaft gering zu halten.

Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung von entsprechenden Maßnahmen (Baufeldkontrolle, Bauzeitenbeschränkung) durch die Umsetzung des Vorhabens arentschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.

Der westliche Randbereich des Änderungsgebietes (Fläche 2) liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa. Durch die von der Stadt Bad Nauheim in der Vergangenheit bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen kann er zwar gemäß Hochwasserrisikomanagementplan "Nidda", Hochwassergefahrenkarte 46 (Usa), inzwischen als "hochwasserfrei" angesehen werden. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 (2) WHG für das noch gültige festgesetzte Überschwemmungsgebiet kann jedoch von der zuständigen Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Deshalb wird die Fläche 2 in "Grünfläche, Parkanlage" geändert, um den Nutzungskonflikt zu vermeiden.

Für das Heilquellenschutzgebiet geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei der Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen (Frankfurter Landstraße, B3/B275, Schwalheimer Straße und Bahnstrecke Bad Nauheim-Friedberg) belastet. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sind im Bebauungsplan-Vorentwurf enthalten.

Im Änderungsgebiet und dessen unmittelbaren Umfeld liegen Siedlungs- und Gräberfunde der Eisen- und Jungsteinzeit. Diese sind bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen. Eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 (geophysikalische Prospektion) wird empfohlen.

Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan und im Regionalen Flächennutzungsplan. Im RPS/RegFNP 2010 ist die Kennzeichnung als "Lage einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" in der Beikarte 1 enthalten. Ggfs. sind hier besondere vorbereitende Untersuchungen, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Durch die vorliegende Änderungen des RPS/RegFNP 2010 werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die geplanten Bauflächen in dieser Größe bereits im RPS/RegFNP 2010 vorgesehen sind und lediglich die Zweckbestimmung geändert wird.

Flächenausgleich:
Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern nur eine Änderung der Zweckbestimmung der dargestellten Sonderbaufläche erfolgt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Salus-Klinik für psychisch/psychosomatische Störungen und Suchtkrankheiten ist zur Zeit noch in Friedrichsdorf angesiedelt. An diesem Standort bestehen jedoch keine Möglichkeiten mehr, die erforderlichen Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.
Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Änderungsgebietes als Standort für den Neubau der Reha-Klinik geschaffen werden.
Neben einem städtebaulichen Konzept liegt auch der Entwurf eines entsprechenden Bebauungsplanes vor.
Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die Darstellung wie folgt geändert:
"Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" in "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" (Fläche 1, ca. 2,7 ha) und "Grünfläche, Parkanlage" (Fläche 2, ca. 0,5 ha)
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.
Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
(§ 1 BBodSchG)

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetztes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAltlBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAltlBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetztes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet wird durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden befestigten Weg zweigeteilt. Östlich dieses Weges befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein ca. 20 m breiter, in Ost-West-Richtung verlaufender Gehölzstreifen. Straßenbegleitgrün schirmt die Flächen gegenüber der östlich vorbeiführenden Bundesstraße B3 und der nordöstlich verlaufenden Zubringerstraße ab.
Westlich des befestigten Weges zieht sich ein schmaler Gehölzstreifen entlang. Die westlich davon gelegene Fläche besteht aus einer seit mehreren Jahren nur noch in Teilen genutzten Lagerfläche des städtischen Bauhofes. Im nördlichen Bereich steht eine in Ost-West-Richtung ausgerichtete Halle. Während im Umfeld dieser Halle befestigte Fläche überwiegen, nimmt nach Süden hin der Anteil der Gehölze auf der Brachfläche zu.
Westlich des Änderungsgebietes verläuft das Gewässer "Usa", dessen Ufervegetation in das Plangebiet hineinreicht.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:
Lage innerhalb der Zone C und Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim
Fläche 2
Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

<u>Boden und Fläche</u>

- Altstandort / Altlastenverdächtige Fläche, die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter der Altis-Nummer 440.002.010-001.144 geführt wird (Pferdsweid, Firma Kissel)
- Die Angaben basieren auf der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sowie auf geomorphologischen Erkundungen des UVF von 1989-1991 bzw. des Planungsverbandes von 2001/2002. Die Flächenabgrenzungen der Altablagerungen wurden im Rahmen der geomorphologischen Erkundungen erhoben. Altlasten und altlastverdächtige Flächen werden auch für die 100 m-Wirkzone angegeben. Hier befinden sich zwei weitere Standorte: Altlast in der Sanierung (ehem. Firma Stoll, ehem. Shell-Tankstelle; ALTIS-Nr. 440.002.010-001.092) und Altlast, teilsaniert (Neubau Catering-Service Schützenrain, ALTIS-Nr. 440.002.010-001.147)
- Bodenarten: Fläche 1: Parabraunerden aus mächtigem Löss; Phyrosol aus umgelagerten Terrassensedimenten bzw. aus umgelagertem Lösslehm und Löss mit technogenem Material (im nördlichen Bereich)
- Fläche 2: Vega aus kalkfreien Auenlehmen sowie Allosol aus umgelagerten Auen- und Terrassensedimenten der Nebentäler
- anthropogen überformte Flächen mit Versiegelungsgrad zwischen 75 und 90% (ca. 0,5 ha im Nordwesten des Plangebietes)
- naturnahe unversiegelte Flächen (ca. 2,6 ha), davon ca. 2,2 ha in Fläche 1, 0,4 ha in Fläche 2
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (unversiegelte Bereiche): Fläche 1 mittel, Fläche 2: sehr hoch
- Fläche 1: Böden mit hohem Ertragspotenzial, mittlerem Nitratrückhalte- und Wasserspeichervermögen
- Fläche 2: ca. 0,3 ha Böden mit hoher Lebensraumfunktion (sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial, hohe Seltenheit, sehr hohes natürlichem Ertragspotenzial, hohes Nitratrückhalte- u. Wasserspeichervermögen)

- Plangebiet: mittlere pot. Erosionsgefährdung (humoser schwach toniger Schluff; Hangneigung 4-7 %)

Wasser

- Gewässer mit hoher biologischer Güte (Usa) unmittelbar westlich des Änderungsgebietes
- Lage der Fläche 2 im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Usa bzw. im potenziellen Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz incl. Siedlungsflächen)
- Gemäß Hochwasserrisikomanagementplan "Nidda", Hochwassergefahrenkarte 46 (Usa), kann der fragliche Bereich zwar inzwischen als "hochwasserfrei" angesehen werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 (2) WHG kann jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.
- Die Fläche 1 ist nur noch von extremen Hochwasserereignissen betroffen, da die Stadt Bad Nauheim zahlreiche Maßnahmen zum Hochwasserschutz umgesetzt hat.
- Lage innerhalb der Zone C und Zone IV des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Grundwasserneubildung (200 - <275 mm/a) und mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Poren- und Kluftleiter unter Auenlehm, Flurabstand <= 2 m)

Luft und Klima

- südöstlich gelegener Teilbereich des Plangebietes besitzt hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstützten Kalt- und Frischluftabfluss)
- hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)
- für die Kläranlage südlich des Änderungsgebietes liegen noch keine Untersuchungsergebnisse zu Geruchsemissionen vor

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Vorkommen wertvoller Biotope (Gehölzstreifen, ausdauernde Ruderalfluren warm/trockener Standorte)
- Lage am Rand des Biotopverbundsystems und der Usa-Aue
- Plangebiet bietet unterschiedliche Strukturen mit potenziellen Lebensräumen für verschiedene Tierarten
- Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung für das Plangebiet liegt vor
- Vorhandensein potentieller Lebensräume für Fledermäuse, insbesondere Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr (Ruderalflächen als Nahrungshabitat; Gehölzstreifen, Einzelbäume und Gebüsche sowie evtl. Spalten/Hohlräume am Gebäude als Sommer-Quartiere)
- artenschutzrechtliche Prüfung betrachtet 25 Vogelarten, von denen 10 ubiquitäre Arten als Brutvögel nachgewiesen wurden. Für die verbleibenden 15 Arten gab es keine Nachweise. Die vorhandene Biotopstruktur bietet jedoch potenzielle Lebensräume auch für anspruchsvolle Arten in ungünstigem Erhaltungszustand (Gehölzbestände innerhalb und angrenzend an das Plangebiet: Stieglitz, Goldammer, Klappergrasmücke; darüber hinaus: Star, Haussperling), wobei die vorliegenden Störeinflüsse die Habitatbedingungen einschränken
- Hinweise auf Vorkommen von Feldhamster, Zauneidechse, Schlingnatter, Amphibien, geschützten Heuschrecken-, Tagfalter-, Libellen- oder Käferarten liegen nicht vor

Landschaft

- Lage im Naturraum Wetterau

- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen bzw. attraktiven Freiflächen
- Regionalparkroute führt mit ca. 25 m Abstand am westlichen Rand der Usa-Aue am Plangebiet vorbei

Mensch und seine Gesundheit

- geringe Belastungen mit Asbest in Bauteilen des zum Abbruch vorgesehenen Hallengebäudes
- Lärmbelastung: Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 45 db(A) im Nachtzeitraum

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal im nordöstlich gelegenen Teilbereich mit Siedlungsfunden und Gräbern verschiedener Zeitstellungen (u.a. Hallstattzeit, Linearbandkeramik)
- Bodendenkmale unmittelbar südlich des Änderungsgebietes (mittelalterliche Straße, Siedlungsfunde Hallstattzeit)

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung "Sondergebiet Sport und Einzelhandel" wurde nicht umgesetzt. Über die Auswirkungen der bestehenden Nutzung (Außenstelle Bauhof) hinaus sind im Falle einer Umsetzung Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung möglich. In diesem Rahmen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:
- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Auftrag, Umlagerung, Verdichtung, Rodung
- Inanspruchnahme einer durch eine Altfläche beeinflussten Teilfläche
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten
- Beeinträchtigung / Verlust eines Bodendenkmals (Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen, Siedlungsfunde Hallstattzeit und Linearbandkeramik)

Die Planung bedingt als Anlage für Sport und Freizeit eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung entstehen für die Fläche 1 keine wesentlich über die bisherigen Planungen hinausgehenden Auswirkungen.
Zu erwarten sind:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, BNatSchG, HAltlBodSchG, BauGB dar.

- geringfügige Einschränkung des Hochwasserretentionsraums durch Gebäude und Bepflanzung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG, BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Bad Nauheim nicht relevant sind
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- Verlust bzw. Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zum Schutz der streng geschützten Arten (Feldsperling, Fledermäuse) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorsieht (Nistkästen für Sperlinge, Fledermauskästen). Diese sind innerhalb der Planfläche an Gebäuden anzubringen.
- Durch die Umsetzung der genannten Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene evtl. weitere vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.
- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- Belastung der Bewohner durch Schienen- und Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm sowie Sportanlagenlärm
- Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Verkehrslärms der Orientierungswert der DIN 18005 im Nachtzeitraum überschritten wird. Der Orientierungswert für Gewerbelärm wird in einem Bereich, der von Bebauung freigehalten werden soll, im Nachtzeitraum leicht überschritten. Die Lärmwirkungen der Sportanlagen unterschreiten durchgängig die einschlägigen Orientierungswerte.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden anhand konkreter Festsetzungen infolge einer Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege/ hessenArchäologie und eines Gutachtens
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG, BauGB dar.

Für Fläche 2 werden mit der Ausweisung einer Grünfläche, Parkanlage keine wesentlichen Umweltauswirkungen vorbereitet. Durch Grünflächengestaltung und Anpflanzung von Gehölzen werden neue Lebensräume geschaffen. Bodenflächen bleiben unversiegelt oder werden entsiegelt.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.
Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich.
Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen Maßnahmen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. festgesetzt. Darüber hinaus bleiben als Ergebnis der Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung Hessen auszugleichende Defizite. Diese sind quantifiziert, geeignete Festsetzungen werden im weiteren Bebauungsplan-Verfahren ergänzt.
Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. *(s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen)*
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Für die festgestellten Altlasten (Bodenkontaminationen) besteht eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“). Die Kennzeichnung ist in der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 enthalten
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Vom Gewässer "Usa" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachaue, des Ufergehölzsaums und des faktischen Überschwemmungsgebietes zu erwarten sind.
- ggfs. Maßnahmen zur naturnahen Ufergestaltung an der Usa
- Sicherstellung einer ausreichenden Wasserver- und Abwasserentsorgung des Klinikgeländes

- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- ggfs. Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres)
- Kontrolle der Gehölze/Bäume/Gebäude auf Spalten- und Höhlenquartiere bzw. Nester von Vögeln, Fledermäusen vor der Rodung
- Kontrolle der vorhanenen Gebäude auf evtl. Besatz durch Brutvögel oder Fledermäuse vor Abrissarbeiten. Ggfs. zeitliche Beschränkung der Arbeiten auf den Zeitraum 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres
- Anwendung von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18320 bei Baumaßnahmen im Kontaktbereich zu jenseits der Plangebietsgrenze befindlicher Vegetation
- Schaffung von Ersatzbrutstätten für Fledermäuse und Brutvögel, insbesondere Sperlinge (Fledermaus- bzw. Nistkästen)
- insektenfreundliche Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen)
- ökologische Baubegleitung
- zurückhaltende farbliche Gestaltung der Gebäude
- Das vorhandene Bodendenkmal im Nordosten des Änderungsgebietes (u.a. Siedlungs- und Gräberfunde verschiedener Zeitstellungen) ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen. Um sicherzustellen, dass das vorhandene Bodendenkmal nicht beeinträchtigt und/oder zerstört wird, empfiehlt hessenArchäologie frühzeitig eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 HDSchG (geophysikalische Prospektion) durchführen zu lassen. Das Erfordernis weiterer archäologischer Untersuchungen (keine Ausgrabung / weitere Teilausgrabung / Totalausgrabung) ergibt sich aus dem bei der Untersuchung entdeckten Sachverhalt.
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm im Nachtzeitraum

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden mögliche Standorte für den Klinikneubau im Hochtaunuskreis und im Stadtgebiet Bad Nauheim (u.a. "Talaue" und "Stoll-Gelände") geprüft. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der südlich des Stoll-Geländes ausreichend verfügbaren Flächengröße wurde der Standort an der Usa ausgewählt. Auch die Nähe zu anderen Kliniken im Stadtgebiet von Bad Nauheim hat die Auswahl positiv beeinflusst. Mit der nordwestlichen Teilfläche wird ein bereits anthropogen veränderter Bereich einer Wiedernutzung zugeführt.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren

zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.
Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.
Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.
Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.
Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.
Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Auf einer bisher als "Sonderbaufläche - Sport und Einzelhandel, geplant" ausgewiesenen, ca. 3,2 ha großen Fläche südlich des ehemaligen Stoll-Geländes in Bad Nauheim ist die Ansiedlung der Salus-Klinik als Einrichtung zur Therapie psychisch/psychosomatischer Störungen und Suchtkrankheiten vorgesehen.
Die Darstellung wird entsprechend der jetzigen Planungsabsichten zu "Sonderbaufläche - Klinik, geplant" (Fläche 1, ca. 2,7 ha) und "Grünfläche, Parkanlage" (Fläche 2, ca. 0,5 ha) geändert.
Das Vorhaben beinhaltet für Fläche 1 erhebliche Umweltauswirkungen. Betroffen sind insbesondere die Schutzgüter Boden (Verlust/Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen durch Überbauung und Versiegelung), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Klima (Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen), Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt (Verlust, Veränderung von Lebensräumen), Kultur- und Sachgüter (Verlust/Beeinträchtigung von Bodendenkmälern). Diese Auswirkungen gehen sowohl von der bisherigen als auch von der geänderten Planung im Bereich der Fläche 1 aus. Durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für Boden, Bodendenkmäler sowie Tiere und Pflanzen bereits währdend der Bauphase, Grünflächengestaltung und Umsetzung von CEF-Maßnahmen lassen sich die Auswirkungen des Vorhabens reduzieren. Besonders zu beachten ist das Vorhandensein der altlastverdächtigen Fläche im Plangebiet. Hier sind ggfs. besondere vorbereitende Untersuchungen, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die geänderte Planung für Fläche 2 bewirkt eine Aufwertung durch Grünflächengestaltung sowie ggfs. Entsiegelung bisher versiegelter Flächen.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen Nr. 1 bis 7 verwendet (siehe Quellenverzeichnis).

Verzeichnis der verwendeten Quellen

[1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung
Regionalverband FrankfurtRheinMain
abgerufen am 19.08.2020

[2] Luftbild
2017

[3] LandschaftsplanerischesGutachten für den Bereich der Stadt Bad Nauheim im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
Stand: Februar 2004

[4] Bebauungsplan Nr. 69 "Klinik an der Usa" der Stadt Bad Nauheim, Vorentwurf mit Umweltbericht
ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
34130 Kassel
Stand: April 2020

[5] Artenschutzrechtliche Prüfung hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG
Büro NaturProfil
61169 Friedberg
Stand: März 2020

[6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Klinik an der Usa“ Bad Nauheim
FIRU GFI Gesellschaft für Immissionsschutz mbH
67655 Kaiserslautern
Stand: April 2020

[7] Vorhaben- und Erschließungsplan „NEUBAU SALUS-KLINIK IN BAD NAUHEIM, Schwalheimer Straße“
haid ARCHITEKTEN Ingenieure
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Stand: April 2020

[8] Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebietes "Schwalheimer Straße" an die Schwalheimer Straße
Prof. Norbert Fischer-Schlemm
35398 Gießen-Allendorf
Stand: Juli 2017