

Bauleitplanung der



Stt. Bad Salzhausen

Bebauungsplan Nr. BS 1.1 „Im Seefeld“, 1. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a BauGB)

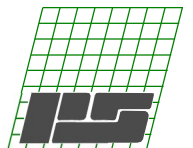
Begründung
zur Satzung

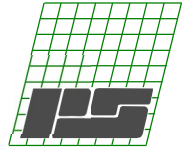
10/ 2023

Planstand:
Begr. zur Satzungsfassung, Oktober 2023
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

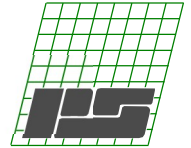
PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhalt

- 1 Veranlassung, Ziele**
- 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
 - 2.2 Standortwahl/ -alternativen**
 - 2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan**
 - 2.4 Schutzgebiete**
 - 2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**
 - 2.6 Verkehrs- und Infrastrukturanbindung, ÖPNV**
- 3 Planungsrechtliche Situation, Verfahren**
- 4 Städtebauliches Konzept**
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen**
 - 5.3 Baugrenzen, Bauweise, Gebäudetypen**
 - 5.4 Flächen/ Flächenanteile für die soziale Wohnraumförderung**
 - 5.5 Verkehrsflächen**
 - 5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche**
 - 5.7 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen**
 - 5.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriffsminimierende Maßnahmen**
 - 5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)**
 - 5.10 Wasserrechtliche Festsetzungen**
- 6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange**
 - 6.1 - Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes**
 - 6.2 - Wasserwirtschaftliche Belange**
 - 6.3 - Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten**
 - 6.4 - Immissionsschutz**
 - 6.5 - Klimaschutz, Erneuerbare Energien**
 - 6.6 - Denkmalschutz, Bodendenkmäler**
 - 6.7 - Entwässerungstollen, Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten**
- 7 Bodenordnung, Sicherung der Planung**
- 8 Flächenbilanz**



1 Veranlassung, Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Seefeld“ der damals selbstständigen Gemeinde Bad Salzhausen wurde im Jahr 1972 zur Rechtskraft gebracht.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes entwickelte sich, dem Kurortcharakter angemessen, in den Folgejahren am Südrand des Ortes ein stark durchgrüntes, reines Wohngebiet mit teilweise sehr großen Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzungen des damaligen Bebauungsplanes in Verbindung mit den Grundstückszuschnitten bzw. -größen ergab sich eine vergleichsweise sehr lockere Siedlungsstruktur.

Nicht zuletzt wegen der attraktiven Wohnlage und der vorhandenen Nachfragesituation hat sich in den letzten Jahren nunmehr eine Tendenz zur angemessenen baulichen Verdichtung (z.B. durch Teilung von Grundstücken) herausgebildet.

Als eine (neben anderen) grundsätzliche städtebauliche und funktionale Zielsetzung im Stadtteil Bad Salzhausen formuliert und verfolgt die Stadt Nidda zudem gezielt eine verträgliche Nachverdichtung zu wohnbaulichen Zwecken.

In Abwägung mit der Kurfunktion und sonstigen relevanten Belangen soll damit aus Sicht der Stadt Nidda das Mögliche getan werden, um einer fortschreitenden „Entleerung“ und einem Funktions- und Attraktivitätsverlust von Bad Salzhausen als (**u.a.**) Wohnstandort vorzubeugen

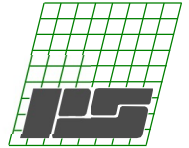
Solange und soweit die Schaffung von Baurecht und die Teilung und/oder Veräußerung von Grundstücken mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt in Einklang steht und zu einem angemessenen wohnbaulichen Entwicklungspotenzial führt, muss entsprechendes als sinnvoll und in diesem Sinne grundsätzlich erforderlich beurteilt werden.

Dieser Entwicklung folgend, ist nunmehr eine weitergehende bauliche Nutzung des Flurstückes 21/34, mit seiner derzeitigen Gesamtgröße von ca. 8.934 m², seitens des Eigentümers angedacht.

Das Grundstück umfasst die Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes 4WR₂ und 3WR₂.

Es beinhaltet bei einer im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,1 zwar die Option auf eine geringfügig weitergehende Nutzung in Bezug auf die Gesamtfläche, die jedoch vor dem Hintergrund der gesetzgeberischen und kommunalpolitischen Zielsetzung einer Innenentwicklung und -verdichtung und gemäß den Entwicklungsvorstellungen der Grundstückseigentümer, als unzeitgemäß zu beurteilen ist.

Demgemäß bedarf es im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der standortkonkreten Nutzbarkeit der in Rede stehenden Grundstückfläche (u.a. im Kontext mit dem vorhandenen Baumbestand) einer Änderung des Bebauungsplanes.



Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda, gemäß einer diesbezüglichen Beantragung durch den/die Grundstückseigentümer, in ihrer Sitzung am 08.12.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer 1. Änderung zum Bebauungsplan BS 1.1 „Im Seefeld“ beschlossen.

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

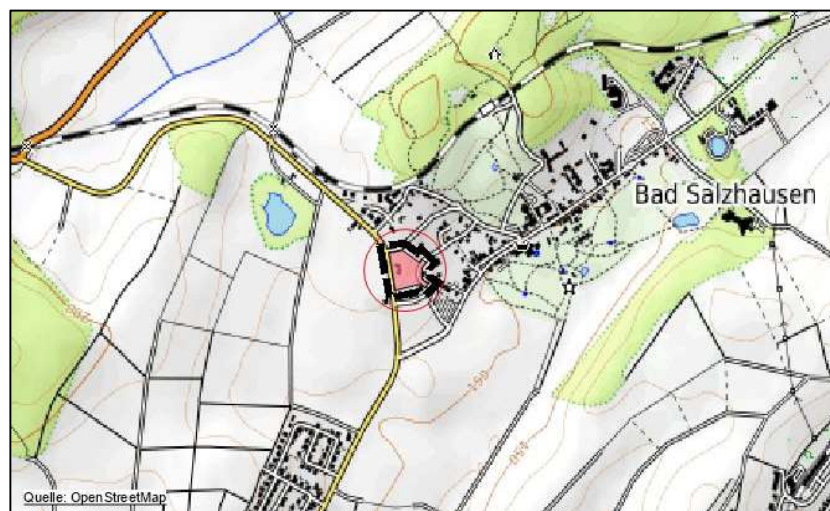
Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 0,96 ha befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Bad Salzhausen und grenzt im Westen direkt an die Kreisstraße 195 (Berstädter Straße), die zugleich die westliche Siedlungsbegrenzung von Bad Salzhausen darstellt.

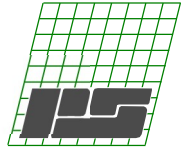
Während im Osten die Erschließungsstraße *Im Seefeld* die Begrenzung der Bebauungsplanänderung bildet, grenzen im Süden und Nordwesten Wohnbaugrundstücke an, die bereits eine vergleichsweise höhere bauliche Dichte aufweisen.

Mit einer Fläche von rd. 708 m² wird ein Abschnitt der Erschließungsstraße „Im Seefeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um die äußere (öffentlich-rechtliche) Erschließung des Gesamtgebietes darzulegen und dem Bebauungsplane die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 (1) BauGB zu verleihen.

Übersicht:

Lage und Abgrenzung
des Plangebietes
(ohne Maßstab)





2.2 Standortwahl/ -alternativen

Die Planung und die spätere Umsetzung des Gesamtvorhabens erfolgt auf privater Grundstücksfläche und in privater Trägerschaft.

Vor diesem Hintergrund sowie der bestehenden Vornutzung und der Eigentumssituation ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden und ohne standörtliche Alternativen.

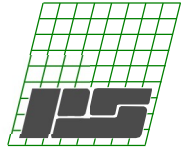
2.3 Regionalplan, Flächennutzungsplan

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele und Maßgaben der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan Südhessen (RPS 2010), der im Oktober 2011 rechtsverbindlich wurde

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ist als Teil des Vorranggebietes Siedlung, Bestand, dargestellt bzw. ausgewiesen.

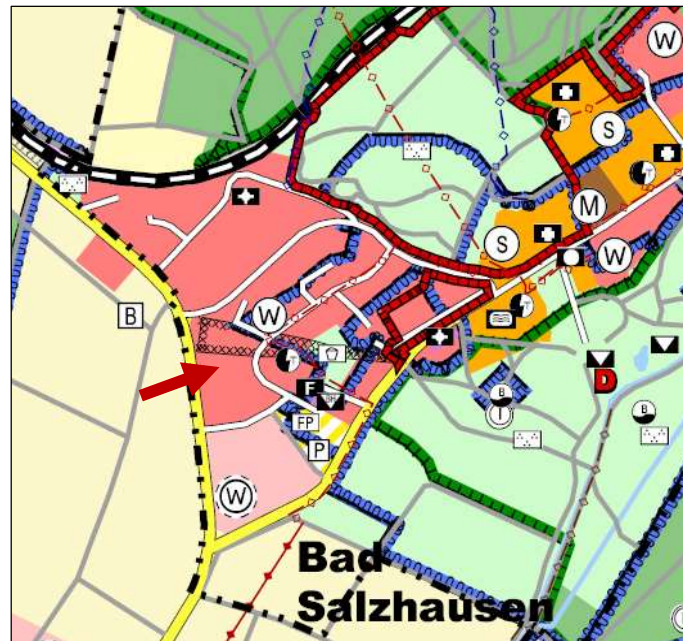
Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Auszug: RPS 2010 (ohne Maßstab)

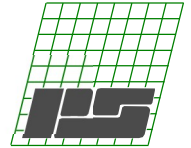
Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nidda aus dem Jahr 2007 stellt die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche dar.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan ist dieser gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug:
Wirksamer FNP 2007
(ohne Maßstab)

Aufgrund des Beitritts der Stadt Nidda zum Regionalverband FrankfurtRheinMain Anfang 2021 liegt die diesbezügliche Zuständigkeit beim Regionalverband.



2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Salzhausen Zone C und IIIB. Die Verbote und Gebote der entsprechenden Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu beachten (vgl. Kap. 6.2).

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen des Wasserwerkes Nidda-Kohden. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen sind nicht berührt.

2.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Nach dem § 1 (5) BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Auch nach der allgemeinen Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-4) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

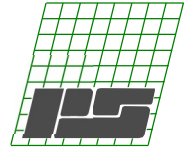
In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird zudem in der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der hier geplanten, verdichtenden Um- und Nachnutzung der seit Jahrzehnten wohnbaulich genutzten privaten Grundstücksfläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Bad Salzhausen entspricht der vorliegende Bebauungsplan insofern exakte den gesetzgeberischen und regionalplanerischen Zielsetzungen und Vorgaben.

2.6 Verkehrs- und Infrastrukturanbindung, ÖPNV

Wie bereits an der Bezeichnung des Bebauungsplanes erkennbar, ist mit der bestehenden Erschließungsstraße „Im Seefeld“ und mit der nördlich der Grundstücksfläche verlaufenden K 195 (Berstädter Straße) die Anbindung der überplanten Fläche an das örtliche und regionale Straßennetz gegeben.



Eine grundsätzlich hinreichende Leistungsfähigkeit des öffentlichen Straßennetzes im Hinblick auf ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, insbesondere auch im Bereich der Knotenpunkte „Berstädter Straße (K 195)/Liebigstraße“ und „Berstädter Straße (K195)/Im Seefeld“, wurde durch eine fundierte Voruntersuchung¹ nachgewiesen.

Mit dem Bahnhofpunkt Bad Salzhausen ist der Ort auch gut an das regionale Schienennetz (Friedberg – Nidda) angebunden. Der Haltepunkt wird in der Regel stündlich von Regionalbahnen bedient; Betreiber ist die Hessische Landesbahn (HLB).

An der Haltestelle am Kurpark fahren zudem täglich insgesamt drei Buslinien ab, sodass Bad Salzhausen gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Mit den Medien der technischen Infrastruktur im Bereich der Straße „Im Seefeld“ sowie die Netze der technischen Infrastruktur (Wasser- Abwasser, Elektroenergie) ist eine öffentlich-rechtliche Erschließung der Grundstücksfläche (Flst. 21/34) im Grundsatz gegeben.

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) erfolgt über die Ortskanalisation zur Verbandskläranlage in der Kernstadt Nidda.

3 Planungsrechtliche Situation, Verfahren

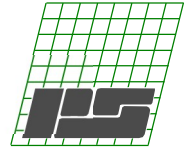
Die in Rede stehende Grundstücksfläche (Flst. 21/34) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Seefeld“ der vormals selbstständigen Gemeinde Bad-Salzhausen. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 setzt ein reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,1, eine Geschossflächenzahl von GFZ= 0,2, einer Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen sowie eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m² fest.

Im Hinblick auf eine angestrebte bauliche Verdichtung im Bereich der Grundstücksfläche ist zweifelsohne eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Nach einer diesbezüglichen Beantragung seitens der Grundstückseigentümerin hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 08.12.2020 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes BS 1.1 „Im Seefeld“, 1. Änderung beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Mit der seit langem bestehenden wohnbaulichen Grundstücknutzung und der gegebenen Lagesituation mit der bestehenden Umgebungsbebauung, ist das Plangebiet zweifelsohne als Bestandteil des

¹ **IMB Plan, Hanau, 01/2023 – Baumaßnahme „Im Seefeld“ im Stt. Bad Salzhausen – Verkehrsuntersuchung**



Siedlungsbereiches im Westen von Bad Salzhausen und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Der Bebauungsplan verfolgt gezielt eine intensiviertere, verdichtende bauliche Inanspruchnahme der derzeit lediglich zu einem geringen Anteil bebauten Grundstücksfläche.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB:

Mit dem beschleunigten Verfahren wird ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Die formulierten Zielsetzungen des § 13a BauGB „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, „Nachverdichtung“ oder „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ erhalten besondere Bedeutung, weil damit einem Flächenverbrauch für entsprechende Nutzungen an andere Stelle/ respektive im definitiven „Außenbereich“ verhindert wird/ werden kann.

In exakter Übereinstimmung mit dieser gesetzgeberischen Zielsetzung wird mit dem Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes (1. Änderung) die Voraussetzung für eine städtebaulich Nachverdichtung auf privater Grundstücksfläche und in privater Trägerschaft geschaffen.

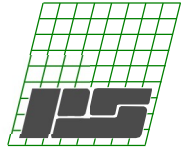
Die nach dem vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a BauGB als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m². Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor und es werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Demgemäß kann u.a. auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, wenngleich die Belange des Umweltschutzes natürlich zu berücksichtigen sind (s. Umweltfachbeitrag).

Im Vorgriff und auf der Grundlage der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Nutzungs- und Gestaltungskonzeption (s. Pkt. 4) erfolgten im Laufe des Jahres 2022

- eine Einmessung des Gebäudebestandes, der topographischen Situation des Grundstückes (Höhenpunkte) sowie der markantesten Bäume,
- eine faunistische Erfassung des Arteninventares (die darauf aufbauende Ausarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt gegenwärtig),
- eine Voruntersuchung bezüglich der hinreichend leistungsfähigen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.



Nach Zustimmung der maßgeblichen Gremien der Stadt Nidda wurde zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Plannentwurfes nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 07.08. bis zum 08.09.2023 durchgeführt.

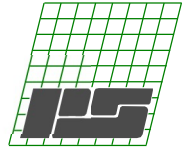
Zeitlich parallel erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB.

Im Ergebnis dessen bzw. gemäß den vorgebrachten fachbehördlichen Hinweisen und Informationen werden/ wurden

- die überlagernde Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich des privaten Erschließungsweges,
- eine Konkretisierung bezüglich der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen etc. (wonach diese im Bereich der Bauverbotszone zur Berstädter Straße (K 195) generell unzulässig sind),
- Hinweise, Ausführungen und Informationen zu den Belangen des Heilquellenschutzgebietes,
- des Bodendenkmalschutzes sowie
- einem möglichen Gefährdungspotenzials aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten ergänzt.

Insgesamt wurden jedoch keine Hinweise und Anregungen vorgebracht die, im Ergebnis der jeweiligen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung, zu materiellen oder formellen Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes und der Erforderlichkeit einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung führen bzw. hätten führen müssen:

Der Bebauungsplan kann / konnte nach § 10 (1) BauGB abschließend als Satzung beschlossen werden.



4 Städtebauliches Konzept

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche (Flst. 21/35) gliedert hinsichtlich der kleinräumlichen Zielsetzung und baulichen Struktur in drei Teilbereiche.



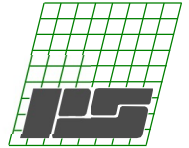
Abb.: Städtebauliches Konzept

M: info@herterconsulting.de | Schillerstrasse 18, Gernsheim HERTER CONSULTING

Neben dem vorhandenen Gebäudebestand im westlichen Grundstücksteil befindet sich im Norden, d.h. rechtsseitig des privaten Erschließungsweges ein im Mittel ca. 22 m breiter Geländestreifen, der sich für eine kompakte, wegeparallele Bebauung durch drei Doppelhäuser mit jeweils maximal zwei Vollgeschossen anbietet.

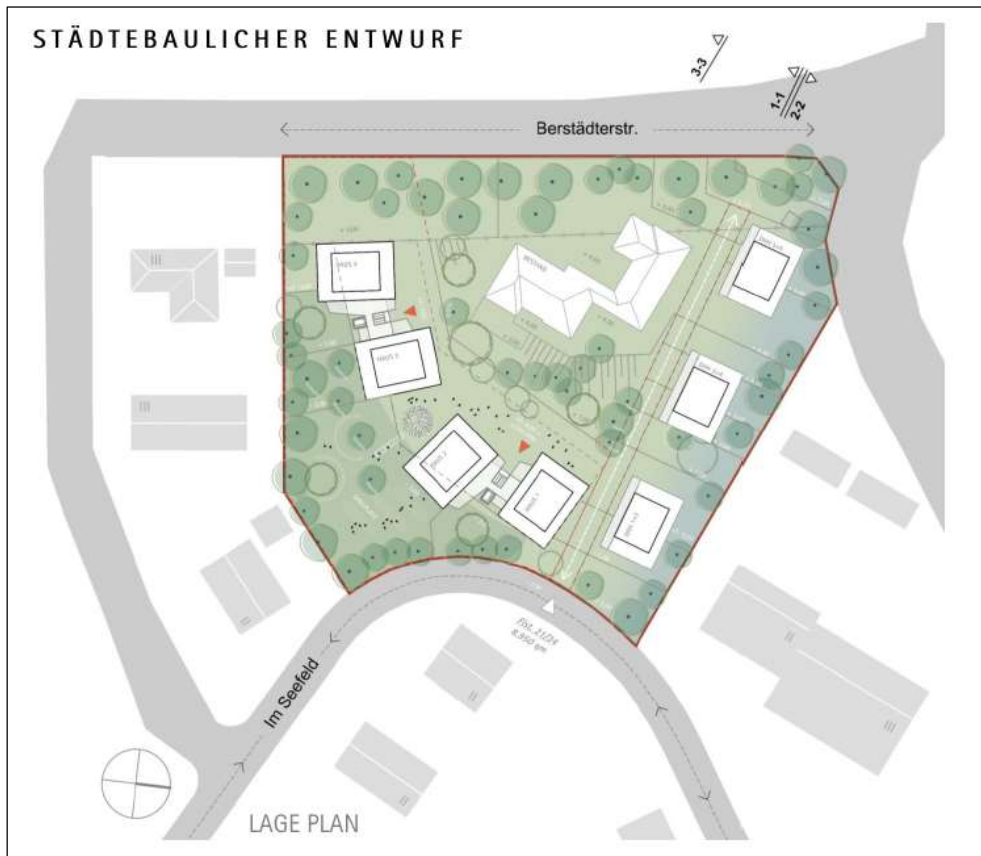
Südlich und südöstlich des bestehenden Gebäudekomplexes, in etwa im Bereich der vorhandenen Rasenfläche, sollen sich die vorhandene Geländetopographie aufgreifend, vier Einzelhäuser im Geschosswohnungsbau entstehen.

Dabei werden jeweils zwei Häuser durch einen zentralen Erschließungskern (Treppenhäuser, Fahrstuhl, technische Infrastruktur etc.), verbunden werden, der die beiderseitig angeordneten Wohnungen erschließt.



Mit einer möglichen Realisierung von zwei Vollgeschossen und zusätzlich jeweils einem Staffelgeschoss ergibt mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitte die Mögliche zur Realisierung von mindestens 20 Wohneinheiten.

Damit wird, in Abwägung mit den konkreten standörtlichen Rahmenbedingungen, ein sehr wesentlicher Beitrag geleistet zur Erlangung der regionalplanerisch angestrebten Siedlungsdichte.



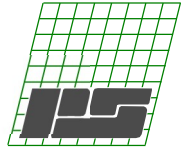
(ohne Maßstab)



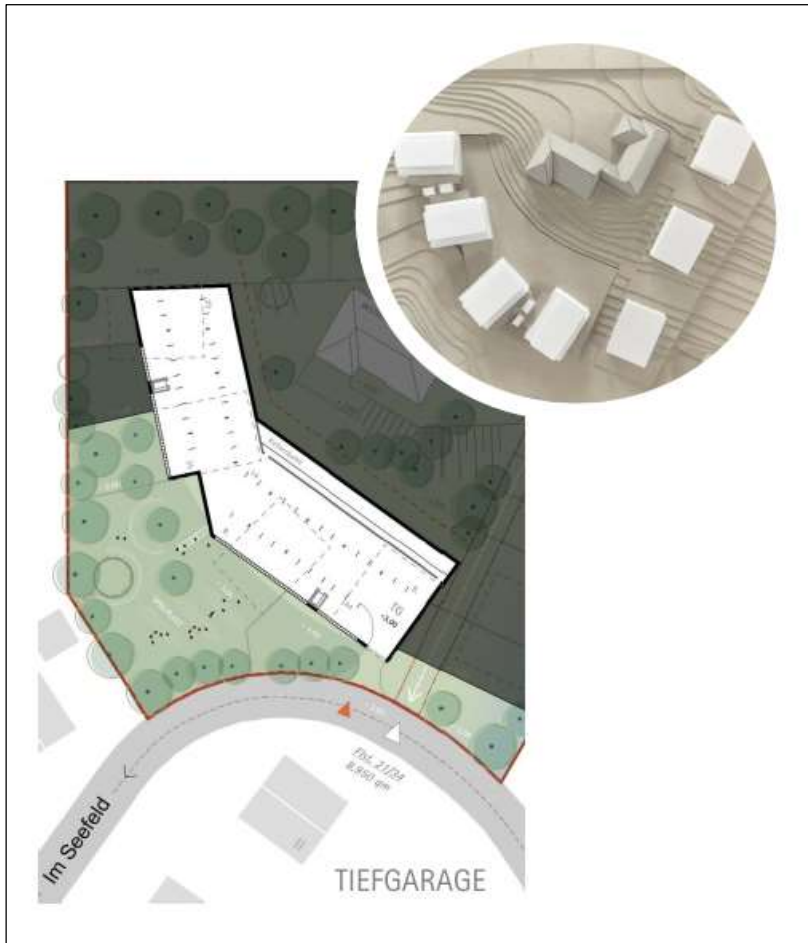
M: info@herterconsulting.de | Schillerstrasse 18, Gernsheim HERTER CONSULTING

Aufgrund der erheblichen Wohn- und Nutzfläche im bestehenden Gebäudekomplex (WA₂) ist auch hier, durch gezielte (späterhin zu konkretisierende Umbaumaßnahmen) eine Erhöhung der Anzahl an separat zu nutzenden Wohneinheiten vorgesehen.

Während in den Bereichen der Bestandsbebauung und der angedachten Doppelhausbebauung notwendige Stellplätze auf der (jeweiligen) Grundstücksfläche untergebracht bzw. nachgewiesen werden können, ist im Teilbereich des Geschosswohnungsbau (WA₃) die Errichtung einer Tiefgarage bzw. eines Parkdecks vorgesehen, das, die Geländetopographie nutzend nach Süden/ Südosten „offen“ bleibt und damit natürlich belüftet wird.



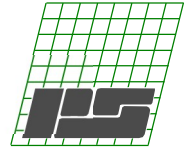
Dabei erfolgt die verkehrliche Erschließung des Parkdecks direkt von der Straße „Im Seefeld“; durch den zentralen Erschließekern sind die Wohnungen in den verschiedenen Geschossen direkt aus dem Parkdeck heraus erreichbar.



M: info@herterconsulting.de | Schillerstrasse 18, Gernsheim HERTER CONSULTING

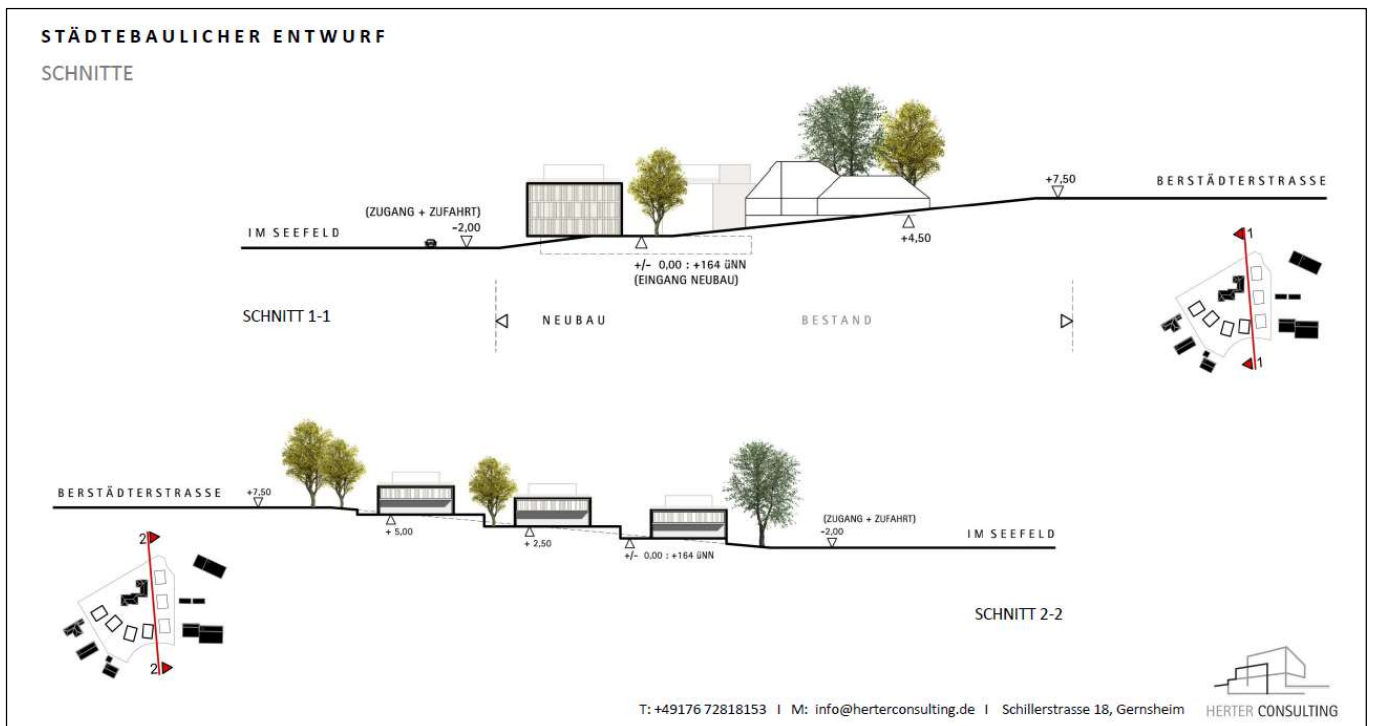
Neben der beabsichtigten Wohnraumschaffung in verschiedene Angebotssegmenten und verschiedenen Wohnungsgrößen, gleichwohl jedoch in einem konzeptionellen Zusammenhang (z.B. hinsichtlich der baulichen und ausstattungsmaßiger energetischen Qualitäten und zur Ver- und Entsorgung), besteht eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung in einer siedlungsstrukturellen und ortsbildverträglichen Einpassung in die Umgebungsbebauung am Westrand von Bad Salzhausen.

Mit der beabsichtigten Errichtung von maximal drei Doppelhäusern (oder „Dreispannern“) und vier Einzelhäusern im Geschosswohnungsbau ist dem ebenso Rechnung getragen wie mit der beabsichtigten (durch Festsetzung im Bebauungsplan als Maximum definierten, vgl. Pkt. 5.2) Höhenentwicklung der Gebäude.



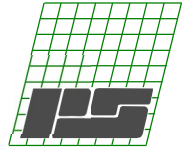
Die vorhandene Geländetopographie aufgreifend, bleiben die zur Errichtung vorgesehen Gebäude unter der Oberkante des Bestandsgebäudes und bilden auch gegenüber der jeweils benachbarten Grundstücksbauung keine Beeinträchtigung. Notwenige Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nach dem Bauordnungsrecht können ohne Weiteres eingehalten werden.

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand (der in größtmöglichen Umfang zu erhalten ist) stellt im Übrigen auch einen wesentlichen Beitrag für eine Integration in die städtebauliche Situation dar.



5 Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes werden, unter enger Orientierung an den konzeptionellen Zielformulierungen (s. Pkt. 4), in Abstimmung mit der Stadt Nidda sowie natürlich unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.



5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der verfolgten Zielsetzung erfolgt selbstredend die durchgängige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach § 4(2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

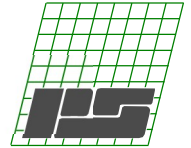
Da, wie angeführt, die Planung maßgeblich die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnraum verfolgt sowie auch aufgrund der umgebenden Nutzungen im Südwesten von Bad Salzhausen, soll/ muss die hier in Rede stehende Fläche auch konkret dem Wohnhaus- und Wohnungsbau vorbehalten werden. Die in § 4 (3) BauNVO benannten Ausnahmen werden daher **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes. Demgemäß sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen **unzulässig**.

Zur eindeutigen Klarstellung werden Stromtankstellen als Lagemöglichkeit für Elektrofahrzeuge von der Unzulässigkeit von Tankstellen ausdrücklich ausgenommen, Ladesäulen etc. sind damit ausdrücklich zulässig.

Die Differenzierung in die Teilbaugebiete WA₁ bis WA₃ spiegelt die Inhalte der zugrunde liegenden Bebauungskonzeption (s.o.) wider und ergibt sich durch unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im Wesentlichen bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ), die angeben, wie viele Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO zulässig sind.



Mit der grundsätzlichen Zielsetzung einer hohen Bedarfsdeckung und angesichts der angedachten Grundstücksgrößen erfolgt mit einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ und einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ eine Festsetzung, die sich am im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert als Obergrenze orientiert.

Im Bereich des WA_3 , wo, auch zur Erreichung der regionalplanerisch geforderten Siedlungsdichte, geländebedingt und gemäß dem städtebaulichen Konzept (s.o.) die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern (über einem Parkdeck) und damit die Errichtung einer zweigeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoss vorgesehen ist, erfolgt mit $GFZ = 0,85$ die Festsetzung einer geringfügig höheren Geschossflächenzahl. Damit sollen im Hinblick auf die spätere, konkrete Vorhabenplanung diesbezüglich ggfs. notwendige baulich-architektonische Spielräume erhalten werden.

Angesichts der, standörtlich begründet, sehr konkreten Festsetzung der überbaubaren Flächen („Baufelder“)(vgl. Pkt. 5.3) ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Falle einer Konkurrenz zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Grundflächenzahl grundsätzlich die engere Festsetzung gilt.

Im Hinblick auf die grundsätzliche Zielsetzung einer umfänglichen Wohnraumschaffung auf einem (wie vorsehend angeführt) eng definierten jeweiligen Gebäudestandort, werden gemäß Festsetzung die Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen und im WA_3 (->Geschosswohnungsbau) Nebenanlagen wie z.B. Loggien bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Entsprechendes gilt auch bezüglich der möglichen Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen.

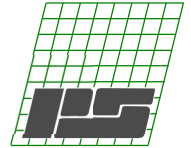
Analog dem zugrunde liegenden Konzept erfolgt eine differenzierte Festsetzung zur jeweiligen Höhenentwicklung:

Im Bereich der Bestandsgebäude (WA_2) und im Bereich mit der vorgesehenen Errichtung von Doppelhäusern oder „Dreispännern“ (WA_1) erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen, wodurch sich im WA_2 angesichts des in Richtung Westen deutlichen Geländeanstieges (über ca. 8 m) idealer Weise eine Staffelung der Höhenentwicklung ergibt.

Der formulierten Zielsetzung folgend „Kompromiss zwischen einer Flächeninanspruchnahme unter Erhaltung von Gehölzstrukturen und einer verträglichen Höhenentwicklung“ und die topographische Geländesituation nutzend, wird südlich und südöstlich des Bestandsgebäudes eine Gebäudeentwicklung im Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Dies auf einer (durch Baugrenzen) eindeutig definierten Gebäudegrundfläche (s. Pkt. 5.3).

Rd. 3 bis 5 m tiefer liegend als der bestehende Gebäudekomplex ist hier die Realisierung von (ebenefalls) zwei Vollgeschossen sowie die Errichtung eines jeweiligen Staffelgeschosses zulässig und definitiv vorgesehen.



Nach § 2 (4) der Hessischen Bauordnung (HBO) sind Vollgeschosse ...

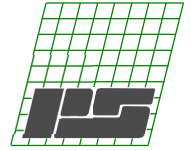
Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Da die Hessische Bauordnung bei der Vollgeschoss-Definition nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist es angesichts der faktischen und bauordnungsrechtlichen Situation (u.a. auch unter Berücksichtigung der südlich benachbarten Grundstücksbebauung) sinnvoll und notwendig durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante von baulichen Anlagen (OKmax.) eine maximal mögliche Höhenentwicklung der Gebäude von Gebäuden zu reglementieren.

Mit einer OKmax. = 9,5 m wird der maximale Rahmen für die konzipierte bauliche Entwicklung geschaffen. Ungeachtet der im Rahmen dessen möglichen Realisierung von Geschossen berücksichtigt die Konzeption die Zielsetzung, dass die künftigen Gebäude unterhalb der Bestandsgebäude verbleiben und auch für die südlich benachbart angrenzenden Baugrundstücke absolut keine Beeinträchtigung darstellen; dabei ist der Gehölzbestand an der südlichen Grundstücksgrenze, der weitestmöglich zu erhalten ist, mit zu berücksichtigen.



Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Oberkante baulicher Anlagen im WA₃ ist die Oberkante der Tiefgarage bzw. des Parkdecks als Oberkante-Rohfußboden für die Gebäude, der mit 164 m üB. NHN absolut definiert wird.



Die Oberkante des Parkdecks entspricht damit an seinem nördlichen/ nordwestlichen Rand mehr oder weniger der aktuellen Geländehöhe, während in Richtung Süden/ Südosten, die Gefällesituation aufgreifend, eine natürliche Belüftung des Parkdecks erfolgen kann (s. o.).

Im Bereich des WA₃ ist die Errichtung von Staffelgeschossen zur Wohnraumschaffung im Rahmen der vorstehend angeführten Zulässigkeiten beabsichtigt; zur Beurteilung der Funktion und der optisch wirksamen Höhenentwicklung von Gebäuden bedarf es einer konkreten Bestimmung der Begrifflichkeit, die auf bauordnungsrechtlicher Grundlage (§ 91 (1) 1 HBO) im Bebauungsplan erfolgt:

Gemäß der Festsetzung III 2.1 sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zumindest in Richtung Süden und Osten (d.h. im Bereich einer potenziellen Einsehbarkeit aus Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche) zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppelhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.

5.3 Baugrenzen, Bauweise, Gebäudetypen

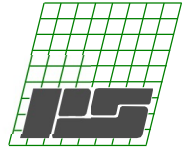
Zur Festlegung der Standörtlichkeit von Gebäuden, d.h. zur konkreten Umsetzung der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption (vgl. Pkt. 4) und städtebaulichen Zielvorstellung, werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen sehr konkret festgesetzt.

Damit wird der grundsätzlichen Zielsetzung Rechnung getragen, die verbleibenden Grün- und Freiflächen auch als solche dauerhaft zu erhalten, aber auch einen gewissen Spielraum für die bauliche Entwicklung beizubehalten.

Die bauliche Bestandsituation im WA₂ wird durch Festsetzung der überbaubaren Fläche (mit geringen Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung) grundsätzlich gesichert, eine Bauweise wird demgemäß nicht festgesetzt.

Im WA₁ wird die überbaubare Fläche (Baugrenze) konkret zur Errichtung von Doppelhäusern oder „Dreispannern“ festgesetzt: Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende Gebäude. Da (zur Erlangung der gewünschten Wohnungsdichte) auch Reihenhäuser zulässig sind, erfolgt hier keine Darstellung von Grundstücksgrenzen.

Auch im Bereich des WA₃ erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze) exakt gemäß dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept: Definiert wird (unterfangen durch ein natürlich belüftetes Parkdeck, s.u.) die Grundfläche von vier Einzelhäusern im Geschosswohnungsbau, wobei jeweils zwei Gebäude durch einen zentralen „Erschließungskern“ (Zugänge, Treppenhaus, technische Infrastruktur etc.) verbunden werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung von Baugrenzen. Vor diesem Hintergrund ist auch hier die Vorgabe einer Bauweise entbehrlich.



Zur Klarstellung der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung erfolgt die ergänzende Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für die Errichtung einer Tiefgarage/ eines Parkdecks zulässig sind.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind zulässig:

Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Einrichtungen und Anlagen zur Versickerung und/ oder oberflächlichen Ableitung von Regenwasser, Stellplätze sowie Nebenanlagen bis zu insgesamt max. 30 m³ umbauten Raum je Grundstück sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis max. 1,0 m bezogen auf das gegebene Geländeniveau zulässig. Damit werden u.a. auch stadtgestalterische Fehlentwicklungen durch hohe Geländeänderungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie durch überhohe Stützmauern ausgeschlossen.

Auf Anregung dem Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen wird die entsprechende Festsetzung II 1.5 dahingehend konkretisiert und ergänzt, dass Stellplätze, Nebenanlagen etc. im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO im Bereich der Bauverbotszone zur Berstädter Straße (K 195) unzulässig sind (vgl. auch Pkt. 5.5). Auf dies diesbezüglichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes wird zudem explizit hingewiesen.

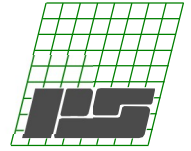
Auf die grundsätzliche Beachtlichkeit der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hess. Bauordnung) und des Nachbarrechtsgesetzes wird an dieser Stelle hingewiesen.

5.4 Flächen/ Flächenanteile für die soziale Wohnraumförderung

Dem allgemeinen Bedürfnis und der kommunalen Zielsetzung das Wohnraumangebot bedarfsgerecht zu entwickeln und durch eine Begrenzung der Mietentwicklung eine soziale Durchmischung der Ortsbevölkerung zu gewährleisten, wird vorliegend durch eine Verpflichtung zur Errichtung eines bestimmten Anteiles der Wohnungen/ der Wohnfläche für einkommensschwache Wohnraumsuchende Rechnung getragen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Nidda hat durch Beschlussfassung vom 13.09.2022 allgemeingültig bestimmt, dass bei zukünftigen Bebauungsplänen grundsätzlich die Möglichkeiten zu prüfen sind, ob Flächen ausgewiesen werden können, die die Anforderungen der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

Zur Umsetzung dessen erfolgt nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB die Festsetzung, wonach im Bereich des WA₃ (d.h. im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung und somit hier sinnvoll praktikabel) nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von *mindestens* 10 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.



Die Wohngebäude/ die Wohnfläche müssen/ muss mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden *können*. Eine Verpflichtung für den Vorhabenträger, Mittel der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen oder für die Stadt, diese bereitzustellen, ergibt sich aus der Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB nicht. Vielmehr ist auch die Errichtung von Wohngebäuden ohne eine Inanspruchnahme entsprechender Mittel zulässig, wenn sie die gebäudemäßigen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Im Hinblick auf die angestrebte Mietpreis- und Belegungsbindung bedarf es daher zudem einer Regelung in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, die die Bebauungsplanfestsetzung nach § 9 (1) 7 BauGB insofern flankieren muss.

Dabei unterliegt eine Festlegung im städtebaulichen Vertrag in jedem Fall dem Grundsatz der Angemessenheit, d.h. der Vorhabenträger darf durch die Verpflichtung zur Kostenbeteiligung wirtschaftlich nicht überfordert werden.

Unter Orientierung an der oben angeführten Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung wurde durch den Vorhabenträger der Verwaltung eine Berechnung vorlegt, wonach eine Sozialquote von deutlich mehr als 10 % bezogen auf die zulässige Geschossfläche im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung (WA₃) als nicht wirtschaftlich darstellbar dargelegt ist.

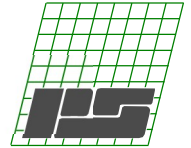
Bezogen auf die nach dem Bebauungsplan zulässiger Weise im Maximum zur realisierende Gesamtgeschossfläche ergibt sich eine „Sozialbindung“ für (je nach Zuschnitt) ca. 3 Wohnungen.

Die Konkretisierung der damit einhergehenden Verpflichtungen erfolgt, unter Mitberücksichtigung des hessischen Wohnraumfördergesetzes, in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Nidda und dem Vorhabenträger.

5.5 Verkehrsflächen

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung wird, zur Darlegung der äußeren Erschließung und Verkehrsanbindung (sowie auch um dem Bebauungsplan die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB zu verleihen) ein Abschnitt der kommunalen Erschließungsstraße „Im Seefeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und mit der gesamten Breite der Katasterparzelle (Flst. 21/22) nach § 9 (1) 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der geteert vorhandene Erschließungsweg auf der Grundstücksfläche wird mit der gegebenen Breite von 4,5 m als privater Erschließungsweg zur Festsetzung gebracht.



Die verkehrliche Zuwegung zu den geplanten Wohneinheiten im Bereich der WA₁ (Doppelhäuser) und im WA₂ (bestehender Gebäudekomplex) erfolgt ausschließlich über diesen Erschließungsweg. Notwendige Stellplätze können auf der jeweiligen Grundstücksfläche oder (alternativ) im Bereich der vorgesehenen Tiefgarage untergebracht werden.

Stellplätze für die späteren Wohnnutzer im Bereich des WA₃ (Geschosswohnungsbau) werden ausschließlich im Bereich des zu errichtenden Parkdecks nachgewiesen. Die Zuwegung hierzu erfolgt direkt von der öffentlichen Straße „Im Seefeld“, direkt neben der Anbindung des privaten Erschließungsweges.

Sonstige Grundstückszufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche werden durch die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet der Straßenabschnitt ganz im Südosten, wo, unter Nutzung der vorhandenen Maueröffnung (Gartentor) eine Zufahrtmöglichkeit zu den, den Gebäuden südlich vorgelagerten Grün- und Freiflächen zumindest nicht ausgeschlossen wird. Auch für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge kann dies eine optionale Zuwegung darstellen.

Die Bauverbotszone nach § 23 Hess. Straßengesetz ist /wird mit einem Abstand von 15 m zum befestigten Fahrbahnrand exakt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1972 übernommen und bleibt insofern unverändert; der Gebäudebestand ist unter Berücksichtigung dessen entstanden.

Gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

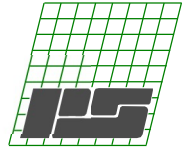
Wie angeführt, gelten diese Maßgaben für den Bereiche der festgesetzten 15 m Bauverbotszone.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

Der Fachdienst 4.5, Bauordnung, beim Wetteraukreis weist darauf hin, dass es, überlagernd mit dem festgesetzten privaten Erschließungsweg (s.o.) der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bedarf. Dies, da späterhin mit Grundstücksteilungen zu rechnen ist.

Der Anregung entsprechend wird die private Erschließungsfläche überlagernd als eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche nach § 9 (1) 21 BauGB zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern, den Eigentümern und sonstigen Nutzungsberechtigten festgesetzt.

Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung nach Nr. 21 nicht aus sich heraus wirkt



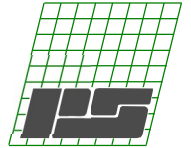
und selbst noch keine bestimmten Nutzungsansprüche gegenüber dem Eigentümer begründet. Es bedarf daher einer dinglichen Sicherung des Rechts durch z.B. Eintragung einer Baulast.

5.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen wurde unter 5.3 und 5.5 eingegangen. In den Plangebietsteilen WA₁ und WA₂ sind die notwendigen Stellplatzflächen regelmäßig auf der /den privaten Grundstücksfläche(n) sowie optional im Bereich der Tiergarage nachzuweisen. Im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden für Miet- und Eigentumswohnungen im Bereich des WA₃ sind Stellplätze für die entsprechenden Nutzungsberechtigten an zentraler Stelle vorzusehen. Es ist daher, die Grundstückstopographie nutzend, die Errichtung einer Tiefgarage bzw. eines in Richtung Süden/ Südosten offenen, d.h. natürlich belüfteten Parkdecks mit voraussichtlich bis zu 40 Einstellplätzen beabsichtigt und im Bebauungsplan nach § 9 (1) 22 BauGB festgesetzt. Über den zentralen Erschließungskern sind die Wohnungen der vier Einzelgebäuden aus dem Parkdeck direkt zu erreichen. Die Herstellungspflicht der Stellplätze ergibt sich dabei aus den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung sowie der städtischen Stellplatzsatzung und stellt eine unmittelbare Zulässigkeitsvoraussetzung für das/ die Bauvorhaben dar. Bei der Parkplatzfläche (Parkdeck) handelt es sich um eine private Anlage, die für die Bewohner und sonstigen Nutzungsberechtigten des/der jeweilig vorgesehenen Gebäude(s) (hier der Gebäude im Bereich des WA₃) notwendigerweise zur Verfügung gestellt werden muss und insofern der Hauptnutzung bzw. diesem Personenkreis zuzuordnen ist. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Nidda wird ausdrücklich hingewiesen.

5.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Eingriffsminimierende Maßnahmen

Das Plangebiet zeichnet sich als parkähnlich gestaltete Grundstücksfläche mit einzelnen, auch nicht-heimischen Laub- und Nadelbäumen aus. Grundsätzliche konzeptionelle Zielsetzung ist folgerichtig, in Abwägung mit der städtebaulich sinnvollen Innenbereichsverdichtung (u.a. unter Berücksichtigung der regionalplanerisch vorgegebenen Dichtewerte), die Beibehaltung maßgeblicher Gehölze/ Gehölzstrukturen sowie, nach Abschluss der Baumaßnahme(n), die „Wiederherstellung“ einer insgesamt stark durchgrünter Grundstücksfläche.



aus: geoportal-hessen.de
(ohne Maßstab)

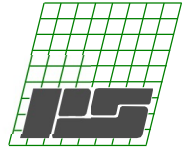
Demgemäß wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein 10 m breiter Geländestreifen über die gesamte Nord-Süd-Erstreckung nach § 9 (1) 25) BauGB als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Festsetzung gebracht.

Zur Beibehaltung der Grundstückseingrünung entlang der Berstädter Straße, aus stadtgesterischen - und natürlich ökologischen Gründen ist die Fläche dauerhaft als geschlossene Gehölzstruktur zu erhalten und zu sichern. Ohne ansonsten weitergehend festgesetzte Maßnahmen bedeutet dies ggf. auch Ersatzpflanzungen im Falle von abgehenden Bäumen.

Die Verkehrssicherungspflichten bezüglich den westlichen Verkehrsflächen und den östlichen Wohngrundstücken sind grundsätzlich zu beachten.

Darüber hinaus werden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt, während einige (gleichwohl erhaltenswerte Bäume) nicht entsprechend festgesetzt werden, um eine hinreichende Baufreiheit und somit eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Bebauungspaninhalte zu gewährleisten.

Gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung III 2.5 sind gleichwohl die nicht bebaubaren Grundstücksflächen (laut Grundflächenzahl incl. Überschreitungsmöglichkeit) als Garten- und Grünflächen



zu gestalten, wobei vorhandene Bäume und Gehölze weitestmöglich zu erhalten sind !

Zudem ist je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laubbaum gemäß der angeführten Artenlisten (als Empfehlung) zu pflanzen, wobei die jeweils vorhandenen Bäume angerechnet werden. Dies unterstreicht die grundsätzliche Zielsetzung, wonach vorhandene Bäume und Gehölze in weitestmöglichem Umfang zu erhalten sind.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan zahlreiche Maßnahmen zur Festsetzung gebracht, die einen jeweiligen Beitrag zur Minimierung der Eingriffswirkungen auf insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Natur- und Artenschutz sowie Klima leisten:

- Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, sind gemäß Festsetzung PKW-Stellplätze, private Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und sonstig geeigneten Nebenflächen (z.B. Mülltonnenstellflächen) in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Auf die wasserrechtliche Festsetzung zur Sammlung und der weitgehenden Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen sowie zur Nutzung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken (was eine sehr wichtige Maßnahme zur Minimierung der Eingriffswirkungen in den Wasserhaushalt darstellt) wird unter Pkt. 5.10 eingegangen.

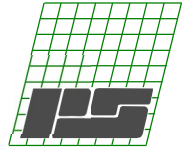
- Gleichsam aus Gründen der Niederschlagswasserrückhaltung sowie aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen erfolgt die verbindliche Festsetzung zur vollflächigen Begrünung aller Flachdächer und flach geneigten Dächer. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit kann bei Garagen und Nebenanlagen hiervon abgesehen werden.

- Zur Verringerung von Beeinträchtigungen von insbesondere nachtaktiven Insekten und Fledermäusen (aber z.B. auch aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft) werden detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Freiflächenbeleuchtung formuliert.

- Die auf der Grundlage des Bauordnungsrechtes (HBO) festgesetzte Begrünung der Grundstücksfreiflächen (s.o.) dient einer intensiven Gebietsdurchgrünung, einer kleinklimatischen Verbesserung und einem attraktiven Wohnumfeld.

Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie auch von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich abzulehnen und unzulässig.

Obgleich die Satzung der Stadt Nidda über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten seit dem April 2023 in Kraft ist und (gemäß der entsprechenden Verweisung im Bebauungsplan) auch für das hier in Rede stehende Plangebiet gilt bzw. ergänzend zu beachten ist, wird (obgleich in der Satzung entsprechend verankert ist) die Unzulässigkeit von sog. Steingärten auch im Bebauungsplan wortgleich angeführt und festgesetzt.



- Wie angeführt, besteht eine wesentliche, konzeptionelle Zielsetzung darin, den vorhandenen Baumbestand in größtmöglichem Umfang zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind während der Baumaßnahme betroffene bzw. angrenzende Bäume und Gehölze im Kronen- und Wurzelbereich entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen.

Um die ausreichende Berücksichtigung der vorgenannten Maßgabe sowie auch, um die Belange des Artenschutzes während der Bauarbeiten zu gewährleisten, wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.

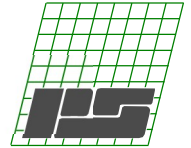
Die ökologische Baubegleitung koordiniert, kontrolliert und überwacht alle festgesetzten sowie alle in öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen erwähnten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie deren Entwicklung und Fertigstellung. Die ökologische Baubegleitung hat die ausführenden Firmen und Personen einzuweisen. Zudem dokumentiert sie die durchgeführten Maßnahmen schriftlich und als Fotodokumentation und legt die Dokumentation der Stadt Nidda vor

- Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzw. die Betroffenheit geschützter Arten werden gemäß den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan angeführt (vgl. Pkt. 6.1).

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung)

Neben der grundsätzlichen Wahrung der städtebaulichen Struktur („Körnung“) am südwestlichen Rand von Bad Salzhausen werden, mit der Zielsetzung ein harmonisches Gesamtbild des Quartiers zu erreichen bzw. um stadtgestalterische Fehlentwicklungen auszuschließen, auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wie unter Pkt. 5.2 angeführt, ist zumindest im Teilbereich des WA₃ die Errichtung von Staffelgeschossen zur Wohnraumschaffung gewollt; zur Beurteilung der Funktion und der optisch wirksamen Höhenentwicklung von Gebäuden bedarf es einer konkreten Bestimmung der Begrifflichkeit, die auf der Grundlage des § 91 (1) 1 HBO im Bebauungsplan erfolgt: Demgemäß sind Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zumindest auf den Gebäude-seiten Richtung Süden und Osten (vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar) zurück zu setzen. Dies gilt nicht bei Doppel-/ Reihenhäusern für die jeweilige Trennwand auf der Grundstücksgrenze.
- Doppel- und Reihenhäuser (WA₂) sind mit gleicher Firsthöhe und Dachneigung einheitlich



auszuführen.

- Für die Farbgestaltung der Außenwandflächen sind ausschließlich helle Farben im Spektrum warmer Erdtöne (Naturfarben) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Mauerwerk und Holz. Fassaden mit Zementfaserplatten und Platten aus künstlichen Materialien (Kunststoff), Fliesen und Metallverkleidungen sowie glasierte, glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Anpflanzungen (Sträucher, Hecken), Müllbehälter-schränke/-boxen, Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Die Höhe der Abschirmung entspricht der Höhe des höchsten Abfallsammelbehälters.
- Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einfriedungen wird auf die diesbezüglichen Bestimmungen der *Satzung über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten der Stadt Nidda* (April 2023) verwiesen, die entsprechend zu beachten sind.

Auf die verbindlich vorgeschriebene Begrünung der Grundstücksfreiflächen unter Erhaltung von Bäumen/Gehölzen in weitestmöglichem Umfang wurde Pkt. 5.8 eingegangen.

5.10 Wasserrechtliche Festsetzungen

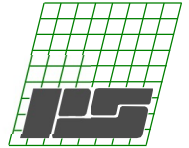
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 3 und 4 des hessischen Wassergesetzes (HWG) werden wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Neubildung von Grundwasser und dessen Verfügbarkeit sind im Wesentlichen abhängig von den Niederschlagsmengen vorausgehender Jahre. Findet (wie in den letzten Jahren) eine Neubildung von Grundwasser nicht in einem ausreichenden Umfang statt, so hat dies Auswirkungen auf die bislang gewohnte, vollumfängliche und uneingeschränkte Bezugsmöglichkeit von Trinkwasser.

Vor diesem Hintergrund soll anfallendes Regenwasser lokal aufgenommen und gespeichert werden, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Neben einer Reduktion des Trinkwasserbedarfes durch eine Brauchwassernutzung sollen auch Überflutungen bei Starkregenereignissen vermieden, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Gehölzen und sonstiger Vegetation gefördert werden.

Neben dem Aspekt „Grundwasserschutz / Schutz des Grundwasserdargebotes“ stellt die Entlastungsfunktion im Hinblick auf die Ortskanalisation gleichsam eine wesentliche Zielsetzung der wasserrechtlichen Festsetzung dar:

Im Rahmen der Bebauungsplanung soll, soweit möglich, dementsprechend Sorge getragen werden.



Gemäß der wasserrechtlichen Festsetzung im Bebauungsplan (Fassung zur Satzung, 10/2023) (Fests. III 3) ist daher, *das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in Retentionszisternen, unterirdischen Speicherboxen oder offen, naturnah gestalteten Erdbecken zu sammeln und zurückzuhalten sowie entsprechend des Bedarfs als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

*Das Fassungsvermögen der Anlagen ist so zu dimensionieren, dass für die weitere Niederschlagswasserableitung bei einem zweijährigen Regenereignis je Baugrundstück eine maximale Drosselabflussmenge von 3 l/s*ha nicht überschritten wird.*

Diese Festsetzung soll/ wird gemäß Beschlussfassung zukünftig in allen Bebauungsplänen der Stadt Nidda entsprechend verankert werden.

Die notwendige Nachweisführung erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

Damit werden die Bestimmungen des Wasserrechtes im Bebauungsplan umgesetzt und konkretisiert; auf die Bestimmungen des Wasserrechtes wird im Bebauungsplan ergänzend hingewiesen:

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

Nach § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetztes (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

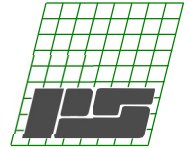
6 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

6.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

Umweltprüfung / Umweltfachbeitrag

nach § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die dort angeführten Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - **wie im vorliegenden Fall** - vorrangig bestands-



sichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Der Gesetzgeber geht in diesen Fällen davon aus, dass für die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kein Bedarf besteht, da von vornherein keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Wie ausgeführt ist die seit langem bestehende wohnbauliche Grundstücknutzung im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung als Bestandteil des Siedlungsbereiches im Westen von Bad Salzhausen und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.

Zudem liegt das in Rede stehende Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seefeld“ aus dem Jahr 1972

Der Bebauungsplan verfolgt gezielt eine ergänzende und somit verdichtende bauliche Inanspruchnahme der derzeit lediglich zu einem geringen Anteil bebauten Grundstücksfläche.

Die nunmehr vorbereitete wohnbaulichen Entwicklung entspricht somit exakt der gesetzgeberischen Intention und Zielsetzung des § 13a BauGB.

In formaler Hinsicht ergibt sich die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung durch die Bestimmung des § 13a (2) Nr. 1 bzw. des § 13 (3) S. 1 BauGB. Demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Nach den Prämissen und Bestimmungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind gleichwohl die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Demgemäß erfolgt die Erstellung eines Umweltfachbeitrages, der sich mit den betroffenen Schutzgütern und den zu erwartenden Umweltauswirkungen auseinandersetzt.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden nach intensiven faunistischen Kartierarbeiten im beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (s.u.) abgearbeitet.

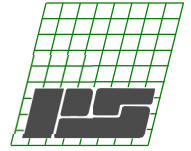
Auf die Ausführungen im beigefügten Umweltfachbeitrag sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird explizit hingewiesen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die in Rede stehende Grundstücksfläche wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aus 1972 überplant.

Vor diesem Hintergrund, aufgrund der Lagesituation des Grundstückes und sowie den festgesetzten eingriffsminimierenden Festsetzungen (s.o.), ergeben sich mit der Überplanung des hier in Rede



stehenden Teilbereiches keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes, die über die Standörtliche der künftigen Gebäude hinausgehen.

Insofern, sowie insbesondere auch unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 4 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ergibt sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan kein Kompensationserfordernis.

Auf die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Erhaltung, Eingriffsminimierung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird hingewiesen.

Biotop- und Artenschutz

Geschützte oder besonders wertgebende Biotopflächen/ -strukturen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet weist unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und Habitatausstattung (insbes. der vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen) Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Es erfolgte daher im Sommer 2022 eine umfangreiche faunistische Kartierung.

Es ist zu prüfen, ob wildlebende Vogelarten oder sonstige Arten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, durch die vorliegende Planung betroffen sind.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach den Bestimmungen des 44 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist auszuschließen.

Im Ergebnis der Erfassung² wurden bezüglich der Avifauna keine streng geschützten Arten (BArtSchV) oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt.

Durch akustische Erfassung konnten sieben, allerdings häufig anzutreffende sowie synanthrope Fledermausarten nachgewiesen werden.

Reptilien konnten im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden.

Auf Basis dieser Ergebnisse erfolgte die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Fachbehörde vorgelegt wurde.

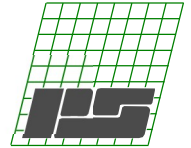
Der Fachbeitrag war zudem Bestandteil der öffentlich auszulegenden Planungsunterlagen.

Insgesamt stehen aus fachgutachterlicher Sicht der Planung unter Berücksichtigung von vorgeschlagenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht nicht.

Zum Ausgleich der Lebensraumbeeinträchtigungen sind (im Sinne von CEF-Maßnahmen) mindestens zwei Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse und vier Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse anzubringen.

² PlanÖ, Dr. R. Kristen, Biebertal, 08/2022 – Ergebnisse der faunistischen Erfassungen „Im Seefeld“



Darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen bezüglich Fledermäusen und der Avifauna formuliert.

Auf die einzusetzende ökologische Baubegleitung, die u.a. auch die vorgenannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu prüfen hat, wurde unter Pkt. 5.8 eingegangen.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage wird ausdrücklich hingewiesen.

6.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Unter Orientierung am Erlass „Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung“ bzw. der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung werden die wasserwirtschaftlichen Belange wie folgt behandelt:

Wasserversorgung

Mit den Versorgungsmedien im Bereich der Straße „Im Seefeld“ ist das Grundstück (Flurstück 21/34) an das örtliche Versorgungsnetz angebunden. Nach dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass der Trinkwasserbedarf grundsätzlich über das örtliche Versorgungsnetz gedeckt und eine ausreichende Löschwasserversorgung zeitnah sichergestellt werden kann.

Netzbetreiber ist die Stadt Nidda.

Die Stadt Nidda plant die Sanierung der Straße und Wasserleitung im Bereich der „Liebigstraße“, Villenstraße“ und partiell auch „Im Seefeld“, um die Löschwasserproblematik zu lösen. Die Ausführung ist im Zeitraum von 2024 bis ca. 2026 geplant. Für das „Baugebiet West“ in unmittelbarer Nähe wurde bereits eine Hydrantenberechnung nach den Sanierungsmaßnahmen aufgestellt. Die Berechnung zeigt, dass nach Beendigung der Baumaßnahmen die geforderten Löschwassermengen erreicht werden.

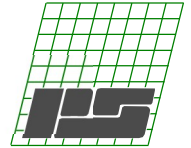
Die Bedarfsermittlung und der Deckungsnachweis erfolgen im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie dem Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

Abwasserbeseitigung

Die Erschließung/ Entwässerung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich im Trennsystem.

Dafür muss das Schmutzwasser an die örtliche Mischwasserkanalisation des Zweckverbandes Oberhessische Versorgungsbetriebe (ZOV) angeschlossen werden. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Ortskanalisation zur Verbandkläranlage in Nidda.

Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Oberhessische Versor-



gungsbetriebe vom 28.05.2014 (u.a. Anschluss- und Benutzungszwang) wird im Bebauungsplan explizit hingewiesen

Gemäß der ZOV (Schreiben vom 01.09.2023) ist die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den öffentlichen Mischwasserkanal nicht möglich, da die vorhandene Kanalisation dafür nicht dimensioniert ist. Die Erstellung einer detaillierten Entwässerungsplanung für das in Rede stehende Plangebiet, die mit dem ZOV abzustimmen ist, ist notwendig.

Niederschlagswasser, Schutz der Grundwasserneubildungsrate

Wie angeführt sind zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser, gemäß Festsetzung die PKW-Stellplätze und sonstige Nebenflächen in wasserdurchlässiger Art und Weise zu befestigen. Dies steht unter dem Vorbehalt, dass keine Sicherheits- oder sonstigen Aspekte entgegenstehen.

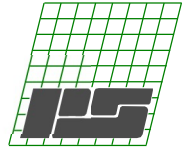
Gemäß der im Bebauungsplan verankerten wasserrechtlichen Festsetzung (vgl. Pkt. 5.10) ist Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden; durch die Rückhaltung auf den Privatgrundtücken ergibt sich eine maßgebliche Entlastung des Kanalsystems.

Damit erfolgt eine Konkretisierung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hess. Wassergesetzes (HWG) (s.o.).

Darüber hinaus anfallendes, d.h nicht verwertbares Niederschlagswasser der privaten Grundstücks- und Erschließungsflächen ist über einen (neuen) Regenwasserkanal einem öffentlichen Regenrückhaltebecken oder einer geeigneten Vorflut zuzuführen. Ob eine Abführung von Niederschlagswasser im Zuge und im funktionalen Zusammenhang mit der unweit vorgesehen Erschließung des „Wohngebietes West“ technisch und rechtlich möglich ist, ist zu prüfen.

Dies auch, da durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, fachgutachterlich nachgewiesen wurde (Fachstellungnahmen vom 15.09. und 02.10.2023), dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone nicht möglich ist.

Sofern eine Abführung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, sind im Rahmen der Erschließungs- und Vorhabenplanung weitere Maßnahmen zur Rückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser auf der Grundstücksfläche bzw. den Grundstücksflächen anzudenken und vorzunehmen.



Oberflächengewässer, Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine offenen Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone C und III B des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen. Die Verbote und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 06.10.1992 (StAnz.: 45/1992 S. 2836 ff) sind zu befolgen.

Um sicherzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungsinhalten unter Beachtung der Belange des Heilquellenschutzgebietes insgesamt anwendbar und umsetzbar ist, wurden je eine fachtechnische Stellungnahme zu der Frage nach der Eignung des Untergrundes für eine Versickerung von Niederschlagswasser und zu der Frage eines möglichen Einflusses der geplanten Baumaßnahme auf die Qualität des Grundwassers im Untergrund und auf die Strömungsrichtung etc. vorgelegt (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden, vom 15.09. und 02.10.2023).

Die maximale Erkundungstiefe beträgt am Projektstandort 11 m. Bis in diese Tiefe wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.

Im Ergebnis der Erkundung wird (im Hinblick auf die Vorgaben der Schutzverordnung zum Heilquellenschutzgebiet) dargelegt, dass in Folge der Realisierung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben, ein nachteiliger Einfluss auf die Qualität des Grundwassers, aber auch allgemein auf dessen Fließrichtung, aus fachgutachterlicher Sicht auszuschließen ist.

Es wird zudem nachgewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone nicht möglich ist (s.o.).

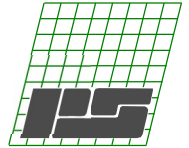
Gemäß diesbezüglicher Vorabstimmung mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz beim Wetterauskreis wurde seitens der Fachbehörde mitgeteilt (E-Mail vom 18.10.2023), dass die vorgelegten fachgutachterlichen Stellungnahmen hinsichtlich des Bebauungsplanes eindeutig und ausreichend sind.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes der OVAG, Wasserwerke Nidda-Kohden, Orbes, Rainrod

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 19/1987 S. 1112 ff) sind zu beachten.

6.3 Vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten

Mit der baulichen Verdichtung einer seit langer Zeit genutzten, anthropogen überprägten privaten Grundstücksfläche ergibt sich mittelbar ein positiver Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz im Hinblick auf die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes geben die Leitfäden „Bodenschutz in der

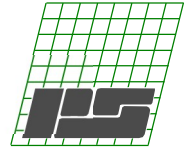


Umweltprüfung nach BauGB“ (Fassung 2014) „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Hessen, HMULV, Fassung 2011) und „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (Arbeitshilfe, Wiesbaden, 2018, ergänzt 2019) Hilfestellung bezüglich Beurteilungskriterien und Möglichkeiten der Eingriffsminderung.

Nachfolgend sind Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz angeführt, die als Hinweise für die Planungsebene der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung vom Bauherrn/ Vorhabenträger grundsätzlich zu beachten sind:

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Bauausführung (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB),
- Sachgerechter Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIB 19731)
- Bei der Bauausführung ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf weitere, in den vorgenannten Leitfäden aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen hingewiesen, die gleichsam im Zuge der Erschließungs- und Vorhabenplanung berücksichtigt werden sollen:
 - Ausgeglichene Erdmassenbilanz, d.h. nach Möglichkeit Vermeidung externer Deponierung,
 - Oberbodenabtrag von in der Bauphase stark beanspruchten Flächen (z.B. temporäre Fahr- und Lagerflächen),
 - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung des Oberbodens (normalerweise im Baugebiet und nicht auf Landwirtschaftsflächen),
 - Fachgerechte Behandlung und Verwertung auch des sonstigen Erdaushubs (Unterboden, Gestein),
 - Vorgaben zu Art und Qualität eventuell notwendiger Verfüllmaterialien,
 - Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden (falls zutreffend),
 - Ausweisung von Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter oder dafür vorgesehener Böden,
 - Vermeidung des Befahrens von Böden bei nasser Witterung (erhöhte Verdichtungsneigung),
 - Auszäunung von für Bebauung und Baustellenbetrieb nicht benötigten Bodenflächen,
 - Vermeidung von Bodenkontamination im Zuge der Bauarbeiten,
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens (Verdichtungen möglichst im Vorfeld vermeiden, da nicht immer reversibel),
 - Wiederherstellung einer gut durchwurzelbaren Bodenschicht wo möglich.
 - Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Minimierung von Versiegelungen.

Für die Bauherren ist das Infoblatt „Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende“ des Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten.



Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind dem Vorhabenträger und der Stadt Nidda nicht bekannt.

6.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen bzw. demgemäß hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete (etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet liegt (getrennt durch einen mind. 15 m breiten, geschlossenen Gehölzbestand) unmittelbar östlich der sehr wenig befahrenen Berstädter Straße (K 195) und ist bislang als Bestandteil eines reinen Wohngebietes rechtskräftig festgesetzt.

Mit der nunmehr vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kann im Kontext mit den im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Verkehrsanlagen dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im Grundsatz entsprochen und zu einer theoretischen Konfliktminimierung beigetragen werden.

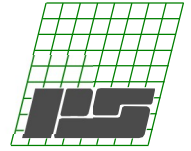
Auch den Planungsprämisse des § 1 (6) Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] zu berücksichtigen sind, ist damit Rechnung getragen.

6.5 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im BauGB angeführt. Kommunen wurde die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach dem § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne „den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern:

Gemäß § 1 (6) Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Zum 01.11.2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das mit einem detaillierten



Regelwerk jeden Gebäudeeigentümer zu einem „möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb“ verpflichtet (§ 1 (1) GEG).

Vor dem Hintergrund dessen sowie sonstiger einschlägiger fachrechtlicher Bestimmungen und, da für die Entwicklung des Gebietes insgesamt ein integriertes Gesamtenergiekonzept (noch) nicht vorliegt, sind hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben im Bebauungsplan festzusetzen; es wird auf die einschlägigen fachrechtlichen Bestimmungen und Regelungen (die fortlaufend weiterentwickelt werden) verwiesen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan wird nicht beeinträchtigt, eine entsprechende Nutzung wird vielmehr ausdrücklich empfohlen.

6.6 Denkmalschutz, Bodendenkmäler

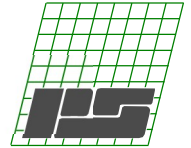
Im direkten Umfeld des Plangebietes sind jungsteinzeitliche Siedlungen gekannt, die in das Grundstück reichen können. Gemäß Vorabstimmung mit der Kreisarchäologie (Juli 2022) werden die Belange der archäologischen Denkmalpflege im weiteren Bauleitplanverfahren geregelt.

Grundsätzlich steht einer Bebauung aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege nichts im Wege.

Vor diesem Hintergrund werden, auf Anregung der archäologischen Denkmalpflege beim Wetteraukreis (Stellungnahme vom 04.09.2023) im Bebauungsplan die folgenden Hinweise und Maßgaben verankert:

Da im direkten Umfeld des Bebauungsplanes vorgeschichtliche Siedlungsreste (eine jungsteinzeitliche Siedlung) bekannt sind, ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege mit folgender Maßgabe erforderlich:

1. Wenn bei Erdarbeiten (in o.g. Bereich) Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege beim Wetteraukreis unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises oder das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung (durch die Fachbehörde) ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des



Mutterbodens im abzusprechenden Baufensters mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Beobachtung und ggfs. die Bergung einzelner Funde wird (durch die Fachbehörde) kostenfrei vorgenommen, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste der vorgeschichtlichen Siedlungen oder Gräber auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

6.7 Entwässerungsstollen, Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten

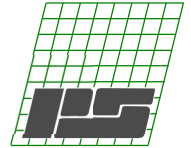
Durch den Geltungsbereich verläuft ein Entwässerungsstollen der ehemaligen Braunkohlegrube „Salzhäuser Bergwerk“. Im Verfahren zur Aufstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Seefeld“ wurde 1968/69 durch die Fachbehörde ein Sicherheitsstreifen festgelegt, der von einer Bebauung freigehalten werden sollte.

Gemäß Abstimmungen mit der Dezernat Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt und dem zuständigen Markscheider im Zuge der nunmehr in Rede stehenden Planung (März 2022), besteht für den Bebauungsplan keine Notwendigkeit für diesbezüglich weitergehende Festsetzungen und die vormalige Empfehlung an dieser Stelle nicht zu bauen ist nicht bindend.

In Konkretisierung der bisherigen Informationen führt das Dez. IV/WI 44 beim Regierungspräsidium Darmstadt in der Stellungnahme vom 07.09.2023 folgendes aus:

„Das Plangebiet wird von einem Entwässerungsstollen des ehemaligen „Salzhäuser Bergwerks“ unterfahren. Bereits im Frühstadium der Planung fanden hierzu Gespräche mit der Bergaufsicht statt, aus denen die jetzt in der Begründung (Kap. 6.7) enthaltenen Informationen resultieren. Auch aufgrund der jetzt vorliegenden konkreteren Unterlagen ergeben sich jedoch Änderungen /Ergänzungen:

- In einem Fachbeitrag von 1931 heißt es: „Das alte Salzhäuser Braunkohlebergwerk, das der Hessische Staat seit 1811 erschlossen hatte, war schon sehr früh durch Anlage eines 600 m langen Wasserstollens entwässert worden. ... Über dem Stollen waren 2 oder 3 Lichtlöcher vorhanden gewesen, die seitlangem geschlossen und bei Einstellung der letzten Betriebsperiode 1927 mit Eisenbetonplatten abgedeckt worden waren.“ Wie sich der heutige Zustand darstellt, ist der Bergaufsicht nicht bekannt. Ich rate daher sowie aufgrund der ungenauen Angaben zur Lage des Stollens und der Lichtschächte weiterhin davon ab, den im ursprünglichen Bebauungsplan eingezeichneten Sicherheitsstreifen zu bebauen.
- Unseren Unterlagen und auch dem Ursprungs-Bebauungsplan zufolge befindet sich im Bereich der nordöstlichsten der geplanten Häuser einer der genannten Lichtschächte. Eine Aufsuchung und Sicherung des Stollens und der Schächte halte ich für unbedingt erforderlich, wenn darauf Gebäude errichtet werden sollen.
- In welcher Form Schutzmaßnahmen, z.B. stahlbewerte Bodenplatten, für die Gebäude notwendig sind, muss ein Baugrundgutachten beurteilen.



- Dass im Plangebiet ein Stollen und Lichtschächte vorhanden sind, die nicht exakt lokalisiert werden können, sollte ebenso als Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden wie die Aufforderung, bei Ausschachtungsarbeiten auf jeden Fall mit großer Vorsicht vorzugehen und beim Vorhandensein von Anzeichen alten Bergbaus die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und Bauaufsichtsbehörde zu treffen.“

Die vorstehenden Ausführungen und Maßgaben sind im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung auf der privaten Grundstücksfläche umfassend zu beachten und zu berücksichtigen !

7 Bodenordnung

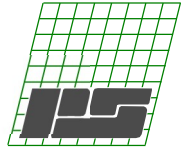
Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die in Rede stehende Grundstücksfläche steht in privatem Eigentum.

Die Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen erfolgt vollständig in privater Trägerschaft. Eine Umsetzbarkeit der Bebauungsplaninhalte ist sichergestellt.

8 Flächenbilanz

Flächenbilanz - "Im Seefeld" 31.01.2023			
	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
WA 1	576	1.356,1	1.932,1
WA2	541	1.486,8	2.027,8
WA3	1.038,8	1.675,6	2.714,4
Tiefgarage (exklusive überbare Flächen !)			752,3
Privater Erschließungsweg			375,8
Fläche zum Erhalt der Gehölzstrukturen			1.131,7
Straßenverkehrsfläche („Im Seefeld“)			708,1
GESAMT- Geltungsbereich			9.642,2

(digitale Flächenermittlung auf Grundlage des Bebauungsplanes
in der Fassung des Entwurfes (01 / 2023), M = 1:500)



Nidda, im Januar und Juni 2023
sowie Oktober 2023

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Nidda

Anlagen:

- Umweltfachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*PlanÖ GmbH, Biebertal, 09.02.2023*)
- Verkehrsuntersuchung (*IMB Plan, Hanau, Januar 2023*)
- Fachtechnische Stellungnahme zur Frage der Eignung des Untergrundes für die Versickerung von Niederschlagswasser (*Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner, Wiesbaden, 15.09.2023*)
- Fachtechnische Stellungnahme zu der Frage eines möglichen Einflusses der geplanten Baumaßnahme auf die Qualität des Grundwassers im Untergrund und auf die Strömungsrichtung usw. (*Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner, Wiesbaden, 02.10.2023*)